

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 11.12.2020 Seite 5835 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, Hansviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Oberschöneweide, Hellersdorf, 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 Landhausgrundstücke** in den Ortsteilen **Schmargendorf, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf**.

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

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451) geändert

² ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert

³ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert.

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 2017 bis zum 30. Juni 2020 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 4.419 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.
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage in die Ableitung ein.

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 in den Tabellen 1 bis 3 ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 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 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 2020									
BRW 01.01.2020 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>70</i>	150	200	250	300	350	400	440	<i>800</i>
<i>200</i>	2.636	2.404	2.259	2.114	1.969	1.825	1.680	1.564	521
300	2.793	2.561	2.416	2.272	2.127	1.982	1.837	1.721	678
400	2.950	2.719	2.574	2.429	2.284	2.139	1.994	1.878	836
500	3.108	2.876	2.731	2.586	2.441	2.296	2.152	2.036	993
600	3.265	3.033	2.888	2.743	2.599	2.454	2.309	2.193	1.150
700	3.422	3.190	3.046	2.901	2.756	2.611	2.466	2.350	1.307
800	3.580	3.348	3.203	3.058	2.913	2.768	2.624	2.508	1.465
900	3.737	3.505	3.360	3.215	3.071	2.926	2.781	2.665	1.622
<i>1800</i>	5.153	4.921	4.776	4.631	4.486	4.341	4.197	4.081	3.038

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:	±0
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-348
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-434
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-405
Baujahrsgruppen 1991-2015:	±0
Baujahrsgruppen ab 2016:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-198
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-257
Gebäudestellung Reihenmittelhaus:	-331

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+296
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-333

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-166
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-85
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	±0

Bauerrichtungsverträge

Das Grundstück ist mit einem Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	+304
Das Grundstück ist ohne ein Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	±0

Stadtlagen

Westteil:	±0
Ostteil:	-70

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 2020							
BRW 01.01.2020 (EUR/m²)							
1.300	1.500	1.700	1.900	2.100	2.300	2.600	2.900
3.238	3.600	3.963	4.325	4.688	5.051	5.595	6.138

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: ±0

Gebäudestellung Doppelhaushälfte/. Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus: -1.440

Die Kaufvertragsjahre, Baujahresgruppen 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 Schmargendorf, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen 2020										
BRW 01.01.2020 (EUR/m²)										
550	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400	2.600
2.445	2.785	3.057	3.330	3.602	3.875	4.147	4.419	4.692	4.964	5.237

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-Grundflä- che (BGF) (m²)	tatsächli- che GFZ	Boden- richtwert 01.01.2020 (EUR /m²)
4.034	469.461 <i>230.000 – 850.000</i> <i>75.000 – 1.900.000</i>	1.882 <i>962 – 3.133</i> <i>369 – 4.313</i>	548 <i>182 – 1.021</i> <i>91 – 1.965</i>	257 <i>149 – 432</i> <i>73 – 819</i>	0,29 <i>0,11 – 0,63</i> <i>0,09 – 1,34</i>	522 <i>300 - 900</i> <i>220 – 1.800</i>

Tabelle 5 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	1	0,0
Weißensee	9	0,2
Blankenburg	42	1,0
Heinersdorf	22	0,5
Karow	63	1,6
Malchow	7	0,2
Pankow	2	0,0
Blankenfelde	11	0,3
Buch	11	0,3
Französisch Buchholz	85	2,1
Niederschönhausen	31	0,8
Rosenthal	46	1,1
Wilhelmsruh	8	0,2
Wilmersdorf	3	0,1
Westend	29	0,7
Spandau	8	0,2
Haselhorst	26	0,6
Siemensstadt	7	0,2
Staaken	151	3,7
Gatow	28	0,7
Kladow	247	6,1
Hakenfelde	41	1,0
Falkenhagener Feld	43	1,1
Wilhelmstadt	54	1,3
Steglitz	9	0,2
Lichterfelde	173	4,3
Lankwitz	71	1,8
Zehlendorf	149	3,7
Dahlem	5	0,1
Nikolassee	20	0,5
Wannsee	28	0,7
Tempelhof	35	0,9
Mariendorf	89	2,2
Marienfelde	49	1,2
Lichtenrade	242	6,0
Britz	65	1,6
Buckow	200	5,0
Rudow	280	6,9
Gropiusstadt	2	0,0
Baumschulenweg	3	0,1
Johannisthal	16	0,4
Niederschöneweide	3	0,1
Altglienicke	53	1,3

