

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. 51 vom 13.12.2019 Seite 7871 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, Friedrichshagen, 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, Zehlendorf und Dahlem angewendet werden. Gleiches gilt für die **Villen- und Landhausgrundstücken** in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 2016 bis zum 30. Juni 2019 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 4.681 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 und Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä wurden ausgeschlossen. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen.

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 01.01.2019 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.158011.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 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 im Jahr 2019									
BRW 01.01.2019 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>70</i>	150	200	250	300	350	400	440	<i>800</i>
<i>200</i>	2.354	2.166	2.049	1.932	1.815	1.697	1.580	1.486	642
290	2.493	2.305	2.188	2.071	1.953	1.836	1.719	1.625	780
300	2.508	2.321	2.204	2.086	1.969	1.852	1.734	1.640	796
400	2.663	2.475	2.358	2.241	2.123	2.006	1.889	1.795	950
500	2.817	2.630	2.512	2.395	2.278	2.160	2.043	1.949	1.105
600	2.972	2.784	2.667	2.549	2.432	2.315	2.198	2.104	1.259
700	3.126	2.938	2.821	2.704	2.587	2.469	2.352	2.258	1.414
800	3.280	3.093	2.976	2.858	2.741	2.624	2.506	2.412	1.568
900	3.435	3.247	3.130	3.013	2.895	2.778	2.661	2.567	1.722
950	3.512	3.324	3.207	3.090	2.973	2.855	2.738	2.644	1.800
<i>1600</i>	4.516	4.328	4.211	4.093	3.976	3.859	3.742	3.648	2.803

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:	-272
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-374
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-440
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-381
Baujahrsgruppen 1991-2014:	±0
Baujahrsgruppen ab 2015:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-160
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-251
Gebäudestellung Reihemittelhaus:	-331

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+219
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-306

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-171
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-92
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Bauerrichtungsvertrag

Das Grundstück ist mit einem Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	+176
Das Grundstück ist ohne ein Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	±0

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, Zehlendorf und Dahlem in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage 2019								
BRW 01.01.2019 (EUR/m²)								
<i>850</i>	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400	2.600
<i>2.873</i>	3.354	3.628	3.902	4.177	4.451	4.726	5.000	5.274

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 1991-2014:	+1.684
Baujahrsgruppen ab 2015:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte/ Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus:	-1.195

Die Kaufvertragsjahre und Bauzustand haben keinen signifikanten Einfluss.

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, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen 2019									
BRW 01.01.2019 (EUR/m²)									
800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400	2.600
2.747	3.135	3.453	3.721	3.953	4.158	4.341	4.507	4.659	4.798

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die Kaufvertragsjahre, die stadträumlichen Wohnlagen, 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):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- Richtwert 01.01.2019 (EUR /m²)
4.276	434.459 <i>199.850 – 801.939</i> <i>71.000 – 1.990.000</i>	1.721 <i>872 – 2.884</i> <i>210 – 4.159</i>	518 <i>171 – 1.029</i> <i>91 – 2.413</i>	260 <i>149 – 437</i> <i>73 – 819</i>	0,30 <i>0,11 – 0,71</i> <i>0,09 – 1,41</i>	494 <i>290 - 950</i> <i>200 – 1.600</i>

Tabelle 5 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	3	0,1
Weißensee	22	0,5
Blankenburg	45	1,1
Heinersdorf	22	0,5
Karow	71	1,7
Malchow	8	0,2
Pankow	3	0,1
Blankenfelde	9	0,2
Buch	14	0,3
Französisch Buchholz	95	2,2
Niederschönhausen	32	0,7
Rosenthal	40	0,9
Wilhelmsruh	9	0,2
Wilmersdorf	5	0,1
Westend	37	0,9
Spandau	3	0,1
Haselhorst	29	0,7
Siemensstadt	7	0,2
Staaken	141	3,3
Gatow	26	0,6
Kladow	232	5,4
Hakenfelde	79	1,8
Falkenhagener Feld	42	1,0
Wilhelmstadt	57	1,3
Steglitz	15	0,4
Lichterfelde	233	5,4
Lankwitz	93	2,2
Zehlendorf	182	4,3
Dahlem	9	0,2
Nikolassee	32	0,7
Wannsee	32	0,7
Tempelhof	44	1,0
Mariendorf	96	2,2
Marienfelde	53	1,2
Lichtenrade	289	6,8
Britz	85	2,0
Buckow	213	5,0

