

# 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. 3 vom 19.01.2018 Seite 321 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, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Niederschönhausen, 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 angewendet werden. Gleiches gilt für die **Villen- und Landhausgrundstücken** in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf.

<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 vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

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

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsg geeignete Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2017 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 5.008 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 und Landhäuser sind aufwendig errichtete Gebäude auf entsprechendem Grundstück, die sich von ihrer Größe, ihrer Bauweise, ihrer Ausstattung sowie ihrer Außengestaltung (und ihrem Preis) vom Üblichen nach oben abheben. Derartige Gebäude sind vorrangig in besseren Wohnlagen anzutreffen.

Nicht zu verwenden bei Nutzung als Mehrfamilienhaus (sog. Stadtvillen) nach entsprechendem Umbau.

#### **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 2017</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>	617	626	635	643	652	661	670	678	687	696	765
<b>100</b>	702	710	719	728	737	745	754	763	771	780	850
<b>150</b>	842	851	860	869	877	886	895	903	912	921	990
<b>200</b>	983	992	1.000	1.009	1.018	1.027	1.035	1.044	1.053	1.061	1.131
<b>250</b>	1.124	1.132	1.141	1.150	1.159	1.167	1.176	1.185	1.193	1.202	1.272
<b>300</b>	1.264	1.273	1.282	1.290	1.299	1.308	1.317	1.325	1.334	1.343	1.412
<b>350</b>	1.405	1.414	1.422	1.431	1.440	1.449	1.457	1.466	1.475	1.483	1.553
<b>400</b>	1.546	1.554	1.563	1.572	1.580	1.589	1.598	1.607	1.615	1.624	1.694
<b>450</b>	1.686	1.695	1.704	1.712	1.721	1.730	1.739	1.747	1.756	1.765	1.834
<b>500</b>	1.827	1.836	1.844	1.853	1.862	1.870	1.879	1.888	1.897	1.905	1.975
<i>700</i>	2.390	2.398	2.407	2.416	2.424	2.433	2.442	2.450	2.459	2.468	2.537

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die Minimum- und Maximumwerte aus der Tabelle 4.

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:	±0
Baujahrsgruppen 1970-1984:	±0
Baujahrsgruppen 1985-1999:	+222
Baujahrsgruppen größer 1999:	+586

**Gebäudestellung**

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	±0
Gebäudestellung Reihenendhaus:	±0
Gebäudestellung Reihemittelhaus:	-53

**Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-331

**Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-138
Massivhaus:	±0

**Stadtlagen**

Westteil:	±0
Ostteil:	+191

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):

<b>Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage</b>							
<b>Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Brutto-Grundfläche (in m<sup>2</sup>)</b>						
	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>700</b>	<b>900</b>
<b>600</b>	3.579	3.369	3.158	2.948	2.738	2.527	2.106
<b>700</b>	3.982	3.771	3.561	3.351	3.140	2.930	2.509
<b>800</b>	4.284	4.073	3.863	3.652	3.442	3.232	2.811
<b>900</b>	4.519	4.308	4.098	3.887	3.677	3.467	3.046
<b>1.000</b>	4.706	4.496	4.286	4.075	3.865	3.654	3.234
<b>1.100</b>	4.860	4.650	4.439	4.229	4.018	3.808	3.387
<b>1.200</b>	4.988	4.778	4.567	4.357	4.147	3.936	3.515
<b>1.300</b>	5.097	4.886	4.676	4.465	4.255	4.045	3.624
<b>1.400</b>	5.189	4.979	4.769	4.558	4.348	4.137	3.717
<b>1.500</b>	5.270	5.060	4.849	4.639	4.428	4.218	3.797
<b>1.600</b>	5.340	5.130	4.920	4.709	4.499	4.288	3.868
<b>1.700</b>	5.403	5.192	4.982	4.771	4.561	4.351	3.930
<b>1.800</b>	5.458	5.247	5.037	4.827	4.616	4.406	3.985
<i>2.100</i>	<i>5.592</i>	<i>5.382</i>	<i>5.171</i>	<i>4.961</i>	<i>4.750</i>	<i>4.540</i>	<i>4.119</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

*Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 10.*

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:	±0
Baujahrsgruppen 1970-1984:	-549
Baujahrsgruppen 1985-1999:	-1.016
Baujahrsgruppen größer 1999:	±0

### **Gebäudestellung**

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus:	-827
Gebäudestellung Reihenendhaus:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

### **Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand	-960
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

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 Schmargendorf, Grunewald, Westend, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen</b>											
<b>Bodenwert (=Bodenrichtwert in EUR/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>1.200</b>	<b>1.300</b>	<b>1.800</b>
764	1.853	2.507	2.942	3.253	3.486	3.668	3.813	3.932	4.031	4.115	4.394

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

*Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 16.*

Die Kaufvertragsjahre, Baujahrsgruppen und Bauzustand 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>
4.390	354.891 <i>155.000 – 670.000</i> <i>45.000 – 2.550.000</i>	1.409 <i>704 – 2.353</i> <i>181 – 3.479</i>	544 <i>177 – 1.029</i> <i>121 – 1.859</i>	259 <i>145 – 441</i> <i>73 – 1.073</i>	0,32 <i>0,11 – 0,72</i> <i>0,09 – 1,14</i>	251 <i>130 - 480</i> <i>70 - 700</i>



**Tabelle 5 : Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	3	0,1
Weißensee	22	0,5
Blankenburg	44	1,0
Heinersdorf	41	0,9
Karow	60	1,4
Malchow	7	0,2
Pankow	31	0,7
Blankenfelde	7	0,2
Buch	12	0,3
Französisch Buchholz	100	2,3
Niederschönhausen	35	0,8
Rosenthal	36	0,8
Wilhelmsruh	5	0,1
Wilmersdorf	4	0,1
Westend	30	0,7
Spandau	7	0,2
Haselhorst	22	0,5
Siemensstadt	6	0,1
Staaken	109	2,5
Gatow	37	0,8
Kladow	216	4,9
Hakenfelde	54	1,2
Falkenhagener Feld	46	1,0
Wilhelmstadt	59	1,3
West-Staaken	14	0,3
Steglitz	13	0,3
Lichterfelde	248	5,6
Lankwitz	153	3,5
Zehlendorf	177	4,0
Dahlem	27	0,6
Nikolassee	37	0,8
Wannsee	45	1,0
Tempelhof	41	0,9
Mariendorf	81	1,8
Marienfelde	58	1,3
Lichtenrade	301	6,9
Britz	100	2,3

Buckow	136	3,1
Rudow	316	7,2
Gropiusstadt	2	0,0
Baumschulenweg	3	0,1
Johannisthal	5	0,1
Altglienicke	34	0,8
Adlershof	3	0,1
Bohnsdorf	12	0,3
Köpenick	20	0,5
Friedrichshagen	4	0,1
Rahnsdorf	25	0,6
Grünau	6	0,1
Müggelheim	7	0,2
Schmöckwitz	6	0,1
Marzahn	32	0,7
Biesdorf	115	2,6
Kaulsdorf	80	1,8
Mahlsdorf	234	5,3
Hellersdorf	12	0,3
Friedrichsfelde	3	0,1
Karlshorst	79	1,8
Lichtenberg	19	0,4
Falkenberg	11	0,3
Wartenberg	24	0,5
Neu-Hohenschönhausen	4	0,1
Alt-Hohenschönhausen	55	1,3
Reinickendorf	25	0,6
Tegel	114	2,6
Konradshöhe	54	1,2
Heiligensee	171	3,9
Frohnau	167	3,8
Hermsdorf	136	3,1
Waidmannslust	28	0,6
Lübars	45	1,0
Wittenau	87	2,0
Märkisches Viertel	18	0,4
Borsigwalde	10	0,2
Gesamt	4390	100,0

**Tabelle 6 : stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1351	30,8
Mittlere Lage	2289	52,1
Gute Lage	750	17,1
Gesamt	4390	100,0