Adlershof	13	0,3
Bohnsdorf	33	0,8
Köpenick	34	0,8
Friedrichshagen	6	0,1
Rahnsdorf	10	0,2
Grünau	6	0,1
Müggelheim	9	0,2
Schmöckwitz	7	0,2
Marzahn	29	0,7
Biesdorf	147	3,6
Kaulsdorf	71	1,8
Mahlsdorf	161	4,0
Friedrichsfelde	2	0,0
Karlshorst	70	1,7
Lichtenberg	20	0,5
Falkenberg	40	1,0
Malchow	2	0,0
Wartenberg	23	0,6
Neu-Hohenschönhausen	5	0,1
Alt-Hohenschönhausen	73	1,8
Reinickendorf	25	0,6
Tegel	97	2,4
Konradshöhe	42	1,0
Heiligensee	148	3,7
Frohnau	173	4,3
Hermsdorf	139	3,4
Waidmannslust	32	0,8
Lübars	27	0,7
Wittenau	94	2,3
Märkisches Viertel	21	0,5
Borsigwalde	8	0,2
Gesamt	4034	100,0

Tabelle 6 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1235	30,6
Mittlere Lage	2181	54,1
Gute Lage	618	15,3
Gesamt	4034	100,0

Tabelle 7 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1088	27,0
Normal	2839	70,4
Schlecht	107	2,7
Gesamt	4034	100,0

Tabelle 8 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	46	1,1
1920 bis 1948	1193	29,6
1949 bis 1970	759	18,8
1971 bis 1990	902	22,4
1991 bis 2015	700	17,4
ab 2016	434	10,8
Gesamt	4034	100,0

Tabelle 9 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2381	59,0
Doppelhaushälfte	852	21,1
Reihenhaus	503	12,5
Reihenendhaus	298	7,4
Gesamt	4034	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):

gen 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 01.01.2020 (EUR /m²)
46	2.049.598 <i>674.000 – 3.873.250</i> <i>650.000 – 4.000.000</i>	5.086 <i>2.562 – 8.229</i> <i>1.799 – 10.128</i>	839 <i>382 – 1.548</i> <i>321 – 1.599</i>	398 <i>192 – 648</i> <i>188 – 661</i>	0,28 <i>0,10 – 0,61</i> <i>0,08 – 0,79</i>	2.543 <i>1.435 – 2.900</i> <i>1.300 – 2.900</i>

Tabelle 11 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	12	26,1
Grunewald	12	26,1
Westend	3	6,5
Zehlendorf	1	2,2
Dahlem	18	39,1
Gesamt	46	100,0

Tabelle 12 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	46	100,0

Tabelle 13 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	10	21,7
Normal	32	69,6
Schlecht	4	8,7
Gesamt	46	100,0

Tabelle 14 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	1	2,2
1920 bis 1948	21	45,7
1949 bis 1970	20	43,5
1971 bis 1990	4	8,7
Gesamt	46	100,0

Tabelle 15 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	33	71,7
Doppelhaushälfte	9	19,6
Reihenhaus	2	4,3
Reihenendhaus	2	4,3
Gesamt	46	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 01.01.2020 (EUR /m²)
18	2.199.631 <i>1.129.968 – 5.498.578</i> <i>1.132.570 – 5.498.578</i>	3.648 <i>2.085 – 6.250</i> <i>2.085 – 6.250</i>	1.238 <i>713 – 2.298</i> <i>713 – 2.298</i>	665 <i>329 – 1.250</i> <i>329 – 1.250</i>	0,28 <i>0,19 – 0,41</i> <i>0,19 – 0,41</i>	1.433 <i>550 – 2.600</i> <i>550 – 2.600</i>

Tabelle 17 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	1	5,6
Lichterfelde	2	11,1
Zehlendorf	5	27,8
Dahlem	4	22,2
Nikolassee	2	11,1
Wannsee	2	11,1
Hermsdorf	2	11,1
Gesamt	18	100,0

Tabelle 18 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	16	88,9
Sehr gute Lage	2	11,1
Gesamt	18	100,0

Tabelle 19 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	7	38,9
Normal	8	44,4
Schlecht	3	16,7
Gesamt	18	100,0

Tabelle 20 : Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	7	38,9
1920 bis 1948	10	55,6
1971 bis 1990	1	5,6
Gesamt	18	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 ²
Brutto-Grundfläche:	200 m ²
Baujahr:	1975
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte
baulicher Zustand:	normal
Gebäudekonstruktion:	massiv
Stadträumliche Wohnlage:	einfach
ohne Bauerrichtungsvertrag	
Westteil	

Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 3, Wertezeile 2):	2.416 EUR/m ² BGF
Baujahr 1975:	-405 EUR/m ² BGF
Doppelhaushälfte:	-198 EUR/m ² BGF
normaler baulicher Zustand :	0 EUR/m ² BGF
Massivhaus:	0 EUR/m ² BGF
Einfache stadträumliche Wohnlage:	-85 EUR/m ² BGF
ohne Bauerrichtungsvertrag	0 EUR/m ² BGF
<u>Westteil</u>	<u>0 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:	1.728 EUR/m ² BGF

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

$$1.728 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 200 \text{ m}^2 = \mathbf{345.600 \text{ EUR.}}$$