

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

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)¹

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 01.07.2016 Seite 1406

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 BauGB².

2 - Verwendete Daten

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsg geeignete Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2015 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 ImmoWertV³ 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 Ortsteile Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Plänterwald, Fennpfuhl, Rummelsburg.

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

¹ BewG in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02.11.2015 (BGBl. I S. 1834)

² BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

³ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

und Dahlem und für die **Villen- und Landhausgrundstücke** in den Ortsteilen Wilmersdorf, Schmaragdendorf, 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 Veröffentlichung.

5 - Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, 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.

(Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

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 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.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: 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.

Der Differenzierung der baulichen Unterhaltungszustände liegen folgende Kriterien zugrunde:
(Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php)

1. Guter Bauzustand
2. Normaler Bauzustand
3. Schlechter Bauzustand

5 – Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche [m²] ist in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1) 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/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser											
BRW (EUR/m²) (= Bodenrichtwert in EUR/m ²)	Baugrundstücksfläche in (m²) (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche)										
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.800
70	756	772	788	803	819	835	851	867	882	898	1.025
100	835	851	867	883	898	914	930	946	962	977	1.104
150	967	983	999	1.015	1.031	1.046	1.062	1.078	1.094	1.110	1.236
200	1.100	1.115	1.131	1.147	1.163	1.179	1.194	1.210	1.226	1.242	1.368
250	1.232	1.248	1.263	1.279	1.295	1.311	1.327	1.342	1.358	1.374	1.500
300	1.364	1.380	1.395	1.411	1.427	1.443	1.459	1.474	1.490	1.506	1.632
350	1.496	1.512	1.528	1.543	1.559	1.575	1.591	1.607	1.622	1.638	1.765
400	1.628	1.644	1.660	1.676	1.691	1.707	1.723	1.739	1.755	1.770	1.897
600	2.157	2.173	2.188	2.204	2.220	2.236	2.252	2.267	2.283	2.299	2.425

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	-68
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-187

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	0
Gebäudestellung Reihenednhaus:	+53
Gebäudestellung Reihenhhaus:	0

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-88
Massivhaus:	0

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	-44
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0
Baujahrsgruppen 1946-1959:	+49
Baujahrsgruppen 1960-1969:	-50
Baujahrsgruppen 1970-1984:	-54
Baujahrsgruppen 1985-1999:	+218
Baujahrsgruppen größer 1999:	+537

Kaufvertragsjahr

Jahr 2012:	-153
Jahr 2013:	-98
Jahr 2014:	-57
Jahr 2015:	0

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

Tabelle 2 : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage											
Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m ²)	Baugrundstücksfläche⁴ in m² (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche)										
	300	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900	2.400
500	1.190	1.408	1.716	1.933	2.103	2.241	2.357	2.459	2.548	2.589	2.766
600	1.465	1.683	1.990	2.208	2.377	2.515	2.632	2.733	2.822	2.863	3.040
700	1.740	1.958	2.265	2.483	2.652	2.790	2.907	3.008	3.097	3.138	3.315
800	2.014	2.232	2.539	2.757	2.926	3.064	3.181	3.282	3.372	3.413	3.590
900	2.289	2.507	2.814	3.032	3.201	3.339	3.456	3.557	3.646	3.687	3.864
1.000	2.563	2.781	3.089	3.306	3.476	3.614	3.730	3.832	3.921	3.962	4.139
1.200	3.113	3.331	3.638	3.856	4.025	4.163	4.280	4.381	4.470	4.511	4.688

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+355
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	0

Die Gebäudestellung, die Baujahrsgruppen und die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