Rudow	292	6,8
Baumschulenweg	2	0,1
Johannisthal	6	0,1
Altglienicke	16	0,4
Adlershof	8	0,2
Bohnsdorf	9	0,2
Köpenick	27	0,6
Rahnsdorf	8	0,2
Grünau	3	0,1
Müggelheim	4	0,1
Schmöckwitz	3	0,1
Marzahn	28	0,7
Biesdorf	159	3,7
Kaulsdorf	67	1,6
Mahlsdorf	169	4,0
Hellersdorf	3	0,1
Friedrichsfelde	3	0,1
Karlshorst	93	2,2
Lichtenberg	25	0,6
Falkenberg	26	0,6
Malchow	1	0,1
Wartenberg	26	0,6
Neu-Hohenschönhausen	3	0,1
Alt-Hohenschönhausen	68	1,6
Reinickendorf	18	0,4
Tegel	91	2,1
Konradshöhe	51	1,2
Heiligensee	158	3,7
Frohnau	173	4,0
Hermsdorf	130	3,0
Waidmannslust	32	0,7
Lübars	40	0,9
Wittenau	92	2,2
Märkisches Viertel	25	0,6
Borsigwalde	10	0,2
Gesamt	4276	100,0

Tabelle 6 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1381	32,3
Mittlere Lage	2184	51,1
Gute Lage	711	16,6
Gesamt	4276	100,0

Tabelle 7 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1305	30,5
Normal	2854	66,7
Schlecht	117	2,7
Gesamt	4276	100,0

Tabelle 8 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	24	0,6
1920 bis 1948	1268	29,7
1949 bis 1970	857	20,0
1971 bis 1990	929	21,7
1991 bis 2014	689	16,1
ab 2015	509	11,9
Gesamt	4276	100,0

Tabelle 9 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2531	59,2
Doppelhaushälfte	860	20,1
Reihenhaus	551	12,9
Reihenendhaus	334	7,8
Gesamt	4276	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 01.01.2019 (EUR /m²)
56	1.778.865 <i>654.436 – 3.831.203</i> <i>478.601 – 3.974.999</i>	4.510 <i>2.490 – 7.146</i> <i>1.799 – 8.574</i>	856 <i>351 – 1.389</i> <i>240 – 1.599</i>	408 <i>187 – 743</i> <i>147 – 880</i>	0,28 <i>0,11 – 0,55</i> <i>0,10 – 0,67</i>	2.167 <i>1.200 – 2.600</i> <i>850 – 2.600</i>

Tabelle 11 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	11	19,6
Grünwald	17	30,4
Westend	8	14,3
Zehlendorf	1	1,8
Dahlem	19	33,9
Gesamt	56	100,0

Tabelle 12 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	56	100,0

Tabelle 13 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	18	32,1
Normal	35	62,5
Schlecht	3	5,4
Gesamt	56	100,0

Tabelle 14 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	20	35,7
1949 bis 1970	24	42,9
1971 bis 1990	5	8,9
1991 bis 2014	5	8,9
ab 2015	2	3,6
Gesamt	56	100,0

Tabelle 15 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	41	73,2
Doppelhaushälfte	11	19,6
Reihenhaus	1	1,8
Reihenendhaus	3	5,4
Gesamt	56	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)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- Richtwert 01.01.2019 (EUR /m²)
27	2.606.681 <i>1.190.000 – 5.420.000</i> <i>1.150.000 – 5.500.000</i>	3.826 <i>2.015 – 6.626</i> <i>1.777 – 6.876</i>	1.127 <i>690 – 3.509</i> <i>674 – 5.435</i>	597 <i>331 – 1.477</i> <i>329 – 1.681</i>	0,27 <i>0,13 – 0,47</i> <i>0,12 – 0,47</i>	1.487 <i>820 – 2.600</i> <i>800 – 2.600</i>

Tabelle 17 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	2	7,4
Grunewald	2	7,4
Lichterfelde	2	7,4
Zehlendorf	5	18,5
Dahlem	8	29,6
Nikolassee	2	7,4
Wannsee	6	22,2
Gesamt	27	100,0

Tabelle 18 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	19	70,4
Sehr gute Lage	8	29,6
Gesamt	27	100,0

Tabelle 19 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	13	48,1
Normal	12	44,4
Schlecht	2	7,4
Gesamt	27	100,0

Tabelle 20 : Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	10	37,0
1920 bis 1948	14	51,9
1971 bis 1990	2	7,4
ab 2015	1	3,7
Gesamt	27	100,0

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel für die Tabelle 3 soll den Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	800 EUR/m ²
Brutto-Grundfläche:	250 m ²
Baujahr:	1968
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte
baulicher Zustand:	normal
Gebäudekonstruktion:	massiv
Stadträumliche Wohnlage:	gut

Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 4, Wertezeile 8):	2.858 EUR/m ² BGF
Baujahr 1968:	-440 EUR/m ² BGF
Doppelhaushälfte:	-160 EUR/m ² BGF
normaler baulicher Zustand :	0 EUR/m ² BGF
Massivhaus:	0 EUR/m ² BGF
Gute stadträumliche Wohnlage:	<u>0 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:	2.258 EUR/m ² BGF

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

$$2.258 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 250 \text{ m}^2 = \mathbf{564.500 \text{ EUR.}}$$