



Vergleichsfaktoren

2019

Land Brandenburg

**Überregional ermittelte Gebädefaktoren für
Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen
Gutachterausschuss des Landes Brandenburg
zur Verwendung im Vergleichswertverfahren
insbesondere nach
§ 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG)**

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
des Landes Brandenburg

Aktenzeichen: OGA 584-36

Die Gebädefaktoren wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg ermittelt und im Umlaufverfahren im Januar 2021 beschlossen

Datum der Veröffentlichung: Februar 2021

Bezug: Die Gebädefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:
<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/weiteres.htm>

Herausgeber

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Geschäftsstelle

Hausanschrift: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)

Postanschrift: c/o LGB
Heinrich-Mann-Alle 103
14473 Potsdam

Telefon: +49 335 5582-520

Telefax: +49 335 5582-503

E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de

Inhaltsverzeichnis

A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

B. Anwendungshinweise

C. Anwendungsbeispiel

D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH

D2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

D4. Gebädefaktoren RH/DHH

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

E. Gebädefaktoren für den weiteren Metropolenraum

E1. Gebädefaktoren EFH/ZFH

E2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

E4. Gebädefaktoren RH/DHH

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Anlagen:

1 Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebädefaktoren

2 Räumliche Zuordnung

A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

Entsprechend § 193 Abs. 5 BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören unter anderem die **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regeln die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Vergleichswertrichtlinie.

Basis für die nachfolgenden Gebädefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2019, die zum Stichtag 01.09.2020 bereitgestellt wurden.

Es werden folgende Objektarten unterschieden:

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie
2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH).

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird. Im Gebädefaktor ist der Wert eines Pkw-Einstellplatzes (eine Garage oder ein Carport oder ein Stellplatz) enthalten. Es wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, deren Wohn- und Nutzfläche bei EFH/ZFH zwischen 60 m² und 250 m² und bei RH/DHH zwischen 50 m² und 250 m² beträgt und bei denen die Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 11 Jahren haben. Die Grundstücksgröße beträgt bei EFH/ZFH minimal 300 m² und maximal 2000 m², bei RH/DHH minimal 125 m² und maximal 1500 m². Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1900 berücksichtigt.

Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2019 wurden zusammengeführt, anhand von Grenzwerten geprüft und mittels multipler Regressionsanalyse statistisch ausgewertet. Die Regressionsanalysen erfolgten getrennt für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum (zur Gebietseinteilung vgl. Anlage 2).

Die Gebädefaktoren enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens. Sie können bei der steuerlichen Bewertung für Wertermittlungsstichtage des Jahres **2020** entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 3 BewG Anwendung finden, wenn durch die regionalen Gutachterausschüsse keine Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Daneben können sie zur Plausibilisierung bei der Verkehrswertermittlung dienen.

B. Anwendungshinweise

Die Gebädefaktoren werden in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche angegeben. Für die Anwendung der Gebädefaktoren ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 anzusetzen.

Die Korrekturfaktoren beziehen sich auf

- I. das Baujahr,
- II. die Grundstücksfläche,
- III. die Standardstufe,
- IV. die Unterkellerung des Gebäudes und
- V. die Anzahl der Pkw-Einstellplätze.

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) erfolgt:

| Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL) | |
|--|---|
| Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung |
| Standardstufe 2: (einfach) | normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995 |
| Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß) | normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 |
| Standardstufe 4: (gehoben) | überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005 |
| Standardstufe 5: (stark gehoben) | hochwertige Bauausführung |

Bei einer Einordnung nach Tabelle 1 der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie ist das Ergebnis entsprechend der nachfolgenden Tabelle einer Ganzzahl zuzuordnen.

| Standardstufe | Spanne der Standardstufen (Wertebereich) |
|----------------------|---|
| 2 | 1,6 bis 2,5 |
| 3 | 2,6 bis 3,5 |
| 4 | 3,6 bis 4,5 |
| 5 | >4,5 |

Die Gebädefaktoren und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb des angegebenen Wertebereichs der jeweiligen Tabelle anzuwenden. Eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

Bei der steuerlichen Bewertung im Rahmen des ErbStRG wird auf eine Interpolation zwischen den einzelnen Tabellenwerten verzichtet. Dabei ist von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert auszugehen.

