

# 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. 58 vom 30.12.2016 Seite 3745 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

Mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen, für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke sowie für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage abgeleitet. Die nachstehend veröffentlichten Vergleichsfaktoren stellen 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. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die nachstehend veröffentlichten Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB<sup>3</sup>.

### 2 - Zeitliche Anwendbarkeit

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

### 3 - Räumliche Anwendbarkeit

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** können die abgeleiteten Vergleichsfaktoren nicht in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Oberschöneweide, Malchow, Fennpfuhl, Rummelsburg angewendet werden.

Dagegen können diese Vergleichsfaktoren in allen nicht genannten Ortsteilen angewendet werden.

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** können die entsprechend abgeleiteten Vergleichsfaktoren in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem sowie bei den **Villen- und Landhausgrundstücken** in den Ortsteilen Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee angewendet werden.

Dagegen können diese Vergleichsfaktoren in allen nicht genannten Ortsteilen keine Aussage treffen.

<sup>1</sup> BewG in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.11.2016 (BGBl. I S. 2464)

<sup>2</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

<sup>3</sup> 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)

#### **4 - Zeitraum der verwendeten Daten**

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgeeignete Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2016 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 5.412 Kauffälle zugrunde.

#### **5 - Teilmarkt**

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/ Landhäuser. Dabei fanden nur reale Grundstücksverkäufe Berücksichtigung. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurden ausgeschlossen.

#### **B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung**

Der Ableitung der Vergleichsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Bei der Kaufvertragsauswertung wurden nur ursprüngliche 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.
- Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.

#### **1 - Bodenwert**

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.

Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

#### **2 - Bauliche Anlagen**

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.

Die Wohnlage wird nach den folgenden Kategorien unterschieden:

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

Die Kriterien zur Differenzierung der Wohnlagen werden unter der Internetadresse: [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php) beschrieben.

#### **4 - Baulicher Unterhaltungszustand**

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufpreismaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben.

Der bauliche Unterhaltungszustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

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

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Unterhaltungszustände werden unter der Internetadresse: [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php) beschrieben.

#### **5 – Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche [m<sup>2</sup>] 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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche):

<b>Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016</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>1.800</i>
<i>70</i>	<i>689</i>	<i>704</i>	<i>720</i>	<i>735</i>	<i>751</i>	<i>766</i>	<i>782</i>	<i>797</i>	<i>813</i>	<i>828</i>	<i>952</i>
<b>100</b>	<i>769</i>	<i>785</i>	<i>800</i>	<i>816</i>	<i>831</i>	<i>847</i>	<i>862</i>	<i>878</i>	<i>893</i>	<i>909</i>	<i>1.033</i>
<b>150</b>	<i>903</i>	<i>918</i>	<i>934</i>	<i>949</i>	<i>965</i>	<i>980</i>	<i>996</i>	<i>1.011</i>	<i>1.027</i>	<i>1.042</i>	<i>1.166</i>
<b>200</b>	<i>1.037</i>	<i>1.052</i>	<i>1.068</i>	<i>1.083</i>	<i>1.099</i>	<i>1.114</i>	<i>1.130</i>	<i>1.145</i>	<i>1.161</i>	<i>1.176</i>	<i>1.300</i>
<b>250</b>	<i>1.171</i>	<i>1.186</i>	<i>1.202</i>	<i>1.217</i>	<i>1.233</i>	<i>1.248</i>	<i>1.264</i>	<i>1.279</i>	<i>1.295</i>	<i>1.310</i>	<i>1.434</i>
<b>300</b>	<i>1.304</i>	<i>1.320</i>	<i>1.335</i>	<i>1.351</i>	<i>1.366</i>	<i>1.382</i>	<i>1.397</i>	<i>1.413</i>	<i>1.428</i>	<i>1.444</i>	<i>1.568</i>
<b>350</b>	<i>1.438</i>	<i>1.454</i>	<i>1.469</i>	<i>1.485</i>	<i>1.500</i>	<i>1.516</i>	<i>1.531</i>	<i>1.547</i>	<i>1.562</i>	<i>1.578</i>	<i>1.702</i>
<b>400</b>	<i>1.572</i>	<i>1.587</i>	<i>1.603</i>	<i>1.618</i>	<i>1.634</i>	<i>1.649</i>	<i>1.665</i>	<i>1.680</i>	<i>1.696</i>	<i>1.711</i>	<i>1.835</i>
<i>600</i>	<i>2.107</i>	<i>2.123</i>	<i>2.138</i>	<i>2.154</i>	<i>2.169</i>	<i>2.185</i>	<i>2.200</i>	<i>2.216</i>	<i>2.231</i>	<i>2.247</i>	<i>2.371</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche):

**Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0
Baujahrsgruppen 1946-1959:	0
Baujahrsgruppen 1960-1969:	-62
Baujahrsgruppen 1970-1984:	0
Baujahrsgruppen 1985-1999:	+236
Baujahrsgruppen größer 1999:	+585

**Bauzustand**

Gebäude mit gutem Bauzustand:	0
Gebäude mit normalem Bauzustand	0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-233

**Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-130
Massivhaus:	0

Die Gebäudestellung und die stadträumlichen Wohnlagen haben keinen signifikanten Einfluss.

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

**Tabelle 2** : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Brutto-Grundfläche (in m <sup>2</sup> )						
	200	300	400	500	600	700	900
500	2.645	2.475	2.305	2.135	1.965	1.795	1.455
600	2.822	2.652	2.482	2.311	2.141	1.971	1.631
700	2.998	2.828	2.658	2.488	2.318	2.148	1.807
800	3.175	3.004	2.834	2.664	2.494	2.324	1.984
900	3.351	3.181	3.011	2.841	2.671	2.500	2.160
1.000	3.527	3.357	3.187	3.017	2.847	2.677	2.337
1.100	3.704	3.534	3.364	3.193	3.023	2.853	2.513
1.400	4.233	4.063	3.893	3.723	3.553	3.382	3.042

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche):

### Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+784
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

### Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus:	-844
Gebäudestellung Reihenhendhaus:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

Die Baujahrsgruppen und die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

### 1.3 – Villen und Landhäuser

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

<b>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</b>										
<b>Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Brutto-Grundfläche in (m<sup>2</sup>)</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>	<b>1.100</b>	<b>2.000</b>
<b>300</b>	2.092	1.902	1.755	1.634	1.532	1.444	1.366	1.297	1.234	839
<b>350</b>	2.227	2.037	1.890	1.769	1.667	1.579	1.501	1.432	1.369	974
<b>400</b>	2.362	2.172	2.025	1.904	1.802	1.714	1.636	1.567	1.504	1.109
<b>450</b>	2.497	2.307	2.160	2.039	1.937	1.849	1.771	1.702	1.639	1.244
<b>500</b>	2.632	2.442	2.295	2.174	2.072	1.984	1.906	1.837	1.774	1.379
<b>550</b>	2.767	2.577	2.430	2.309	2.207	2.119	2.041	1.972	1.909	1.514
<b>600</b>	2.902	2.712	2.565	2.444	2.343	2.254	2.177	2.107	2.044	1.649
<b>650</b>	3.037	2.847	2.700	2.579	2.478	2.389	2.312	2.242	2.179	1.784
<b>700</b>	3.172	2.982	2.835	2.714	2.613	2.524	2.447	2.377	2.314	1.919
<b>750</b>	3.307	3.117	2.970	2.850	2.748	2.659	2.582	2.512	2.449	2.054
<b>800</b>	3.443	3.252	3.105	2.985	2.883	2.795	2.717	2.647	2.584	2.189
<b>850</b>	3.578	3.388	3.240	3.120	3.018	2.930	2.852	2.782	2.719	2.324
<b>900</b>	3.713	3.523	3.375	3.255	3.153	3.065	2.987	2.917	2.854	2.459
<b>950</b>	3.848	3.658	3.510	3.390	3.288	3.200	3.122	3.052	2.989	2.594
<i>1.200</i>	<i>4.523</i>	<i>4.333</i>	<i>4.185</i>	<i>4.065</i>	<i>3.963</i>	<i>3.875</i>	<i>3.797</i>	<i>3.727</i>	<i>3.665</i>	<i>3.270</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche):

