

Vergleichsfaktoren 2024 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zum Stichtag 01.01.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3079 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, Wedding, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Pankow, 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 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411) geändert worden ist.

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 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, Grunewald, 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 mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 3.059 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 preisbestimmenden 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.

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden. Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung ein.

Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung wie folgt:

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

-Kaufpreis des Grundstücks: $< 110.000,-$ EUR und $> 3.500.000,-$ EUR

-Grundstücksfläche: ≤ 120 m² und > 1.800 m²

-Tatsächliche GFZ: $> 1,2$

-Bodenrichtwert: $> 2.200,-$ EUR/m²

Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

-Grundstücksfläche: ≥ 308 m²

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 und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlagen,

Kaufvertragshalbjahr, Stadtlagen, Gebäudeart und Gebäudekonstruktion, für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand und Kaufvertragshalbjahr und für die **Villen- und Landhausgrundstücke** mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Bruttogrundfläche und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand und Kaufvertragshalbjahr 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 Bodenrichtwert⁴ 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 01.01.2023** anzusetzen.

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.

⁴ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>

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 (immobile 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@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 01.01.2023 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>80</i>	150	200	250	300	350	400	430	<i>700</i>
<i>290</i>	2.637	2.347	2.140	1.932	1.725	1.518	1.311	1.186	67
400	2.826	2.535	2.328	2.121	1.913	1.706	1.499	1.374	255
500	2.997	2.706	2.499	2.292	2.084	1.877	1.670	1.546	426
600	3.168	2.877	2.670	2.463	2.256	2.048	1.841	1.717	597
700	3.339	3.049	2.841	2.634	2.427	2.219	2.012	1.888	768
800	3.510	3.220	3.012	2.805	2.598	2.390	2.183	2.059	939
900	3.681	3.391	3.183	2.976	2.769	2.562	2.354	2.230	1.110
1000	3.852	3.562	3.355	3.147	2.940	2.733	2.525	2.401	1.282
1100	4.023	3.733	3.526	3.318	3.111	2.904	2.696	2.572	1.453
1200	4.194	3.904	3.697	3.489	3.282	3.075	2.868	2.743	1.624
<i>2000</i>	5.563	5.273	5.066	4.858	4.651	4.444	4.236	4.112	2.993

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):

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-275
Baujahresgruppen 1971-1990:	-358
Baujahresgruppen: 1991-2009:	±0
Baujahresgruppen 2010-2018:	+415
Baujahresgruppen ab 2018:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-286
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-340
Gebäudestellung Reihenmittelhaus:	-487

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+540
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-559

Gebäudekonstruktion

Fertighaus-Holz:	-127
Massivhaus und Fertighaus-Massiv:	±0

Die stadträumliche Wohnlage hat 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						
Baulandfläche (in m²)						
310	500	700	900	1.100	1.300	1.600
4.306	5.008	5.502	5.870	6.165	6.410	6.715

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:	+1.828
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	±0

Die Kaufvertragshalbjahre, 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 Landhäuser⁵ in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wann- see, Schlachtensee, Frohnau und Hermsdorf in den sehr guten und guten stadt- räumlichen Wohnlagen						
BRW 01.01.2023 (EUR/m²)						
730	800	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000
2.936	3.103	3.580	4.772	5.964	7.156	8.348

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand: +1.711

Gebäude in normalem Bauzustand ±0

Gebäude in schlechtem Bauzustand: ±0

Die Kaufvertragshalbjahre, Baujahresgruppen und Gebäudestellung haben keinen signifikanten Einfluss.

⁵ Nicht zu verwenden bei Nutzung als Mehrfamilienhaus (sog. Stadtvillen) nach entsprechendem Umbau.

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 01.01.2023 (EUR /m²)
2.793	653.339 <i>349.000 – 1.196.500</i> <i>150.000 – 2.600.000</i>	2.574 <i>1.452 – 4.139</i> <i>595 – 5.829</i>	566 <i>210 – 1.000</i> <i>123 – 1.782</i>	259 <i>147 – 430</i> <i>82 – 701</i>	0,26 <i>0,11 – 0,55</i> <i>0,07 – 1,16</i>	690 <i>430 – 1.200</i> <i>290 – 2.000</i>

Tabelle 5: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	1	0,0
Weißensee	13	0,5
Blankenburg	29	1,0
Heinersdorf	36	1,3
Karow	31	1,1
Malchow	1	0,0
Blankenfelde	1	0,0
Buch	15	0,5
Französisch Buchholz	63	2,3
Niederschönhausen	41	1,5
Rosenthal	23	0,8
Wilhelmsruh	11	0,4
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	13	0,5
Spandau	3	0,1
Haselhorst	22	0,8
Siemensstadt	6	0,2
Staaken	81	2,9
Gatow	19	0,7
Kladow	101	3,6
Hakenfelde	43	1,5
Falkenhagener Feld	48	1,7
Wilhelmstadt	43	1,5
Steglitz	2	0,1
Lichterfelde	107	3,8
Lankwitz	40	1,4
Zehlendorf	103	3,7
Dahlem	4	0,1
Nikolassee	13	0,5
Wannsee	28	1,0
Schlachtensee	10	0,4
Tempelhof	18	0,6
Mariendorf	82	2,9
Marienfelde	53	1,9
Lichtenrade	187	6,7
Britz	28	1,0
Buckow	111	4,0
Rudow	250	9,0
Gropiusstadt	2	0,1
Baumschulenweg	7	0,3
Johannisthal	12	0,4
Niederschöneweide	12	0,4
Altglienicke	31	1,1
Adlershof	10	0,4
Bohnsdorf	33	1,2

Köpenick	27	1,0
Friedrichshagen	2	0,1
Rahnsdorf	35	1,3
Grünau	3	0,1
Müggelheim	19	0,7
Schmöckwitz	17	0,6
Marzahn	14	0,5
Biesdorf	69	2,5
Kaulsdorf	33	1,2
Mahlsdorf	79	2,8
Hellersdorf	7	0,3
Friedrichsfelde	1	0,0
Karlshorst	21	0,8
Lichtenberg	9	0,3
Falkenberg	8	0,3
Wartenberg	17	0,6
Neu-Hohenschönhausen	5	0,2
Alt-Hohenschönhausen	40	1,4
Reinickendorf	16	0,6
Tegel	67	2,4
Konradshöhe	38	1,4
Heiligensee	105	3,8
Frohnau	121	4,3
Hermsdorf	72	2,6
Waidmannslust	22	0,8
Lübars	35	1,3
Wittenau	94	3,4
Märkisches Viertel	13	0,5
Borsigwalde	16	0,6
Gesamt	2793	100,0

Tabelle 6: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	688	24,6
Mittlere Lage	1.778	63,7
Gute Lage	327	11,7
Gesamt	2.793	100,0

Tabelle 7: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	364	13,0
Normal	2.361	84,5
Schlecht	68	2,4
Gesamt	2.793	100,0

Tabelle 8: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	19	0,7
1920 bis 1948	838	30,0
1949 bis 1970	570	20,4
1971 bis 1990	742	26,6
1991 bis 2009	434	15,5
2010 bis 2018	174	6,2
ab 2019	16	0,6
Gesamt	2.793	100,0

Tabelle 9: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	1.817	65,1
Doppelhaushälfte	539	19,3
Reihenhaus	273	9,8
Reihenendhaus	164	5,9
Gesamt	2.793	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 01.01.2023 (EUR /m²)
27	2.643.650 <i>947.000 – 5.460.000</i> <i>945.000 – 5.600.000</i>	5.941 <i>3.242 – 9.160</i> <i>2.985 – 9.235</i>	683 <i>316 – 1.518</i> <i>308 – 1.572</i>	404 <i>222 – 887</i> <i>211 – 953</i>	0,33 <i>0,15 – 0,53</i> <i>0,15 – 0,59</i>	2.600 <i>1.900 – 3.000</i> <i>1.900 – 3.000</i>

Tabelle 11: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	12	44,4
Grunewald	9	33,3
Westend	1	3,7
Dahlem	5	18,5
Gesamt	27	100,0

Tabelle 12: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	27	100,0

Tabelle 13: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	7	25,9
Normal	15	55,6
Schlecht	5	18,5
Gesamt	27	100,0

Tabelle 14: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	12	44,4
1949 bis 1970	9	33,3
1971 bis 1990	1	3,7
1991 bis 2009	2	7,4
2010 bis 2018	1	3,7
ab 2019	2	7,4

Tabelle 15: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	15	55,6
Doppelhaushälfte	6	22,2
Reihenhaus	4	14,8
Reihenendhaus	2	7,4
Gesamt	27	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 01.01.2023 (EUR /m²)
28	4.488.125	6.970	1.178	588	0,33	2.000
	<i>1.509.000 – 9.755.000</i>	<i>2.448 – 11.788</i>	<i>830 – 1.920</i>	<i>400 – 1.111</i>	<i>0,15 – 0,55</i>	<i>780 – 3.000</i>
	<i>1.500.000 – 9.800.000</i>	<i>2.381 – 12.174</i>	<i>830 – 2.016</i>	<i>383 – 1.201</i>	<i>0,13 – 0,56</i>	<i>730 – 3.000</i>

Tabelle 17: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	3	10,7
Grunewald	1	3,6
Lichterfelde	1	3,6
Zehlendorf	6	21,4
Dahlem	7	25,0
Nikolassee	1	3,6
Wannsee	1	3,6
Schlachtensee	5	17,9
Frohnau	2	7,1
Hermsdorf	1	3,6
Gesamt	28	100,0

Tabelle 18: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	18	64,3
Sehr gute Lage	10	35,7
Gesamt	28	100,0

Tabelle 19: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	16	57,1
Normal	12	42,9
Gesamt	28	100,0

Tabelle 20: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	12	42,9
1920 bis 1948	15	53,6
2010 bis 2018	1	3,6
Gesamt	28	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:	400 m ²	
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	1.000 EUR/m ²	
Baujahr:	1990	
Gebäudestellung:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	
baulicher Zustand:	gut	
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus	
Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 7, Wertezeile 8):		2.525 EUR/m ² BGF
Baujahr 1990:		-358 EUR/m ² BGF
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus		0 EUR/m ² BGF
Guter Bauzustand:		+540 EUR/m ² BGF
Massivhaus:		<u>0 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:		2.707 EUR/m ² BGF

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

$$2.707 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 400 \text{ m}^2 = \mathbf{1.082.800 \text{ EUR.}}$$