C. Anwendungsbeispiel

Beispiel 1 – RH/DHH:

Objektart: *Reihenhaus, unterkellert*

Gemeinde: *Werder (Berliner Umland)*

Wohnfläche: *125 m²*

Baujahr: *1997*

Grundstücksfläche: *450 m²*

Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2019)¹: *200 €/m²*

Kategorie Standardstufe: *3*

Pkw-Einstellplätze: *1 Stellplatz*

Der Gebädefaktor (Tabelle 5)² beträgt $(2.819 + 2.615) / 2 = \mathbf{2.717 \text{ €/m}^2}$.

Anpassungsfaktor Baujahr (Tabelle 6) = **0,99**

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 7) = **1,07³**

Anpassungsfaktor Standardstufe (Tabelle 8) = **1,00**

Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 9) = **1,00**

Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (Tabelle 10) = **0,94**

Der Verkehrswert (gemeiner Wert) ergibt sich näherungsweise zu:

$125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.717 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 1,07 \times 0,94$
= 340.000 Euro (rechnerisch 338.179 €)

¹ Bodenrichtwertauskunft unter www.boris-brandenburg.de

² Bei der steuerlichen Bewertung wird auf eine Interpolation zwischen den einzelnen Tabellenwerten verzichtet.

³ Entsprechend der Faktoren-Spanne

D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

| Gebädefaktor in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland | | | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | | |
| BRW | m ² | 50 €/m ² | 75 €/m ² | 100 €/m ² | 150 €/m ² | 200 €/m ² | 250 €/m ² | 300 €/m ² | 350 €/m ² | 400 €/m ² |
| Spanne | | 30-59 | 60-84 | 85-124 | 125-174 | 175-224 | 225-274 | 275-329 | 330-374 | 375-450 |
| Wohnfläche in m ² | 60 | 3.413 | 3.673 | 3.900 | 4.296 | 4.644 | 4.962 | 5.259 | 5.540 | 5.807 |
| | 70 | 3.114 | 3.363 | 3.580 | 3.960 | 4.295 | 4.601 | 4.887 | 5.158 | 5.416 |
| | 80 | 2.872 | 3.111 | 3.320 | 3.686 | 4.010 | 4.306 | 4.582 | 4.845 | 5.095 |
| | 90 | 2.671 | 2.901 | 3.103 | 3.457 | 3.771 | 4.058 | 4.327 | 4.581 | 4.825 |
| | 100 | 2.499 | 2.722 | 2.918 | 3.262 | 3.566 | 3.846 | 4.108 | 4.356 | 4.594 |
| | 110 | 2.351 | 2.568 | 2.758 | 3.092 | 3.389 | 3.662 | 3.917 | 4.160 | 4.392 |
| | 120 | 2.222 | 2.433 | 2.618 | 2.944 | 3.233 | 3.500 | 3.750 | 3.987 | 4.215 |
| | 130 | 2.107 | 2.313 | 2.494 | 2.812 | 3.095 | 3.356 | 3.601 | 3.834 | 4.057 |
| | 140 | 2.005 | 2.206 | 2.383 | 2.694 | 2.971 | 3.227 | 3.467 | 3.696 | 3.915 |
| | 150 | 1.914 | 2.110 | 2.283 | 2.587 | 2.859 | 3.110 | 3.346 | 3.571 | 3.786 |
| | 160 | 1.831 | 2.023 | 2.192 | 2.491 | 2.758 | 3.004 | 3.236 | 3.457 | 3.669 |
| | 170 | 1.755 | 1.943 | 2.109 | 2.402 | 2.665 | 2.907 | 3.135 | 3.353 | 3.562 |
| | 180 | 1.686 | 1.870 | 2.033 | 2.321 | 2.579 | 2.818 | 3.043 | 3.257 | 3.463 |
| | 190 | 1.622 | 1.803 | 1.963 | 2.247 | 2.500 | 2.735 | 2.957 | 3.168 | 3.371 |
| | 200 | 1.563 | 1.741 | 1.898 | 2.177 | 2.427 | 2.659 | 2.877 | 3.086 | 3.286 |
| | 210 | 1.509 | 1.684 | 1.838 | 2.113 | 2.359 | 2.588 | 2.803 | 3.009 | 3.207 |
| | 220 | 1.458 | 1.630 | 1.782 | 2.053 | 2.296 | 2.521 | 2.734 | 2.937 | 3.133 |
| | 230 | 1.411 | 1.580 | 1.730 | 1.997 | 2.236 | 2.459 | 2.669 | 2.870 | 3.063 |
| 240 | 1.367 | 1.533 | 1.681 | 1.944 | 2.180 | 2.400 | 2.608 | 2.807 | 2.998 | |
| 250 | 1.325 | 1.489 | 1.635 | 1.894 | 2.128 | 2.345 | 2.550 | 2.747 | 2.936 | |

