

Vergleichsfaktoren 2022 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zum Stichtag 30.06.2022

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2280 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des Bewertungsgesetzes¹ sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den anteiligen Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB².

Mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 12 ImmoWertV³ 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.

2 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach § 183 Abs. 2 S. 3 in Verbindung mit § 177 Abs. 2 und 3 BewG.

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, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Malchow (in Pankow), Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Oberschöne-weide, Fennpfuhl, Rummelsburg angewendet werden.

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

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist.

² BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 6) geändert worden ist.

³ ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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 Landhausgrundstücke** in den Ortsteilen **Schmargendorf, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Schlachtensee**.

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

4 - Verwendeten Daten und Ermittlungsmethodik

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 4.323 Kauffälle zugrunde.

Folgende Kaufpreise wurden bei der Recherche in der Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt: Erwerbsumfang kleiner 100 %, vermietete Objekte, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Mischbaujahre, Mietkauf, Sachenrechtsbereinigung.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit Status 7 (Vertrag ausgewertet), Kauffälle mit den Vertragsarten Kauf, Angebot/Annahme und private Versteigerung, Kauffälle mit der preisbestimmende Grundstücksart Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Villen, Landhäuser und eine typ. GFZ bis 0,6 und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Es erfolgte eine grobe Extremwerteliminierung wie folgt:

- Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage
- Kaufpreis des Grundstücks: > 4.000.000,- EUR und < 80.000,- EUR
 - Grundstücksfläche: > 2.500 m² und < 120 m²
 - Tatsächliche GFZ: > 0,86 und < 0,08
 - Bodenrichtwert: > 2.300,- EUR/m²

Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

- Kaufpreis des Grundstücks: > 4.200.000,- EUR
- Grundstücksfläche: > 1.600 m² und < 300 m²
- Bruttogrundfläche: > 750 m²

Villen und Landhäuser

- Kaufpreis des Grundstücks: > 6.000.000,- EUR
- Grundstücksfläche: > 1.500 m²
- Bodenrichtwert: < 1.000,- EUR/m²

Die Ableitungen wurden mit Hilfe einer Regressionsanalyse für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen mit den Variablen Bodenrichtwert, Bruttogrundfläche und den Dummyvariablen Baujahrsgruppe, Bauzustand, Wohnlagen, Kaufvertragsjahr, Stadtlagen, Gebäudeart und Gebäudekonstruktion, für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und den Dummyvariablen Baujahrsgruppe, Bauzustand und Kaufvertragsjahr und für die Villen- und Landhausgrundstücke mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Bruttogrundfläche und den Dummyvariablen Baujahrsgruppe, Bauzustand und Kaufvertragsjahr durchgeführt.

5 - Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/Landhäuser für Erst- und Weiterverkäufe. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums und Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbau-rechten, 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 oder Denkmalschutz 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 01.01.2022 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 (BGF) [m²] ist in Anlehnung an die DIN 277 — 1: 2005-02 (siehe Anlage 4 ImmoWertV) in der Regel aus den Bauakten 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 zum Stichtag									
BRW 01.01.2022 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>70</i>	150	200	250	300	350	400	440	<i>800</i>
<i>300</i>	<i>3.489</i>	<i>3.213</i>	<i>3.040</i>	<i>2.867</i>	<i>2.694</i>	<i>2.521</i>	<i>2.349</i>	<i>2.210</i>	<i>966</i>
400	<i>3.646</i>	<i>3.369</i>	<i>3.196</i>	<i>3.023</i>	<i>2.851</i>	<i>2.678</i>	<i>2.505</i>	<i>2.367</i>	<i>1.122</i>
500	<i>3.802</i>	<i>3.525</i>	<i>3.353</i>	<i>3.180</i>	<i>3.007</i>	<i>2.834</i>	<i>2.661</i>	<i>2.523</i>	<i>1.278</i>
600	<i>3.958</i>	<i>3.682</i>	<i>3.509</i>	<i>3.336</i>	<i>3.163</i>	<i>2.990</i>	<i>2.817</i>	<i>2.679</i>	<i>1.435</i>
700	<i>4.115</i>	<i>3.838</i>	<i>3.665</i>	<i>3.492</i>	<i>3.319</i>	<i>3.147</i>	<i>2.974</i>	<i>2.835</i>	<i>1.591</i>
800	<i>4.271</i>	<i>3.994</i>	<i>3.821</i>	<i>3.649</i>	<i>3.476</i>	<i>3.303</i>	<i>3.130</i>	<i>2.992</i>	<i>1.747</i>
900	<i>4.427</i>	<i>4.151</i>	<i>3.978</i>	<i>3.805</i>	<i>3.632</i>	<i>3.459</i>	<i>3.286</i>	<i>3.148</i>	<i>1.904</i>
1000	<i>4.583</i>	<i>4.307</i>	<i>4.134</i>	<i>3.961</i>	<i>3.788</i>	<i>3.615</i>	<i>3.443</i>	<i>3.304</i>	<i>2.060</i>
1100	<i>4.740</i>	<i>4.463</i>	<i>4.290</i>	<i>4.117</i>	<i>3.945</i>	<i>3.772</i>	<i>3.599</i>	<i>3.461</i>	<i>2.216</i>
1200	<i>4.896</i>	<i>4.619</i>	<i>4.447</i>	<i>4.274</i>	<i>4.101</i>	<i>3.928</i>	<i>3.755</i>	<i>3.617</i>	<i>2.372</i>
<i>2000</i>	<i>6.146</i>	<i>5.870</i>	<i>5.697</i>	<i>5.524</i>	<i>5.351</i>	<i>5.178</i>	<i>5.006</i>	<i>4.867</i>	<i>3.623</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919:	-503
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-614
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-683
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-756
Baujahrsgruppen: 1991-2009:	-259
Baujahrsgruppen 2010-2017:	±0
Baujahrsgruppen ab 2018:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-233
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-264
Gebäudestellung Reihemittelhaus:	-462