#### **Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	+461
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Gebäude mit schlechten 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):

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro Brutto- Grundfläche (EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Brutto- Grundfläche (BGF) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächli- che GFZ</b>	<b>Boden- richtwert (EUR /m<sup>2</sup>)</b>
4.757	322.407 <i>140.000 – 627.295</i> <i>50.000 – 1.755.000</i>	1.279 <i>630 – 2.162</i> <i>181 – 3.142</i>	550 <i>184 – 1.034</i> <i>102 – 1.847</i>	259 <i>144 – 442</i> <i>74 – 861</i>	0,32 <i>0,12 – 0,71</i> <i>0,08 – 1,13</i>	222 <i>110 - 420</i> <i>70 - 600</i>



**Tabelle 5 Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	4	0,1
Weißensee	13	0,3
Blankenburg	62	1,3
Heinersdorf	45	0,9
Karow	56	1,2
Malchow	6	0,1
Pankow	30	0,6
Blankenfelde	5	0,1
Buch	9	0,2
Französisch Buchholz	91	1,9
Niederschönhausen	33	0,7
Rosenthal	27	0,6
Wilhelmsruh	3	0,1
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	33	0,7
Spandau	7	0,1
Haselhorst	17	0,4
Siemensstadt	9	0,2
Staaken	100	2,1
Gatow	40	0,8
Kladow	264	5,5
Hakenfelde	68	1,4
Falkenhagener Feld	52	1,1
Wilhelmstadt	56	1,2
West-Staaken	28	0,6
Steglitz	10	0,2
Lichterfelde	245	5,2
Lankwitz	158	3,3
Zehlendorf	225	4,7
Dahlem	19	0,4
Nikolassee	50	1,1
Wannsee	61	1,3
Tempelhof	32	0,7
Mariendorf	89	1,9
Marienfelde	60	1,3
Lichtenrade	316	6,6

Britz	94	2,0
Buckow	136	2,9
Rudow	386	8,1
Gropiusstadt	2	0,0
Baumschulenweg	4	0,1
Johannisthal	5	0,1
Niederschöneweide	1	0,0
Altglienicke	34	0,7
Adlershof	1	0,0
Bohnsdorf	14	0,3
Köpenick	15	0,3
Friedrichshagen	3	0,1
Rahnsdorf	25	0,5
Grünau	4	0,1
Müggelheim	4	0,1
Schmöckwitz	6	0,1
Marzahn	50	1,1
Biesdorf	109	2,3
Kaulsdorf	90	1,9
Mahlsdorf	243	5,1
Hellersdorf	11	0,2
Friedrichsfelde	4	0,1
Karlshorst	103	2,2
Lichtenberg	24	0,5
Falkenberg	11	0,2
Wartenberg	21	0,4
Neu-Hohenschönhausen	5	0,1
Alt-Hohenschönhausen	54	1,1
Reinickendorf	30	0,6
Tegel	116	2,4
Konradshöhe	58	1,2
Heiligensee	204	4,3
Frohnau	187	3,9
Hermsdorf	174	3,7
Waidmannslust	31	0,7
Lübars	48	1,0
Wittenau	94	2,0
Märkisches Viertel	19	0,4
Borsigwalde	13	0,3

Gesamt	4757	100,0
--------	------	-------

**Tabelle 6 stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1439	30,3
Mittlere Lage	2480	52,1
Gute Lage	838	17,6
Gesamt	4757	100,0

**Tabelle 7 Bauzustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1669	35,1
Normal	2982	62,7
Schlecht	106	2,2
Gesamt	4757	100,0

**Tabelle 8 Baujahrsgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	221	4,6
1925-1945	1231	25,9
1946-1959	261	5,5
1960-1969	563	11,8
1970-1984	926	19,5
1985-1999	362	7,6
größer 1999	1193	25,1
Gesamt	4757	100,0