Tabelle 1: Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung: ohne Einfluss

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz): ohne Einfluss

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

2.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

| | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| Baujahr | 1900 | 1945 | 1990 | 1995 | 2005 | 2010 | 2015 | 2019 |
| Wertebereich der Baujahre | 1900-1944 | 1945-1989 | 1990-1994 | 1995-2004 | 2005-2009 | 2010-2014 | 2015-2018 | 2019 |
| Faktor | 0,83 | 0,91 | 0,99 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | 1,05 |
| Faktoren-Spanne | 0,83-0,91 | 0,91-0,99 | 0,99-1,00 | 1,00-1,02 | 1,02-1,03 | 1,03-1,04 | 1,04 | 1,05 |

Tabelle 2: Anpassungsfaktor Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Grundstücksfläche | 350 m ² | 400 m ² | 500 m ² | 600 m ² | 800 m ² | 1.000 m ² | 1.200 m ² | 1.500 m ² | 1.800 m ² |
| Wertebereich in m ² | 313-350 | 351-450 m ² | 451-550 m ² | 551-700 m ² | 701-900 m ² | 901-1.100 m ² | 1.101-1.350 m ² | 1.351-1.700 m ² | 1.701-1.803 m ² |
| Faktor | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,17 | 1,23 |
| Faktoren-Spanne | 0,84-0,86 | 0,86-0,89 | 0,89-0,93 | 0,93-0,97 | 0,97-1,03 | 1,03-1,08 | 1,08-1,13 | 1,13-1,21 | 1,21-1,23 |

Tabelle 3: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

| | | | |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| Kategorie Standardstufe | 2 | 3 | 4 |
| Wertebereich | 1,6-2,5 | 2,6-3,5 | 3,6-4,5 |
| Faktor | 0,88 | 1,00 | 1,13 |

Tabelle 4: Anpassungsfaktor Standardstufe

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland beträgt 834 Kauffälle. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²) und die Art der Standardstufe. Keinen Einfluss haben die Unterkellerung und die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,64.