**Tabelle 7 : Bauzustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1565	35,6
Normal	2732	62,2
Schlecht	93	2,1
Gesamt	4390	100,0

**Tabelle 8 : Baujahrsgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	179	4,1
1925-1945	1110	25,3
1946-1959	246	5,6
1960-1969	512	11,7
1970-1984	852	19,4
1985-1999	362	8,2
größer 1999	1129	25,7
Gesamt	4390	100,0

**Tabelle 9 : Gebäudestellung**

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2593	59,1
Doppelhaushälfte	805	18,3
Reihenmittelhaus	604	13,8
Reihenendhaus	388	8,8
Gesamt	4390	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>
73	1.297.346 <i>602.000 – 2.257.500</i> <i>450.000 – 3.300.000</i>	3.054 <i>1.592 – 4.842</i> <i>1.125 – 5.822</i>	835 <i>432 – 1.387</i> <i>360 – 1.568</i>	431 <i>236 – 708</i> <i>180 – 880</i>	0,31 <i>0,15 – 0,55</i> <i>0,11 – 0,67</i>	909 <i>605 – 1.830</i> <i>570 – 2.100</i>

**Tabelle 11 : Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	16	21,9
Grunewald	22	30,1
Westend	19	26,0
Dahlem	16	21,9
Gesamt	73	100,0

**Tabelle 12 : stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	73	100,0

**Tabelle 13 : Bauzustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	20	27,4
Normal	53	72,6
Gesamt	73	100,0

**Tabelle 14 : Baujahrsgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	2	2,7
1925-1945	26	35,6
1946-1959	16	21,9
1960-1969	13	17,8
1970-1984	8	11,0
1985-1999	4	5,5
größer 1999	4	5,5
Gesamt	73	100,0

**Tabelle 15 : Gebäudestellung**

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	57	78,1
Doppelhaushälfte	15	20,5
Reihenmittelhaus	1	1,4
Gesamt	73	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>
55	1.643.765 <i>699.975 – 3.943.976</i> <i>640.497 – 5.609.656</i>	2.871 <i>1.203 – 5.013</i> <i>670 – 5.926</i>	1.210 <i>604 – 2.062</i> <i>422 – 2.406</i>	654 <i>324 – 1.062</i> <i>278 – 1.096</i>	0,33 <i>0,15 – 0,65</i> <i>0,12 – 0,69</i>	588 <i>357 - 1250</i> <i>340 – 1.800</i>

**Tabelle 17 : Ortsteile**

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	2	3,6
Grünwald	5	9,1
Westend	2	3,6
Lichterfelde	5	9,1
Zehlendorf	14	25,5
Dahlem	12	21,8
Nikolassee	7	12,7
Wannsee	7	12,7
Hermsdorf	1	1,8
Gesamt	55	100,0

**Tabelle 18 : Stadträumliche Lage**

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	41	74,5
Sehr gute Lage	14	25,5
Gesamt	55	100,0

**Tabelle 19 : Baulicher Unterhaltungszustand**

	Häufigkeit	Prozent
Gut	33	60,0
Normal	22	40,0
Gesamt	55	100,0

**Tabelle 20 : Baualtersgruppen**

	Häufigkeit	Prozent
kleiner 1925	33	60,0
1925-1945	22	40,0
Gesamt	55	100,0

### Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel für die Tabelle 2 soll den Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	800 EUR/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche:	200 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1990
Gebäudestellung:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
baulicher Unterhaltungszustand:	normal

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 2, Wertezeile 3, Wertespalte 1):	4.284 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Baujahr 1990:	-1.016 EUR/m <sup>2</sup> BGF
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0 EUR/m <sup>2</sup> BGF
normaler Bauzustand:	<u>-960 EUR/m<sup>2</sup> BGF</u>
Ergebnis:	2.308 EUR/m <sup>2</sup> BGF

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

$$2.308 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 200 \text{ m}^2 = \mathbf{461.600 \text{ EUR.}}$$