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+357
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-415

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-160
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-78
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	±0

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 zum Stichtag					
Baulandfläche (in m²)					
300	500	700	900	1.100	1.300
4.732	5.290	5.848	6.406	6.964	7.523

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+1.743
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	±0

Die Kaufvertragsjahre, Baujahresgruppen und Gebäudestellung 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 Schlachtensee in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen zum Stichtag							
BRW 01.01.2022 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)						
	300	400	500	600	700	800	900
1.200	5.627	5.185	4.743	4.301	3.859	3.417	2.975
1.400	5.907	5.465	5.023	4.581	4.139	3.697	3.255
1.600	6.187	5.745	5.303	4.861	4.419	3.977	3.535
1.800	6.468	6.026	5.584	5.142	4.700	4.258	3.816
2.000	6.748	6.306	5.864	5.422	4.980	4.538	4.096
2.200	7.029	6.587	6.145	5.703	5.261	4.819	4.377
2.400	7.309	6.867	6.425	5.983	5.541	5.099	4.657
2.600	7.589	7.147	6.705	6.263	5.821	5.379	4.937
2.800	7.870	7.428	6.986	6.544	6.102	5.660	5.218
3.000	8.150	7.708	7.266	6.824	6.382	5.940	5.498

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum- und Maximumwerte aus der Tabelle 16.

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)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2022 (EUR /m²)
3.888	587.710 <i>300.000 – 1.080.000</i> <i>100.000 – 2.584.000</i>	2.349 <i>1.241 – 3.844</i> <i>686 – 5.441</i>	556 <i>219 – 995</i> <i>125 – 1.782</i>	258 <i>148 – 434</i> <i>70 – 800</i>	0,27 <i>0,11 – 0,55</i> <i>0,09 – 0,85</i>	685 <i>430 – 1.200</i> <i>290 – 2.000</i>

Tabelle 5 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Wedding	2	0,1
Prenzlauer Berg	1	0,0
Weißensee	10	0,3
Blankenburg	20	0,5
Heinersdorf	25	0,6
Karow	41	1,1
Pankow	2	0,1
Blankenfelde	7	0,2
Buch	16	0,4
Französisch Buchholz	49	1,3
Niederschönhausen	28	0,7
Rosenthal	42	1,1
Wilhelmsruh	10	0,3
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	15	0,4
Spandau	9	0,2
Haselhorst	23	0,6
Siemensstadt	6	0,2
Staaken	154	4,0
Gatow	35	0,9
Kladow	215	5,5
Hakenfelde	55	1,4
Falkenhagener Feld	52	1,3
Wilhelmstadt	64	1,6
West-Staaken	1	0,0
Steglitz	7	0,2
Lichterfelde	148	3,8
Lankwitz	60	1,5
Zehlendorf	117	3,0
Dahlem	9	0,2
Nikolassee	29	0,7
Wannsee	32	0,8
Schlachtensee	5	0,1
Tempelhof	29	0,7
Mariendorf	91	2,3
Marienfelde	53	1,4
Lichtenrade	252	6,5
Britz	35	0,9
Buckow	135	3,5
Rudow	340	8,7
Gropiusstadt	6	0,2
Baumschulenweg	7	0,2
Johannisthal	25	0,6