D4. Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

| Gebädefaktor in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | | | |
| BRW | m ² Spanne | 50 €/m ² | 75 €/m ² | 100 €/m ² | 150 €/m ² | 200 €/m ² | 250 €/m ² | 300 €/m ² | 400 €/m ² | 500 €/m ² | 600 €/m ² |
| | | 34-59 | 60-84 | 85-124 | 125-174 | 175-224 | 225-274 | 275-324 | 325-449 | 450-549 | 550-650 |
| Wohnfläche in m ² | 70 | 2.558 | 3.025 | 3.396 | 3.977 | 4.432 | 4.812 | 5.139 | 5.688 | 6.143 | 6.532 |
| | 80 | 2.324 | 2.743 | 3.074 | 3.591 | 3.996 | 4.332 | 4.622 | 5.108 | 5.509 | 5.853 |
| | 90 | 2.128 | 2.505 | 2.803 | 3.267 | 3.630 | 3.931 | 4.190 | 4.624 | 4.981 | 5.287 |
| | 100 | 1.959 | 2.302 | 2.572 | 2.992 | 3.319 | 3.591 | 3.824 | 4.214 | 4.535 | 4.810 |
| | 110 | 1.812 | 2.126 | 2.372 | 2.754 | 3.052 | 3.298 | 3.510 | 3.863 | 4.153 | 4.401 |
| | 120 | 1.684 | 1.972 | 2.197 | 2.547 | 2.819 | 3.044 | 3.237 | 3.558 | 3.822 | 4.047 |
| | 130 | 1.571 | 1.836 | 2.044 | 2.365 | 2.615 | 2.821 | 2.998 | 3.292 | 3.533 | 3.739 |
| | 140 | 1.470 | 1.716 | 1.908 | 2.204 | 2.434 | 2.624 | 2.786 | 3.057 | 3.278 | 3.467 |
| | 150 | 1.380 | 1.608 | 1.786 | 2.061 | 2.273 | 2.449 | 2.599 | 2.848 | 3.052 | 3.226 |
| | 160 | 1.298 | 1.511 | 1.677 | 1.932 | 2.129 | 2.292 | 2.431 | 2.662 | 2.850 | 3.011 |
| | 170 | 1.225 | 1.423 | 1.578 | 1.816 | 2.000 | 2.151 | 2.280 | 2.494 | 2.669 | 2.818 |
| | 180 | 1.158 | 1.344 | 1.489 | 1.711 | 1.883 | 2.023 | 2.144 | 2.343 | 2.506 | 2.645 |
| 190 | 1.097 | 1.272 | 1.407 | 1.616 | 1.776 | 1.908 | 2.020 | 2.206 | 2.358 | 2.487 | |

Tabelle 5: Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 300 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 2

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

| | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| Baujahr | 1906 | 1945 | 1990 | 1995 | 2005 | 2010 | 2015 | 2019 |
| Wertebereich der Baujahre | 1906-1944 | 1945-1989 | 1990-1994 | 1995-2004 | 2005-2009 | 2010-2014 | 2015-2018 | 2019 |
| Faktor | 0,89 | 0,94 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,03 |
| Faktoren-Spanne | 0,89-0,94 | 0,94-0,99 | 0,99-1,00 | 1,00-1,01 | 1,01-1,02 | 1,02 | 1,03 | 1,03 |

Tabelle 6: Anpassungsfaktor Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 150 m ² | 200 m ² | 300 m ² | 400 m ² | 500 m ² | 600 m ² | 800 m ² | 1.000 m ² |
| Wertebereich in m ² | 125-175 | 176-250 | 251-350 | 351-450 | 451-550 | 551-700 | 701-900 | 901-1.020 |
| Faktor | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 | 1,16 | 1,19 |
| Faktoren-Spanne | 0,84-0,90 | 0,90-0,97 | 0,97-1,03 | 1,03-1,07 | 1,07-1,10 | 1,10-1,14 | 1,14-1,18 | 1,18-1,20 |

Tabelle 7: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

| | | | |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| Kategorie Standardstufe | 2 | 3 | 4 |
| Wertebereich | 1,6-2,5 | 2,6-3,5 | 3,6-4,5 |
| Faktor | 0,78 | 1,00 | 1,30 |

Tabelle 8: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

| | | |
|--|--------|----------|
| Art der Unterkellerung | 0 | 1 |
| Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich) | 0-49 % | 50-100 % |
| Faktor | 0,91 | 1,00 |

Tabelle 9: Anpassungsfaktor Unterkellerung

5.5 Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebäudefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

| | | | |
|-------------------------------|------|------|------|
| Anzahl der Pkw-Einstellplätze | 1 | 2 | ≥3 |
| Faktor | 0,94 | 1,00 | 1,06 |

Tabelle 10: Anpassungsfaktor Einstellplätze

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland beträgt 336 Kauffälle. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Art der Standardstufe und der Unterkellerung sowie die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,70.

