

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. 2 vom 11.01.2019 Seite 455 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV² für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen, für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage sowie für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke 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 BauGB³.

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, Gropiusstadt, Alt-Treptow, Plänterwald, Niederschöneweide, Oberschöneweide, 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 und Wannsee.

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

¹ 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)

² Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³ 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)

4 - Zeitraum der verwendeten Daten

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2018 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 5.114 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.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren ist der Bodenrichtwert 01.01.2018 anzusetzen.

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: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158045.php> beschrieben.

4 - Baulicher Zustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> beschrieben.

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.

Anmerkung zur Auswertung der Kaufpreissammlung:

Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

Separate Garagen werden nicht bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an gaa@sensw.berlin.de oder 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)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>70</i>	150	200	250	300	350	400	450	<i>800</i>
<i>70</i>	1.875	1.691	1.577	1.462	1.347	1.233	1.118	1.003	201
150	2.079	1.896	1.781	1.666	1.552	1.437	1.322	1.208	405
200	2.207	2.023	1.909	1.794	1.679	1.565	1.450	1.335	533
250	2.334	2.151	2.036	1.922	1.807	1.692	1.578	1.463	660
300	2.462	2.279	2.164	2.049	1.935	1.820	1.705	1.591	788
350	2.590	2.406	2.292	2.177	2.062	1.948	1.833	1.718	916
400	2.717	2.534	2.419	2.305	2.190	2.075	1.961	1.846	1.043
450	2.845	2.661	2.547	2.432	2.318	2.203	2.088	1.974	1.171
500	2.973	2.789	2.674	2.560	2.445	2.331	2.216	2.101	1.299
550	3.100	2.917	2.802	2.687	2.573	2.458	2.344	2.229	1.426
600	3.228	3.044	2.930	2.815	2.700	2.586	2.471	2.357	1.554
<i>1100</i>	4.504	4.321	4.206	4.092	3.977	3.862	3.748	3.633	2.830

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919:	-431
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-536
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-618
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-537
Baujahrsgruppen 1991-2013:	-181
Baujahrsgruppen ab 2014:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-143
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-239
Gebäudestellung Reihemittelhaus:	-274

Baulicher Zustand

Gebäude in gutem Zustand:	+193
Gebäude in normalem Zustand:	±0
Gebäude in schlechtem Zustand:	-241

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-134
Massivhaus:	±0

Die Kaufvertragsjahre, die stadträumlichen Wohnlagen und die Stadtlagen Ost/ West haben keinen signifikanten Einfluss.

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 2018										
Bodenwert (=Bodenrichtwert in EUR/m²)										
550	650	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.100	2.200
3.208	3.529	3.928	4.357	4.707	5.003	5.260	5.486	5.689	5.783	5.872

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar
Baujahrsgruppen 1920-1948:	±0
Baujahrsgruppen 1949-1970:	±0
Baujahrsgruppen 1971-1990:	±0
Baujahrsgruppen 1991-2013:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar
Baujahrsgruppen ab 2014:	+1.032

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte/. Reihemittelhaus/ Reihenendhaus:	-1.063

Baulicher Zustand

Gebäude in gutem Zustand:	+733
Gebäude in normalem Zustand:	±0
Gebäude in schlechtem Zustand:	±0

1.3 – Villen und Landhäuser

Tabelle 3 : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmar- gendorf, Grunewald, Westend, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen							
Bodenwert (=Bodenrichtwert in EUR/m²)							
400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800
2.231	2.959	3.475	3.876	4.203	4.480	4.720	4.931

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die Kaufvertragsjahre, die stadträumlichen Wohnlagen, Baujahrsgruppen und der bauliche Zustand 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-Grundflä- che (BGF) (m²)	tatsächli- che GFZ	Boden- richtwert (EUR /m²)
4.561	389.341 <i>170.300 – 725.000</i> <i>80.000 – 1.900.000</i>	1.556 <i>777 – 2.617</i> <i>212 – 3.807</i>	551 <i>176 – 1.052</i> <i>121 – 1.965</i>	258 <i>146 – 435</i> <i>73 – 819</i>	0,30 <i>0,11 – 0,70</i> <i>0,08 – 1,15</i>	294 <i>150 - 590</i> <i>70 – 1.100</i>

Tabelle 5 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	4	0,1
Weißensee	23	0,5
Blankenburg	57	1,2
Heinersdorf	29	0,6
Karow	69	1,5
Malchow	13	0,3
Pankow	31	0,7
Blankenfelde	5	0,1
Buch	15	0,3
Französisch Buchholz	113	2,5
Niederschönhausen	38	0,8
Rosenthal	40	0,9
Wilhelmsruh	6	0,1
Wilmersdorf	8	0,2
Westend	41	0,9
Spandau	3	0,1
Haselhorst	27	0,6
Siemensstadt	4	0,1
Staaken	134	2,9
Gatow	30	0,7
Kladow	208	4,6
Hakenfelde	67	1,5
Falkenhagener Feld	47	1,0
Wilhelmstadt	61	1,3
West-Staaken	1	0,0
Steglitz	15	0,3
Lichterfelde	249	5,5
Lankwitz	155	3,4
Zehlendorf	162	3,6
Dahlem	26	0,6
Nikolassee	26	0,6
Wannsee	35	0,8
Tempelhof	47	1,0
Mariendorf	101	2,2
Marienfelde	58	1,3
Lichtenrade	301	6,6
Britz	92	2,0

Buckow	203	4,5
Rudow	315	6,9
Baumschulenweg	3	0,1
Johannisthal	5	0,1
Altglienicke	45	1,0
Adlershof	8	0,2
Bohnsdorf	16	0,4
Köpenick	34	0,7
Friedrichshagen	3	0,1
Rahnsdorf	18	0,4
Grünau	5	0,1
Müggelheim	6	0,1
Schmöckwitz	4	0,1
Marzahn	34	0,7
Biesdorf	167	3,7
Kaulsdorf	74	1,6
Mahlsdorf	192	4,2
Hellersdorf	9	0,2
Friedrichsfelde	2	0,0
Karlshorst	97	2,1
Lichtenberg	20	0,4
Falkenberg	11	0,2
Malchow	1	0,0
Wartenberg	22	0,5
Neu-Hohenschönhausen	5	0,1
Alt-Hohenschönhausen	55	1,2
Reinickendorf	23	0,5
Tegel	108	2,4
Konradshöhe	51	1,1
Heiligensee	185	4,1
Frohnau	165	3,6
Hermsdorf	134	2,9
Waidmannslust	37	0,8
Lübars	42	0,9
Wittenau	89	2,0
Märkisches Viertel	22	0,5
Borsigwalde	10	0,2
Gesamt	4561	100,0

Tabelle 6 : stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1474	32,3
Mittlere Lage	2359	51,7
Gute Lage	728	16,0
Gesamt	4561	100,0

Tabelle 7 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1525	33,4
Normal	2897	63,5
Schlecht	139	3,0
Gesamt	4561	100,0

Tabelle 8 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	11	0,2
1920 bis 1948	1362	29,9
1949 bis 1970	863	18,9
1971 bis 1990	964	21,1
1991 bis 2013	701	15,4
ab 2014	660	14,5
Gesamt	4561	100

Tabelle 9 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2706	59,3
Doppelhaushälfte	886	19,4
Reihenmittelhaus	570	12,5
Reihenendhaus	399	8,7
Gesamt	4561	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)	Baugrundstücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Bodenrichtwert (EUR /m²)
60	1.450.188 <i>458.500 – 3.347.500</i> <i>300.000 – 3.980.000</i>	3.577 <i>1.464 – 6.978</i> <i>1.125 – 7.509</i>	784 <i>344 – 1.374</i> <i>240 – 1.599</i>	405 <i>195 – 669</i> <i>147 – 725</i>	0,31 <i>0,14 – 0,53</i> <i>0,11 – 0,67</i>	1.186 <i>650 – 2.100</i> <i>578 – 2.200</i>

Tabelle 11 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	9	15,0
Grunewald	19	31,7
Westend	13	21,7
Dahlem	19	31,7
Gesamt	60	100,0

Tabelle 12 : stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	60	100,0

Tabelle 13 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	18	30
Normal	39	65
Schlecht	3	5
Gesamt	60	100

Tabelle 14 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	20	33,3
1949 bis 1970	27	45,0
1971 bis 1990	9	15,0
ab 2014	4	6,7
Gesamt	60	100

Tabelle 15 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	41	68,3
Doppelhaushälfte	12	20,0
Reihenmittelhaus	3	5,0
Reihenendhaus	4	6,7
Gesamt	60	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):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (EUR /m²)	Baugrundstücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Bodenrichtwert (EUR /m²)
33	2.189.670	3.423	1.143	635	0,27	777
	<i>714.000 – 4.480.000</i>	<i>1.482 – 5.472</i>	<i>642 – 2.058</i>	<i>325 – 1.029</i>	<i>0,13 – 0,50</i>	<i>431 – 1.800</i>
	<i>700.000 – 5.600.000</i>	<i>1.227 – 5.926</i>	<i>608 – 2.298</i>	<i>301 – 1.096</i>	<i>0,12 – 0,58</i>	<i>392 – 1.800</i>

Tabelle 17 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	1	3,0
Grunewald	2	6,1
Westend	2	6,1
Lichterfelde	4	12,1
Zehlendorf	6	18,2
Dahlem	11	33,3
Nikolassee	2	6,1
Wannsee	5	15,2
Gesamt	33	100,0

Tabelle 18 : Stadträumliche Lage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	22	66,7
Sehr gute Lage	11	33,3
Gesamt	33	100,0

Tabelle 19 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	22	66,7
Normal	11	33,3
Gesamt	33	100,0

Tabelle 20 : Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	11	33,3
1920 bis 1948	18	54,5
1971 bis 1990	2	6,1
ab 2014	2	6,1
Gesamt	33	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:	1.000 EUR/m ²
Brutto-Grundfläche:	250 m ²
Baujahr:	2015
Gebäudestellung:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
baulicher Zustand:	gut

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 2, Wertespalte 4):	4.357 EUR/m ² BGF
Baujahr 2015:	+1.032 EUR/m ² BGF
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0 EUR/m ² BGF
guter baulicher Zustand :	<u>+733 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:	6.122 EUR/m ² BGF

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

$$6.122 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 250 \text{ m}^2 = \mathbf{1.530.500 \text{ EUR.}}$$