⁴ 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/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen										
Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m ²)	Brutto-Grundfläche in (m²)									
	<i>300</i>	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	<i>1.550</i>
300	<i>2.035</i>	1.838	1.685	1.560	1.454	1.362	1.281	1.209	1.144	<i>908</i>
350	<i>2.151</i>	1.954	1.801	1.675	1.570	1.478	1.397	1.325	1.260	<i>1.024</i>
400	<i>2.267</i>	2.070	1.917	1.791	1.686	1.594	1.513	1.441	1.376	<i>1.140</i>
450	<i>2.383</i>	2.186	2.032	1.907	1.802	1.710	1.629	1.557	1.492	<i>1.256</i>
500	<i>2.499</i>	2.301	2.148	2.023	1.918	1.826	1.745	1.673	1.608	<i>1.372</i>
550	<i>2.615</i>	2.417	2.264	2.139	2.034	1.942	1.861	1.789	1.723	<i>1.488</i>
600	<i>2.731</i>	2.533	2.380	2.255	2.149	2.058	1.977	1.905	1.839	<i>1.604</i>
650	<i>2.847</i>	2.649	2.496	2.371	2.265	2.174	2.093	2.021	1.955	<i>1.720</i>
700	<i>2.963</i>	2.765	2.612	2.487	2.381	2.290	2.209	2.137	2.071	<i>1.836</i>
750	<i>3.079</i>	2.881	2.728	2.603	2.497	2.406	2.325	2.253	2.187	<i>1.952</i>
800	<i>3.195</i>	2.997	2.844	2.719	2.613	2.522	2.441	2.369	2.303	<i>2.068</i>
850	<i>3.310</i>	3.113	2.960	2.835	2.729	2.638	2.557	2.485	2.419	<i>2.184</i>
900	<i>3.426</i>	3.229	3.076	2.951	2.845	2.754	2.673	2.601	2.535	<i>2.300</i>
<i>950</i>	<i>3.542</i>	3.345	<i>3.192</i>	<i>3.067</i>	<i>2.961</i>	<i>2.870</i>	<i>2.789</i>	<i>2.716</i>	<i>2.651</i>	<i>2.416</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Gebäude in gutem Bauzustand:	+744
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	0

Die Kaufvertragsjahre und Baujahrsgruppen 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):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto- Grundfläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto- Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächli- che GFZ	Boden- richtwert (EUR /m²)
4.860	293.963 <i>130.000 – 570.000</i> <i>50.000 – 1.755.000</i>	1.173 <i>567 – 1.977</i> <i>232 – 2.977</i>	558 <i>181 – 1.045</i> <i>102 – 1.847</i>	258 <i>142 – 444</i> <i>71 – 861</i>	0,33 <i>0,12 – 0,71</i> <i>0,08 – 1,14</i>	202 <i>100 - 390</i> <i>70 - 560</i>

Tabelle 5 Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Gesundbrunnen	1	0,0
Prenzlauer Berg	1	0,0
Weißensee	8	0,2
Blankenburg	67	1,4
Heinersdorf	50	1,0
Karow	52	1,1
Malchow	10	0,2
Pankow	25	0,5
Blankenfelde	6	0,1
Buch	7	0,1
Französisch Buchholz	94	1,9
Niederschönhausen	27	0,6
Rosenthal	13	0,3
Wilhelmsruh	5	0,1
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	37	0,8
Spandau	7	0,1
Haselhorst	12	0,2
Siemensstadt	8	0,2
Staaken	82	1,7
Gatow	36	0,7
Kladow	259	5,3
Hakenfelde	59	1,2
Falkenhagener Feld	46	0,9
Wilhelmstadt	53	1,1
West-Staaken	35	0,7
Steglitz	7	0,1
Lichterfelde	281	5,8
Lankwitz	107	2,2
Zehlendorf	203	4,2
Dahlem	22	0,5
Nikolassee	54	1,1
Wannsee	69	1,4
Tempelhof	48	1,0
Mariendorf	102	2,1
Marienfelde	65	1,3
Lichtenrade	326	6,7
Britz	52	1,1
Buckow	134	2,8
Rudow	383	7,9
Gropiusstadt	2	0,0

Alt-Treptow	4	0,1
Baumschulenweg	7	0,1
Johannisthal	6	0,1
Niederschöneeweide	2	0,0
Altglienicke	40	0,8
Adlershof	2	0,0
Bohnsdorf	10	0,2
Oberschöneeweide	1	0,0
Köpenick	25	0,5
Friedrichshagen	4	0,1
Rahnsdorf	25	0,5
Grünau	4	0,1
Müggelheim	13	0,3
Schmöckwitz	12	0,2
Marzahn	60	1,2
Biesdorf	120	2,5
Kaulsdorf	123	2,5
Mahlsdorf	288	5,9
Hellersdorf	6	0,1
Friedrichsfelde	3	0,1
Karlshorst	130	2,7
Lichtenberg	25	0,5
Falkenberg	21	0,4
Malchow	1	0,0
Wartenberg	20	0,4
Neu-Hohenschönhausen	5	0,1
Alt-Hohenschönhausen	65	1,3
Reinickendorf	30	0,6
Tegel	89	1,8
Konradshöhe	53	1,1
Heiligensee	223	4,6
Frohnau	197	4,1
Hermisdorf	174	3,6
Waidmannslust	36	0,7
Lübars	43	0,9
Wittenau	101	2,1
Märkisches Viertel	21	0,4
Borsigwalde	15	0,3
Gesamt	4860	100,0