E. Gebädefaktoren für den weiteren Metropolitanraum

E1. Gebädefaktoren EFH/ZFH weiterer Metropolitanraum

| Gebädefaktor in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum | | | | | | | | | | |
|---|--------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | | |
| BRW | Spanne | 5 €/m ² | 15 €/m ² | 25 €/m ² | 40 €/m ² | 50 €/m ² | 75 €/m ² | 100 €/m ² | 125 €/m ² | 150 €/m ² |
| € | | 5-9 | 10-19 | 20-29 | 30-44 | 45-59 | 60-84 | 85-114 | 115-134 | 135-150 |
| Wohnfläche in m ² | 60 | 1.600 | 1.987 | 2.224 | 2.484 | 2.623 | 2.907 | 3.135 | 3.331 | 3.503 |
| | 70 | 1.496 | 1.872 | 2.102 | 2.354 | 2.490 | 2.767 | 2.990 | 3.181 | 3.349 |
| | 80 | 1.408 | 1.773 | 1.997 | 2.243 | 2.375 | 2.646 | 2.864 | 3.051 | 3.216 |
| | 90 | 1.330 | 1.686 | 1.904 | 2.145 | 2.274 | 2.539 | 2.753 | 2.937 | 3.098 |
| | 100 | 1.262 | 1.609 | 1.822 | 2.058 | 2.185 | 2.444 | 2.655 | 2.834 | 2.993 |
| | 110 | 1.200 | 1.539 | 1.749 | 1.979 | 2.104 | 2.359 | 2.565 | 2.742 | 2.899 |
| | 120 | 1.145 | 1.477 | 1.682 | 1.908 | 2.030 | 2.281 | 2.484 | 2.658 | 2.812 |
| | 130 | 1.095 | 1.419 | 1.620 | 1.843 | 1.963 | 2.210 | 2.410 | 2.581 | 2.733 |
| | 140 | 1.049 | 1.367 | 1.564 | 1.783 | 1.901 | 2.144 | 2.341 | 2.510 | 2.660 |
| | 150 | 1.006 | 1.318 | 1.512 | 1.727 | 1.844 | 2.083 | 2.277 | 2.444 | 2.592 |
| | 160 | 967 | 1.273 | 1.464 | 1.675 | 1.790 | 2.026 | 2.218 | 2.382 | 2.528 |
| | 170 | 930 | 1.231 | 1.419 | 1.627 | 1.740 | 1.973 | 2.162 | 2.325 | 2.469 |
| | 180 | 896 | 1.192 | 1.376 | 1.582 | 1.693 | 1.923 | 2.110 | 2.270 | 2.413 |
| | 190 | 864 | 1.155 | 1.337 | 1.539 | 1.649 | 1.876 | 2.060 | 2.219 | 2.360 |
| | 200 | 834 | 1.120 | 1.299 | 1.499 | 1.608 | 1.831 | 2.014 | 2.171 | 2.310 |
| | 210 | 806 | 1.087 | 1.264 | 1.461 | 1.568 | 1.789 | 1.970 | 2.125 | 2.263 |
| | 220 | 779 | 1.056 | 1.230 | 1.425 | 1.531 | 1.749 | 1.928 | 2.082 | 2.218 |
| | 230 | 754 | 1.026 | 1.198 | 1.391 | 1.495 | 1.711 | 1.888 | 2.040 | 2.175 |
| 240 | 730 | 998 | 1.168 | 1.358 | 1.461 | 1.675 | 1.850 | 2.001 | 2.135 | |
| 250 | 707 | 972 | 1.139 | 1.327 | 1.429 | 1.641 | 1.814 | 1.963 | 2.095 | |

Tabelle 11: Gebädefaktoren EFH/ZFH im weiteren Metropolitanraum

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 1.000 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung: ohne Einfluss

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 2

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

E2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH weiterer Metropolitanraum

2.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

| | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| Baujahr | 1900 | 1945 | 1990 | 1995 | 2005 | 2010 | 2015 | 2019 |
| Wertebereich der Baujahre | 1900-1944 | 1945-1989 | 1990-1994 | 1995-2004 | 2005-2009 | 2010-2014 | 2015-2018 | 2019 |
| Faktor | 0,74 | 0,86 | 0,99 | 1,00 | 1,03 | 1,04 | 1,06 | 1,07 |
| Faktoren-Spanne | 0,74-0,86 | 0,86-0,98 | 0,99-1,00 | 1,00-1,03 | 1,03-1,04 | 1,04-1,06 | 1,06-1,07 | 1,07 |

