

Vergleichsfaktoren 2025 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 18.07.2025 Seite 1968 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 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 Abs. 1 Nr. 3 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 Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren richtet sich nach den steuerlichen Vorschriften.

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, Oberschöneweide, Malchow (Lichtenberg), Fennpfuhl und 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 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. I S. 387).

² BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. Nr. 394) geändert.

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, Westend, Gadow, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee, Schlachtensee, Frohnau und Hermsdorf.

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 vergleichsgeeignete Kauffälle für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlagen mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2024 und für die Villen- und Landhausgrundstücke mit den Vertragsdaten vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2024 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 3.104 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlagen und 39 Kauffälle für Villen- und Landhausgrundstücke zugrunde.

Für die Recherche aus der Kaufpreissammlung wurden Kaufpreise mit folgenden Merkmalen nicht berücksichtigt:

Erwerbsumfang kleiner 100 %⁴, vermietete Objekte, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Mischbaujahre, Mietkauf, Sachenrechtsbereinigung, Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz.

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, einer tatsächlichen GFZ $\geq 0,07$ und einer typ. GFZ bis 0,6 und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren. Weiterhin wurden Kauffälle, bei denen eine Wertminderung wg. Baumängel/-schäden berücksichtigt wurde, nicht bei der Recherche mit einbezogen.

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden, der Kaufpreis kleiner als der Bodenwert war, der Verkäufer das Haus mehr als 1 Jahr nach Vertragsdatum bewohnt oder private Bindungen bestanden.

Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung wie folgt:

Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

-Kaufpreis des Grundstücks: > 3.500.000 EUR und < 180.000 EUR

-Grundstücksfläche: $\leq 120 \text{ m}^2$

-Brutto-Grundfläche: > 800 m²

-Tatsächliche GFZ: > 1,2

-Bodenrichtwert: > 2.100,- EUR/m²

⁴ (=Anteilsverkäufe)

Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

-Kaufpreis des Grundstücks: > 10.000.000 EUR und < 520.000 EUR

-tatsächliche GFZ: > 0,6

Villen und Landhäuser

Es wurden keine Extremwerte eliminiert.

Die Ableitungen wurden mit Hilfe einer Regressionsanalyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** mit den Variablen Bodenrichtwert, Bruttogrundfläche, Zeit (in Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlagen, Stadtlagen, Gebäudeart und Gebäudekonstruktion, für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Zeit (in Tagen), tatsächliche GFZ und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Gebäudeart und Bauzustand und für die **Villen- und Landhausgrundstücke** mit den Variablen Bodenrichtwert, Bruttogrundfläche, Zeit (in Tagen), tatsächliche GFZ und den Dummyvariablen Baujahresgruppe und Bauzustand durchgeführt.

5 - Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/Landhäuser für Erst- und Weiterverkäufe. 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.

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.

1 - Bodenwert

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte Bodenrichtwert⁵ 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 01.01.2024** anzusetzen.

⁵ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>

2 - 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.

3 - 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.

4 – 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.

5 - Anmerkungen zur Auswertung der Kaufverträge

- Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind.
- Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlagen) und den Kaufpreisananteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@senstadt.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 01.01.2024 (EUR/m ²)	Brutto-Grundfläche (in m ²)						
	140	200	250	300	350	400	420
400	2.525	2.231	1.985	1.740	1.494	1.249	1.151
500	2.709	2.415	2.169	1.924	1.679	1.433	1.335
600	2.893	2.599	2.354	2.108	1.863	1.617	1.519
700	3.078	2.783	2.538	2.292	2.047	1.802	1.703
800	3.262	2.967	2.722	2.477	2.231	1.986	1.888
900	3.446	3.152	2.906	2.661	2.415	2.170	2.072
1.000	3.630	3.336	3.090	2.845	2.600	2.354	2.256
1.100	3.814	3.520	3.275	3.029	2.784	2.538	2.440

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-310
Baujahresgruppen 1971-1990:	-380
Baujahresgruppen: 1991-2009:	±0
Baujahresgruppen 2010-2019:	+479
Baujahresgruppen ab 2020:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-278
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-293
Gebäudestellung Reihenmittelhaus:	-452

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+572
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-566

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

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 BRW 01.01.2024 (EUR/m²)							
1.700	1.800	2.000	2.200	2.400	2.600	2.800	2.900
4.150	4.516	5.137	5.646	6.069	6.428	6.735	6.872

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

1.3 - Villen und Landhäuser

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

Vergleichsfaktoren für Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Westend, Gatow, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee, Schlachtensee, Frohnau und Hermsdorf in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen zum Stichtag						
BRW 01.01.2024 (EUR/m²)						
690	800	1.000	1.500	2.000	2.500	2.900
4.402	4.655	5.117	6.270	7.423	8.576	9.498

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand	-2.182

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

2 - Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

2.1 - Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 4: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (EUR /m²)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2024 (EUR /m²)
2.859	616.848 330.000 – 1.070.000 190.000 – 2.300.000	2.500 1.358 – 4.092 752 – 5.829	549 205 – 975 124 – 1.742	254 145 – 419 82 – 664	0,27 0,11 – 0,55 0,07 – 1,18	650 400 – 1.100 280 – 1.900