Niederschöneweide	11	0,3
Altglienicke	106	2,7
Adlershof	15	0,4
Bohnsdorf	85	2,2
Köpenick	51	1,3
Friedrichshagen	7	0,2
Rahnsdorf	42	1,1
Grünau	6	0,2
Müggelheim	25	0,6
Schmöckwitz	22	0,6
Marzahn	28	0,7
Biesdorf	83	2,1
Kaulsdorf	63	1,6
Mahlsdorf	119	3,1
Hellersdorf	3	0,1
Friedrichsfelde	2	0,1
Karlshorst	34	0,9
Lichtenberg	11	0,3
Falkenberg	61	1,6
Malchow	2	0,1
Wartenberg	26	0,7
Neu-Hohenschönhausen	6	0,2
Alt-Hohenschönhausen	69	1,8
Reinickendorf	24	0,6
Tegel	113	2,9
Konradshöhe	49	1,3
Heiligensee	132	3,4
Frohnau	159	4,1
Hermisdorf	111	2,9
Waidmannslust	18	0,5
Lübars	34	0,9
Wittenau	82	2,1
Märkisches Viertel	18	0,5
Borsigwalde	8	0,2
Gesamt	3.888	100,0

Tabelle 6 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	982	25,3
Mittlere Lage	2.425	62,4
Gute Lage	481	12,4
Gesamt	3.888	100,0

Tabelle 7 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	842	21,7
Normal	2.962	76,2
Schlecht	84	2,2
Gesamt	3.888	100,0

Tabelle 8 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	8	0,2
1920 bis 1948	1.076	27,7
1949 bis 1970	733	18,9
1971 bis 1990	974	25,1
1991 bis 2009	549	14,1
2010 bis 2017	187	4,8
ab 2018	361	9,3
Gesamt	3.888	100,0

Tabelle 9 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2.465	63,4
Doppelhaushälfte	795	20,4
Reihenhaus	390	10,0
Reihenendhaus	238	6,1
Gesamt	3.888	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-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2022 (EUR /m²)
45	2.095.423	5.357	681	388	0,33	2.600
	<i>794.300 – 3.955.000</i>	<i>2.756 – 9.040</i>	<i>323 – 1.272</i>	<i>192 – 686</i>	<i>0,14 – 0,56</i>	<i>1.900 – 3.000</i>
	<i>700.000 – 4.000.000</i>	<i>1.799 – 10.128</i>	<i>308 – 1.342</i>	<i>187 – 735</i>	<i>0,11 – 0,68</i>	<i>1.700 – 3.000</i>

Tabelle 11 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	18	40,0
Grunewald	12	26,7
Westend	2	4,4
Dahlem	13	28,9
Gesamt	45	100,0

Tabelle 12 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	45	100,0

Tabelle 13 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	10	22,2
Normal	27	60,0
Schlecht	8	17,8
Gesamt	45	100,0

Tabelle 14 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	21	46,7
1949 bis 1970	15	33,3
1971 bis 1990	3	6,7
1991 bis 2009	3	6,7
ab 2018	3	6,7
Gesamt	45	100,0

Tabelle 15 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	22	48,9
Doppelhaushälfte	16	35,6
Reihenhaus	4	8,9
Reihenendhaus	3	6,7
Gesamt	45	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-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2022 (EUR /m²)
23	3.128.696 <i>1.571.500 – 5.180.000</i> <i>1.550.000 – 5.300.000</i>	5.005 <i>2.327 – 8.611</i> <i>2.177 – 8.616</i>	1.123 <i>740 – 1.446</i> <i>714 – 1.455</i>	647 <i>340 – 913</i> <i>329 – 914</i>	0,32 <i>0,14 – 0,55</i> <i>0,13 – 0,56</i>	1.900 <i>1.200 – 3.000</i> <i>1.200 – 3.000</i>

Tabelle 17 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	1	4,3
Lichterfelde	4	17,4
Zehlendorf	9	39,1
Dahlem	4	17,4
Nikolassee	1	4,3
Wannsee	3	13,0
Schlachtensee	1	4,3
Gesamt	23	100,0

Tabelle 18 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	19	82,6
Sehr gute Lage	4	17,4
Gesamt	23	100,0

Tabelle 19 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	7	30,4
Normal	15	65,2
Schlecht	1	4,3
Gesamt	23	100,0

Tabelle 20 : Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	12	52,2
1920 bis 1948	10	43,5
2010 bis 2017	1	4,3
Gesamt	23	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:

Brutto-Grundfläche:	200 m ²	
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	1.200 EUR/m ²	
Baujahr:	1938	
Gebäudestellung:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	
baulicher Zustand:	gut	
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus	
Stadträumliche Wohnlage:	gut	
Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 3, Wertzeile 10):		4.447 EUR/m ² BGF
Baujahr 1938:		-614 EUR/m ² BGF
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus		0 EUR/m ² BGF
Guter Bauzustand:		+357 EUR/m ² BGF
Massivhaus:		0 EUR/m ² BGF
Gute stadträumliche Wohnlage		<u>0 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:		4.190 EUR/m ² BGF

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

$$4.190 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 200 \text{ m}^2 = \mathbf{838.000 \text{ EUR.}}$$