Tabelle 6 stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1470	30,2
Mittlere Lage	2526	52,0
Gute Lage	864	17,8
Gesamt	4860	100,0

Tabelle 7 Bauzustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1740	35,8
Normal	2997	61,7
Schlecht	123	2,5
Gesamt	4860	100,0

Tabelle 8 Baujahrgruppen

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	215	4,4
1925-1945	1287	26,5
1946-1959	227	4,7
1960-1969	588	12,1
1970-1984	930	19,1
1985-1999	404	8,3
größer 1999	1209	24,9
Gesamt	4860	100,0

Tabelle 9 Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2968	61,1
Doppelhaushälfte	942	19,4
Reihenhaus	578	11,9
Reihenendhaus	372	7,7
Gesamt	4860	100,0

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

Tabelle 10 : 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 Brutto- Grundfläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto- Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächli- che GFZ	Boden- richtwert (EUR /m²)
102	996.097 <i>400.232 – 2.499.247</i> <i>271.034 – 3.798.056</i>	2.648 <i>1.356 – 4.255</i> <i>847 – 5.429</i>	797 <i>361 – 1.892</i> <i>305 – 2.416</i>	434 <i>207 – 774</i> <i>150 – 1.350</i>	0,32 <i>0,15 – 0,54</i> <i>0,10 – 0,67</i>	722 <i>522 - 950</i> <i>500 – 1.150</i>

Tabelle 11 Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	18	17,6
Grünwald	27	26,5
Westend	34	33,3
Dahlem	23	22,5
Gesamt	102	100,0

Tabelle 12 stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	102	100,0

Tabelle 13 Bauzustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	31	30,4
Normal	66	64,7
Schlecht	5	4,9
Gesamt	102	100,0

Tabelle 14 Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	5	4,9
1925-1945	40	39,2
1946-1959	26	25,5
1960-1969	17	16,7
1970-1984	8	7,8
größer 1999	6	5,9
Gesamt	102	100,0

2.3 – Villen und Landhäuser

Tabelle 15 : 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 Brutto- Grundfläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto- Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächli- che GFZ	Boden- richtwert (EUR /m²)
107	1.489.573	2.388	1.253	669	0,37	519
	<i>733.953 – 3.397.668</i>	<i>1.149 – 4.315</i>	<i>706 – 2.558</i>	<i>409 – 1.110</i>	<i>0,19 – 0,64</i>	<i>310 - 900</i>
	<i>597.196 – 6.016.402</i>	<i>670 – 4.912</i>	<i>424 – 5.432</i>	<i>279 – 1.556</i>	<i>0,14 – 0,69</i>	<i>300 - 950</i>

Tabelle 16 - Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Wilmerdorf	1	,9
Schmargendorf	1	,9
Grünwald	8	7,5
Westend	3	2,8
Steglitz	1	,9
Lichterfelde	10	9,3
Zehlendorf	31	29,0
Dahlem	29	27,1
Nikolassee	13	12,1
Wannsee	10	9,3
Gesamt	107	100,0

Tabelle 17 – Stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	81	75,7
Sehr gute Lage	26	24,3
Gesamt	107	100,0

Tabelle 18 – Baulicher Unterhaltungszustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	57	53,3
Normal	44	41,1
Schlecht	6	5,6
Gesamt	107	100,0

Tabelle 19 - Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	71	66,4
1925-1945	36	33,6
Gesamt	107	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 ²
Brutto-Grundfläche:	180 m ²
Baugrundstücksfläche:	300 m ²
Baujahr:	1960
stadträumliche Lage:	einfach
baulicher Unterhaltungszustand:	schlecht
Kaufzeitpunkt:	2013
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus
Gebäudestellung:	Reihenendhaus

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 1, Zeile 4, Spalte 3):	1.131 EUR/m ² BGF
Baujahr 1960:	-50 EUR/m ² BGF
einfache Wohnlage:	0
schlechter Bauzustand:	-187 EUR/m ² BGF
Kauf 2013:	-98 EUR/m ² BGF
Massivhaus:	0
Reihenendhaus:	<u>53 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:	849 EUR/m ² BGF

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

$$849 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 180 \text{ m}^2 = \mathbf{152.820 \text{ EUR.}}$$