Tabelle 5: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	3	0,1
Weißensee	12	0,4
Blankenburg	31	1,1
Heinersdorf	37	1,3
Karow	47	1,6
Stadtrandsiedlung Malchow	1	0,0
Pankow	2	0,1
Blankenfelde	2	0,1
Buch	13	0,5
Französisch Buchholz	83	2,9
Niederschönhausen	41	1,4
Rosenthal	30	1,0
Wilhelmsruh	10	0,3
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	18	0,6
Spandau	2	0,1
Haselhorst	18	0,6
Siemensstadt	4	0,1
Staaken	100	3,5
Gatow	14	0,5
Kladow	101	3,5
Hakenfelde	43	1,5
Falkenhagener Feld	48	1,7
Wilhelmstadt	42	1,5
Steglitz	2	0,1
Lichterfelde	97	3,4
Lankwitz	34	1,2
Zehlendorf	79	2,8
Dahlem	2	0,1
Nikolassee	11	0,4
Wannsee	28	1,0
Schlachtensee	6	0,2
Tempelhof	15	0,5
Mariendorf	81	2,8
Marienfelde	59	2,1
Lichtenrade	205	7,2
Britz	33	1,2
Buckow	96	3,4
Rudow	230	8,0
Gropiusstadt	3	0,1
Baumschulenweg	3	0,1
Johannisthal	8	0,3
Niederschöneweide	8	0,3

Altglienicke	56	2,0
Adlershof	8	0,3
Bohnsdorf	26	0,9
Köpenick	25	0,9
Friedrichshagen	3	0,1
Rahnsdorf	13	0,5
Grünau	2	0,1
Müggelheim	12	0,4
Schmöckwitz	9	0,3
Marzahn	21	0,7
Biesdorf	72	2,5
Kaulsdorf	42	1,5
Mahlsdorf	115	4,0
Hellersdorf	5	0,2
Friedrichsfelde	2	0,1
Karlshorst	28	1,0
Lichtenberg	10	0,3
Falkenberg	28	1,0
Wartenberg	13	0,5
Neu-Hohenschönhausen	5	0,2
Alt-Hohenschönhausen	46	1,6
Reinickendorf	15	0,5
Tegel	76	2,7
Konradshöhe	40	1,4
Heiligensee	113	4,0
Frohnau	106	3,7
Hermsdorf	87	3,0
Waidmannslust	27	0,9
Lübars	35	1,2
Wittenau	84	2,9
Märkisches Viertel	18	0,6
Borsigwalde	14	0,5
Gesamt	2.859	100,0

Tabelle 6: Stadträumliche Wohnlage

	Häufig- keit	Prozent
Einfache Lage	693	24,2
Mittlere Lage	1.840	64,4
Gute Lage	326	11,4
Gesamt	2.859	100,0

Tabelle 7: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	391	13,7
Normal	2.408	84,2
Schlecht	60	2,1
Gesamt	2.859	100,0

Tabelle 8: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	10	0,3
1920 bis 1948	817	28,6
1949 bis 1970	583	20,4
1971 bis 1990	730	25,5
1991 bis 2009	438	15,3
2010 bis 2019	165	5,8
ab 2020	116	4,1
Gesamt	2.859	100,0

Tabelle 9: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freiste- hend)	1.763	61,7
Doppelhaushälfte	592	20,7
Reihenhaus	318	11,1
Reihenendhaus	186	6,5
Gesamt	2.859	100,0

2.2 — Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 10: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2024 (EUR /m²)
26	2.487.308	5.820	838	426	0,28	2.400
	791.500 – 5.180.000	3.176 – 9.986	390 – 1.582	190 – 884	0,15 – 0,43	1.700 – 2.900
	690.000 – 5.250.000	2.985 – 10.491	371 – 1.653	190 – 950	0,15 – 0,45	1.600 – 2.900

Tabelle 11: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	12	46,2
Grunewald	8	30,8
Westend	4	15,4
Dahlem	2	7,7
Gesamt	26	100,0

Tabelle 12: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	26	100,0

Tabelle 13: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	4	15,4
Normal	19	73,1
Schlecht	3	11,5
Gesamt	26	100,0

Tabelle 14: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	11	42,3
1949 bis 1970	13	50
1971 bis 1990	1	3,8
1991 bis 2009	1	3,8
Gesamt	26	100,0

Tabelle 15: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	19	73,1
Doppelhaushälfte	5	19,2
Reihenhaus	1	3,8
Reihenendhaus	1	3,8
Gesamt	26	100,0

2.3 — Villen und Landhäuser

Tabelle 16: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2024 (EUR /m²)
38	3.810.460 1.230.000 – 9.705.000 850.000 – 9.800.000	5.749 1.952 –10.672 1.950 –11.317	1.188 830 – 1.813 827 – 2.016	654 412 – 1.008 383 – 1.201	0,31 0,13 – 0,53 0,13 – 0,56	1.700 690 – 2.900 670 – 2.900

Tabelle 17: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	1	2,6
Westend	2	5,3
Gatow	1	2,6
Lichterfelde	4	10,5
Zehlendorf	10	26,3
Dahlem	7	18,4
Nikolassee	2	5,3
Wannsee	2	5,3
Schlachten-see	5	13,2
Frohnau	3	7,9
Hermsdorf	1	2,6
Gesamt	38	100,0

Tabelle 18: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	29	76,3
Sehr gute Lage	9	23,7
Gesamt	38	100,0

Tabelle 19: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	20	52,6
Normal	18	47,4
Gesamt	38	100,0

Tabelle 20: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	17	44,7
1920 bis 1948	20	52,6
1949 bis 1970	1	2,6
Gesamt	38	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:	1.000 EUR/m ²	
Baujahr:	1936	
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte	
baulicher Zustand:	schlecht	
Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 2, Wertezeile 7):		3.336 EUR/m ² BGF
Baujahr 1936:		0 EUR/m ² BGF
Doppelhaushälfte		-278 EUR/m ² BGF
Schlechter Bauzustand:		-566 EUR/m ² BGF
Ergebnis:		2.492 EUR/m² BGF

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

$$2.492 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 200 \text{ m}^2 = \mathbf{498.400 \text{ EUR.}}$$