**Tabelle 9 Gebäudestellung**

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2862	60,2
Doppelhaushälfte	882	18,5
Reihenhaus	635	13,3
Reihenendhaus	378	7,9
Gesamt	4757	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):

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro Brutto- Grundfläche (EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Brutto- Grundfläche (BGF) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächli- che GFZ</b>	<b>Boden- richtwert (EUR /m<sup>2</sup>)</b>
88	1.213.440 <i>544.500 – 2.208.250</i> <i>435.514 – 3.300.000</i>	2.824 <i>1.504 – 4.707</i> <i>1.125 – 5.046</i>	874 <i>448 – 1.549</i> <i>359 – 2.072</i>	434 <i>249 – 711</i> <i>195 – 880</i>	0,31 <i>0,15 – 0,51</i> <i>0,09 – 0,59</i>	815 <i>520 – 1.150</i> <i>520 – 1.400</i>

**Tabelle 11 Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	20	22,7
Grunewald	21	23,9
Westend	28	31,8
Dahlem	19	21,6
Gesamt	88	100,0

**Tabelle 12 stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	88	100,0

**Tabelle 13 Bauzustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	25	28,4
Normal	63	71,6
Gesamt	88	100,0

**Tabelle 14 Baujahrsgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	4	4,5
1925-1945	34	38,6
1946-1959	19	21,6
1960-1969	17	19,3
1970-1984	7	8,0
1985-1999	5	5,7
größer 1999	2	2,3
Gesamt	88	100,0

**Tabelle 15 Gebäudestellung**

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	67	76,1
Doppelhaushälfte	18	20,5
Reihenhaus	3	3,4
Gesamt	88	100,0

### 2.3 – Villen und Landhäuser

**Tabelle 16** : 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 Brutto- Grundfläche (EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Brutto- Grundfläche (BGF) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächli- che GFZ</b>	<b>Boden- richtwert (EUR /m<sup>2</sup>)</b>
101	1.532.483	2.549	1.181	642	0,35	556
	<i>721.942 – 3.679.546</i>	<i>1.379 – 4.664</i>	<i>674 – 2.362</i>	<i>339 – 1.079</i>	<i>0,15 – 0,65</i>	<i>314 - 947</i>
	<i>597.196 – 6.016.402</i>	<i>670 – 4.947</i>	<i>424 – 3.752</i>	<i>279 – 1.998</i>	<i>0,12 – 0,69</i>	<i>300 – 1.150</i>

**Tabelle 17 - Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Wilmersdorf	1	1,0
Schmargendorf	1	1,0
Grünwald	6	5,9
Westend	3	3,0
Steglitz	1	1,0
Lichterfelde	11	10,9
Zehlendorf	27	26,7
Dahlem	27	26,7
Nikolassee	12	11,9
Wannsee	12	11,9
Gesamt	101	100,0

**Tabelle 18 – Stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	78	77,2
Sehr gute Lage	23	22,8
Gesamt	101	100,0

**Tabelle 19 – Baulicher Unterhaltungszustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	59	58,4
Normal	40	39,6
Schlecht	2	2,0
Gesamt	101	100,0

**Tabelle 20 - Baualtersgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	66	65,3
1925-1945	35	34,7
Gesamt	101	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:	300 EUR/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche:	200 m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche:	500 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960
baulicher Unterhaltungszustand:	normal
Kaufzeitpunkt:	2016
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 1, Zeile 5, Spalte 6):	1.366 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Baujahr 1960:	-62 EUR/m <sup>2</sup> BGF
mittlere Wohnlage:	0 EUR/m <sup>2</sup> BGF
normaler Bauzustand:	0 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Massivhaus:	<u>0 EUR/m<sup>2</sup> BGF</u>
Ergebnis:	1.304 EUR/m <sup>2</sup> BGF

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

$$1.304 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 200 \text{ m}^2 = \mathbf{260.800 \text{ EUR.}}$$