Tabelle 12: Anpassungsfaktor Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 350 m ² | 400 m ² | 500 m ² | 600 m ² | 800 m ² | 1.000 m ² | 1.200 m ² | 1.500 m ² | 1.900 m ² |
| Wertebereich in m ² | 305-350 | 351-450 | 451-550 | 551-700 | 701-900 | 901-1.100 | 1.101-1.350 | 1.351-1.700 | 1.701-1.999 |
| Faktor | 0,84 | 0,85 | 0,89 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,08 | 1,12 |
| Faktoren-Spanne | 0,82-0,84 | 0,84-0,87 | 0,87-0,90 | 0,90-0,94 | 0,94-0,98 | 0,98-1,02 | 1,02-1,05 | 1,06-1,10 | 1,10-1,13 |

Tabelle 13: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

| | | | |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| Kategorie Standardstufe | 2 | 3 | 4 |
| Wertebereich | 1,6-2,5 | 2,6-3,5 | 3,6-4,5 |
| Faktor | 0,79 | 1,00 | 1,24 |

Tabelle 14: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

| | | | |
|-------------------------------|------|------|------|
| Anzahl der Pkw-Einstellplätze | 1 | 2 | ≥3 |
| Faktor | 0,95 | 1,00 | 1,05 |

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Einstellplätze

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für EFH/ZFH im weiteren Metropolenraum beträgt 853 Kauffälle. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Art der Standardstufe sowie die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Keinen Einfluss hat die Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,71.

E4. Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolenraum

| Gebädefaktor in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum | | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | |
| BRW | m ² | 5 €/m ² | 15 €/m ² | 25 €/m ² | 35 €/m ² | 45 €/m ² | 75 €/m ² | 100 €/m ² | 125 €/m ² |
| Spanne | | 3-9 | 10-19 | 20-29 | 30-39 | 40-59 | 60-84 | 85-114 | 115-130 |
| Wohnfläche in m ² | 50 | 1.326 | 1.600 | 1.803 | 1.978 | 2.135 | 2.548 | 2.852 | 3.135 |
| | 60 | 1.253 | 1.520 | 1.718 | 1.889 | 2.042 | 2.447 | 2.745 | 3.023 |
| | 70 | 1.188 | 1.448 | 1.642 | 1.809 | 1.959 | 2.355 | 2.649 | 2.921 |
| | 80 | 1.129 | 1.383 | 1.573 | 1.736 | 1.883 | 2.272 | 2.560 | 2.828 |
| | 90 | 1.075 | 1.323 | 1.509 | 1.669 | 1.813 | 2.195 | 2.479 | 2.742 |
| | 100 | 1.026 | 1.268 | 1.450 | 1.606 | 1.748 | 2.124 | 2.403 | 2.662 |
| | 110 | 979 | 1.216 | 1.394 | 1.548 | 1.688 | 2.057 | 2.331 | 2.587 |
| | 120 | 936 | 1.168 | 1.343 | 1.494 | 1.631 | 1.994 | 2.264 | 2.517 |
| | 130 | 895 | 1.123 | 1.294 | 1.442 | 1.577 | 1.934 | 2.201 | 2.450 |
| | 140 | 857 | 1.080 | 1.248 | 1.394 | 1.526 | 1.878 | 2.141 | 2.386 |
| | 150 | 821 | 1.039 | 1.204 | 1.348 | 1.478 | 1.825 | 2.084 | 2.326 |
| | 160 | 787 | 1.001 | 1.163 | 1.304 | 1.432 | 1.773 | 2.029 | 2.268 |
| | 170 | 755 | 964 | 1.124 | 1.262 | 1.388 | 1.725 | 1.977 | 2.213 |
| | 180 | 724 | 929 | 1.086 | 1.222 | 1.346 | 1.678 | 1.927 | 2.160 |
| | 190 | 694 | 896 | 1.050 | 1.184 | 1.306 | 1.633 | 1.879 | 2.109 |
| 200 | 666 | 864 | 1.015 | 1.147 | 1.268 | 1.590 | 1.832 | 2.060 | |

Tabelle 16: Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolenraum

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 600 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 1

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

| | | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Baujahr | 1900 | 1945 | 1990 | 1995 | 2004 |
| Wertebereich der Baujahre | 1900-1944 | 1945-1989 | 1990-1994 | 1995-2004 | 2005-2009 |
| Faktor | 0,81 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,02 |
| Faktoren-Spanne | 0,81-0,89 | 0,90-0,99 | 0,99-1,00 | 1,00-1,02 | 1,02-1,03 |

Tabelle 17: Anpassungsfaktor Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 150 m ² | 200 m ² | 300 m ² | 400 m ² | 500 m ² | 600 m ² | 800 m ² | 1.000 m ² | 1.300 m ² |
| Wertebereich in m ² | 126-175 | 176-250 | 251-350 | 351-450 | 451-550 | 551-700 | 701-900 | 901-1.200 | 1.201-1.464 |
| Faktor | 0,79 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,22 |
| Faktoren-Spanne | 0,77-0,81 | 0,81-0,85 | 0,85-0,90 | 0,90-0,94 | 0,94-0,98 | 0,98-1,04 | 1,04-1,10 | 1,10-1,19 | 1,19-1,26 |

Tabelle 18: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

| | | |
|--------------------------------|---------|---------|
| Kategorie Standardstufe | 2 | 3 |
| Wertebereich | 1,6-2,5 | 2,6-3,5 |
| Faktor | 0,77 | 1,00 |

Tabelle 19: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

| | | |
|--|--------|----------|
| Art der Unterkellerung | 0 | 1 |
| Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich) | 0-49 % | 50-100 % |
| Faktor | 0,88 | 1,00 |

Tabelle 20: Anpassungsfaktor Unterkellerung

5.5 Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebäudefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

| | | | |
|-------------------------------|------|------|------|
| Anzahl der Pkw-Einstellplätze | 1 | 2 | ≥3 |
| Faktor | 1,00 | 1,07 | 1,14 |

Tabelle 21: Anpassungsfaktor Einstellplätze

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im weiteren Metropolenraum beträgt 315 Kauffälle. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Art der Standardstufe und der Unterkellerung sowie die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,68.

Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebäudefaktoren

| Gebäudefaktoren | |
|--|---|
| Gebäudeart: | freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) Reihenhaus und Doppelhaushälfte (RH/DHH) |
| Berechnungsmodell: | Gebädefaktor = (Kaufpreis ± boG) / m ² Wohnfläche |
| Modellansätze und -parameter | |
| Wohn- und Nutzfläche: | auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Befragung der Eigentümer) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet Grenzwerte: EFH/ZFH: 60 m ² - 250 m ² DHH/RH: 50 m ² - 250 m ² |
| Nutzfläche: | Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen der Anteil der Nutzfläche an der Summe aus Wohn- und Nutzfläche ≤ 20 Prozent beträgt. |
| Gebäudestandard: | Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL bzw. nach Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW-BB in der Spanne 1,6 bis 5 |
| Restnutzungsdauer: | mindestens 11 Jahre |
| Pkw-Einstellplätze: | Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage, Stellplatz oder Carport) vorhanden ist. Der Werteeinfluss ist im Gebädefaktor enthalten. |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): | Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Grenzwert: Kaufpreis/normierten Kaufpreis ≤ ± 20 % |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: | Keiner; der Werteeinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten |
| Bodenrichtwert: | Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 |
| Bodenwertanteil: | Grenzwerte: Bodenwertanteil/normierter Kaufpreis ≤ 80 % Bodenwert je m ² /Bodenrichtwert = 70 % - 200 % |
| Grundstücksfläche | Grenzwerte EFH/ZFH: 300 m ² - 2.000 m ² Grenzwerte RH/DHH: 125 m ² - 1.500 m ² |

Räumliche Zuordnung

Berliner Umland



Der weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört.