



Vergleichsfaktoren

2024

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

Die Gebädefaktoren wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg ermittelt und im Februar 2026 beschlossen.

Datum der Veröffentlichung: März 2026

Bezug: *Die Gebädefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:*
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>

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 104 B

14473 Potsdam

Telefon: +49 331 8844 540

Telefax: +49 331 8844 126

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

Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.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** (vgl. § 20 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den marktüblich erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Basis für die nachfolgenden Gebäudefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2024, die bis zum Stichtag 12.11.2025 bereitgestellt wurden.

Es werden folgende Objektarten unterschieden:

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

Normobjekt: Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird. Im Gebäudefaktor 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 besitzen. 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 tatsächlichen Baujahr ab 1900 berücksichtigt.

Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2024 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 Gebäudefaktoren enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens. Sie können bei der steuerlichen Bewertung entsprechend § 183 Abs. 2 BewG Anwendung finden, jedoch nur dann, wenn durch die regionalen Gutachterausschüsse keine Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Daneben können sie der Verkehrswertermittlung dienen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV).

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 01.01.2024 anzusetzen, der nicht objektspezifisch anzupassen ist (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Anpassungsfaktoren zur objektspezifischen Anpassung des Vergleichsfaktors 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 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erfolgt:

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)	
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 der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Interpolation zwischen den angegebenen Werten ist sachgerecht. Eine Extrapolation über die Grenzen des Wertebereiches hinaus, ist nicht sachgerecht.

Die Anwendung der Gebäude- und Anpassungsfaktoren ersetzt keine Ermittlung des Verkehrswertes (vgl. § 194 BauGB) durch einen Sachverständigen in Form eines Verkehrswertgutachtens.

C. Anwendungsbeispiel

Beispiel 1 – EFH/ZFH:

Objektart: *freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert*

Gemeinde: *Werder (Berliner Umland)*

Wohnfläche: *110 m²*

Baujahr: *1992*

Grundstücksfläche: *650 m²*

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)¹: *350 €/m²*

Kategorie Standardstufe: *3 (Modernisierungen wurden nach 1995 durchgeführt)*

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **4.558 €/m²**.

Anpassungsfaktor Baujahr (Tabelle 2) = **0,99**

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3) = **0,94**

Anpassungsfaktor Standardstufe (Tabelle 4) = **1,00**

Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5) = **0,94**

Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (Tabelle 6) = **1,00**

Der vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert) ergibt sich zu:

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.558 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,94 \times 0,94 \\ = 438.589 \text{ Euro}$$

¹Bodenrichtwertauskunft unter <https://boris.brandenburg.de/>

D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		65 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €	600 €	750 €
Wohnfläche in m ²	60	4.137	4.811	5.117	5.386	5.629	5.853	6.061	6.256	6.441	6.785	7.251
	70	3.796	4.471	4.776	5.045	5.288	5.512	5.720	5.916	6.101	6.445	6.911
	80	3.508	4.182	4.488	4.757	5.000	5.224	5.432	5.627	5.812	6.156	6.622
	90	3.258	3.932	4.238	4.507	4.750	4.974	5.182	5.377	5.562	5.906	6.372
	100	3.038	3.713	4.018	4.287	4.530	4.754	4.962	5.158	5.343	5.687	6.153
	110	2.842	3.517	3.822	4.091	4.334	4.558	4.766	4.962	5.147	5.491	5.957
	120	2.666	3.340	3.646	3.915	4.158	4.382	4.590	4.785	4.970	5.314	5.780
	130	2.506	3.180	3.485	3.755	3.998	4.221	4.430	4.625	4.810	5.154	5.620
	140	2.359	3.033	3.339	3.608	3.851	4.075	4.283	4.479	4.664	5.008	5.474
	150	2.224	2.898	3.204	3.473	3.716	3.940	4.148	4.344	4.528	4.872	5.338
	160	2.099	2.773	3.079	3.348	3.591	3.815	4.023	4.218	4.403	4.747	5.213
	170	1.982	2.657	2.962	3.231	3.475	3.698	3.906	4.102	4.287	4.631	5.097
	180	1.874	2.548	2.854	3.123	3.366	3.590	3.798	3.993	4.178	4.522	4.988
	190	1.772	2.446	2.751	3.021	3.264	3.487	3.696	3.891	4.076	4.420	4.886
	200	1.675	2.350	2.655	2.925	3.168	3.391	3.600	3.795	3.980	4.324	4.790
	210	1.585	2.259	2.565	2.834	3.077	3.301	3.509	3.705	3.889	4.233	4.699
	220	1.499	2.174	2.479	2.748	2.991	3.215	3.423	3.619	3.804	4.148	4.614
	230	1.418	2.092	2.397	2.667	2.910	3.133	3.342	3.537	3.722	4.066	4.532
	240	1.340	2.015	2.320	2.589	2.832	3.056	3.264	3.460	3.645	3.989	4.455
	250	1.266	1.941	2.246	2.515	2.758	2.982	3.190	3.386	3.571	3.915	4.381

Tabelle 1: Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

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

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

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

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts 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	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
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	1,05

Tabelle 2: Anpassungsfaktor tatsächliches Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.400 m ²
Wertebereich in m ²	300-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.505
Faktor	0,81	0,87	0,91	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12
Faktoren-Spanne	0,81 - 0,84	0,84 - 0,89	0,89 - 0,93	0,93 - 0,97	0,97 - 1,02	1,02 - 1,07	1,07 - 1,10	1,10 - 1,13

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	0,87	1,00	1,13

Tabelle 4: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

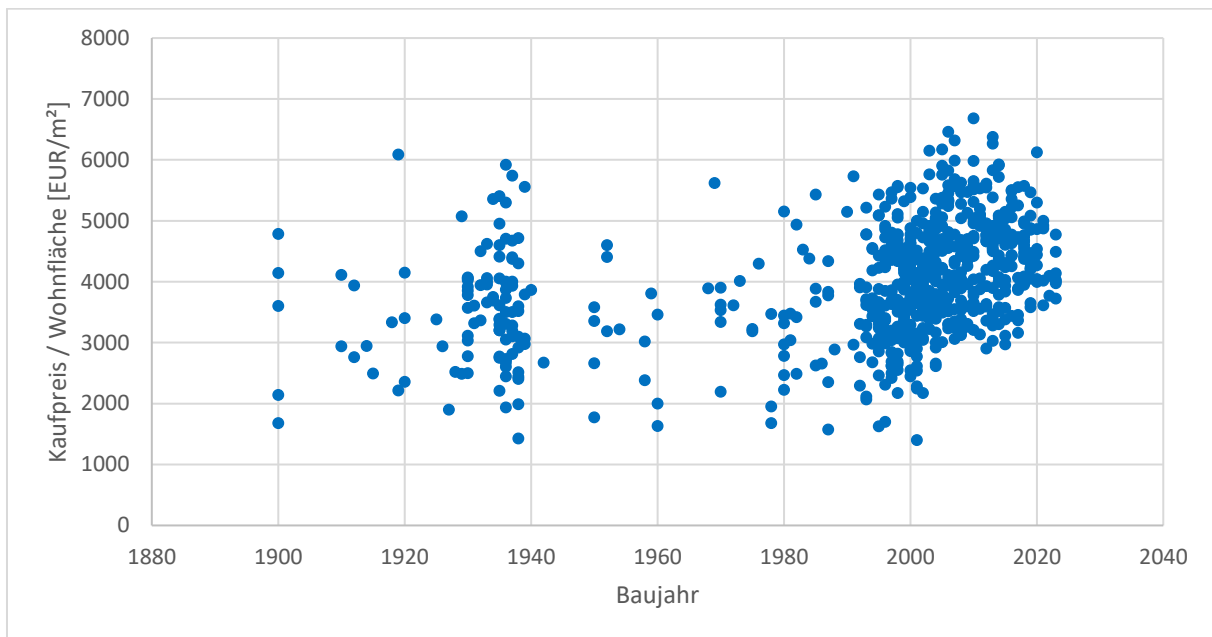
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,94	1,00

Tabelle 5: Anpassungsfaktor Unterkellerung

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland umfasst 736 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 bis 79 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,65.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



D4. Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		140 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	500 €	600 €	700 €	800 €	950 €
Wohnfläche in m ²	60	4.033	4.649	5.040	5.360	5.632	5.868	6.261	6.583	6.853	7.087	7.387
	70	3.812	4.412	4.793	5.106	5.371	5.601	5.986	6.300	6.565	6.794	7.087
	80	3.613	4.197	4.569	4.874	5.133	5.359	5.735	6.043	6.302	6.526	6.814
	90	3.430	4.000	4.363	4.662	4.915	5.136	5.504	5.806	6.060	6.280	6.562
	100	3.261	3.818	4.173	4.465	4.713	4.929	5.290	5.586	5.836	6.051	6.329
	110	3.105	3.649	3.996	4.282	4.525	4.737	5.091	5.381	5.626	5.838	6.110
	120	2.960	3.491	3.830	4.110	4.349	4.556	4.904	5.189	5.429	5.638	5.905
	130	2.823	3.343	3.675	3.949	4.183	4.387	4.728	5.007	5.244	5.449	5.712
	140	2.695	3.203	3.528	3.797	4.027	4.226	4.561	4.836	5.068	5.270	5.529
	150	2.574	3.071	3.390	3.654	3.879	4.074	4.404	4.674	4.902	5.100	5.355
	160	2.460	2.946	3.258	3.517	3.738	3.930	4.254	4.519	4.744	4.939	5.189
	170	2.351	2.827	3.134	3.387	3.604	3.793	4.111	4.372	4.593	4.785	5.032
	180	2.248	2.714	3.015	3.264	3.476	3.662	3.974	4.231	4.449	4.638	4.881
	190	2.151	2.607	2.901	3.146	3.355	3.537	3.844	4.097	4.311	4.497	4.736
200	2.057	2.504	2.793	3.033	3.238	3.417	3.719	3.968	4.178	4.361	4.597	

Tabelle 6: Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

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

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

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

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

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1900	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Faktor	0,83	0,90	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,83-0,90	0,90-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,02-1,03	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05

Tabelle 7: Anpassungsfaktor tatsächliches 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	700 m ²	800 m ²
Wertebereich in m ²	126-174	175-249	250-349	350-449	450-549	550-649	650-749	750-817
Faktor	0,73	0,78	0,84	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00
Faktoren-Spanne	0,69 - 0,75	0,75 - 0,81	0,81 - 0,87	0,87 - 0,91	0,91 - 0,94	0,94 - 0,97	0,97 - 0,99	0,99 - 1,00

Tabelle 8: 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	0,94	1,00	1,07

Tabelle 9: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

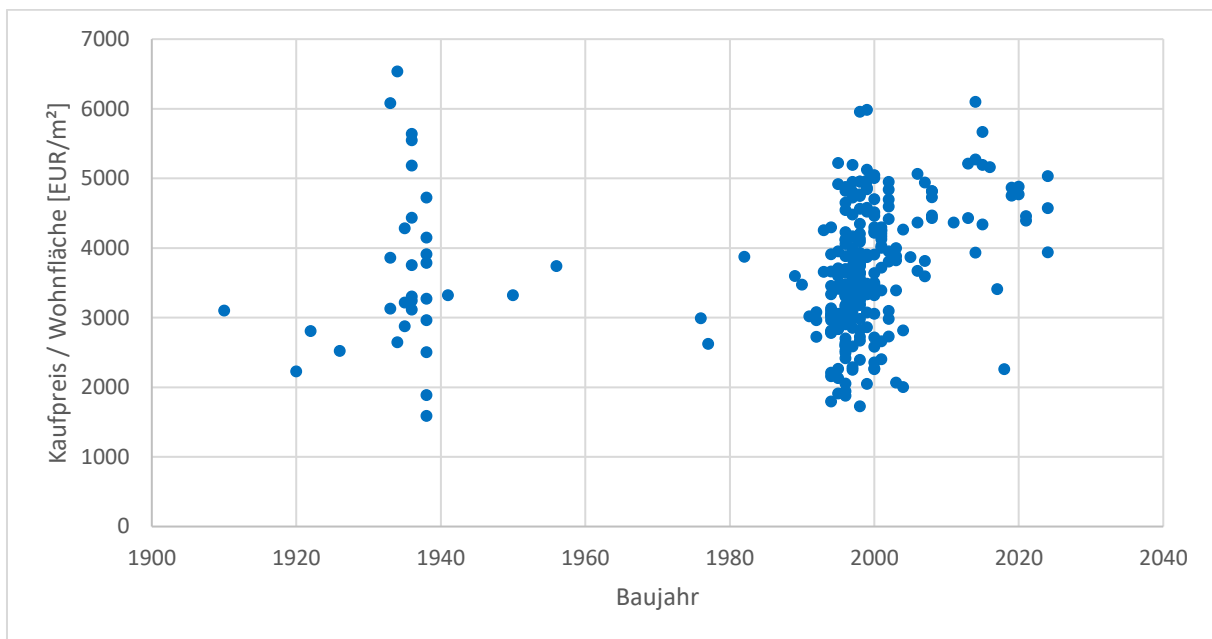
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,92	1,00

Tabelle 10: Anpassungsfaktor Unterkellerung

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland umfasst 284 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 15 bis 80 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,62.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E. Gebädefaktoren für den weiteren Metropolenraum

E1. Gebädefaktoren EFH/ZFH weiterer Metropolenraum

		Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum										
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		4 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	250 €	320 €
Spanne		2.139	3.376	3.663	3.887	4.073	4.234	4.377	4.505	4.622	4.731	4.998
Wohnfläche in m ²	60	1.943	3.128	3.405	3.621	3.801	3.956	4.094	4.218	4.332	4.437	4.695
	70	1.785	2.927	3.195	3.404	3.578	3.729	3.863	3.984	4.094	4.196	4.448
	80	1.655	2.759	3.019	3.223	3.393	3.540	3.670	3.788	3.896	3.995	4.240
	90	1.545	2.616	2.870	3.069	3.234	3.378	3.505	3.620	3.726	3.823	4.063
	100	1.450	2.493	2.741	2.935	3.097	3.238	3.362	3.475	3.578	3.674	3.909
	110	1.368	2.385	2.627	2.818	2.976	3.114	3.237	3.347	3.449	3.542	3.774
	120	1.296	2.289	2.527	2.713	2.869	3.005	3.125	3.234	3.333	3.425	3.653
	130	1.232	2.204	2.437	2.620	2.774	2.907	3.025	3.132	3.230	3.321	3.545
	140	1.174	2.127	2.356	2.536	2.687	2.818	2.935	3.040	3.137	3.226	3.447
	150	1.123	2.057	2.282	2.460	2.609	2.738	2.852	2.956	3.052	3.140	3.358
	160	1.076	1.993	2.215	2.390	2.537	2.664	2.777	2.880	2.974	3.061	3.276
	170	1.033	1.935	2.153	2.326	2.471	2.596	2.708	2.809	2.902	2.988	3.201
	180	993	1.881	2.097	2.267	2.409	2.534	2.644	2.744	2.836	2.921	3.131
	190	957	1.831	2.044	2.212	2.353	2.476	2.585	2.684	2.775	2.859	3.067
	200	924	1.784	1.995	2.161	2.300	2.421	2.530	2.627	2.717	2.800	3.007
	210	893	1.741	1.949	2.113	2.251	2.371	2.478	2.575	2.664	2.746	2.950
	220	864	1.700	1.906	2.068	2.205	2.324	2.430	2.526	2.614	2.695	2.897
230	837	1.662	1.866	2.026	2.162	2.279	2.384	2.479	2.566	2.647	2.848	
240	811	1.627	1.828	1.987	2.121	2.237	2.341	2.435	2.522	2.602	2.801	
250	4 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	250 €	320 €	

Tabelle 11: Gebädefaktoren EFH/ZFH im weiteren Metropolenraum

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

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = vorhanden (hier: ohne Werteeinfluss)

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 3

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts 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	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Faktor	0,73	0,86	0,99	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08
Faktoren-Spanne	0,73-0,85	0,86-0,98	0,99-1,00	1,00-1,03	1,03-1,04	1,05-1,06	1,06-1,07	1,08

Tabelle 12: Anpassungsfaktor Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	400 m ²	500 m ²	600 m ²	700 m ²	800 m ²	1.100 m ²	1.400 m ²	1.700 m ²	1.900 m ²
Wertebereich in m ²	325-450	451-550	551-650	651-750	751-950	951-1.250	1.251-1.550	1.551-1.800	1.801-1.991
Faktor	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08	1,10	1,12
Faktoren-Spanne	0,87-0,92	0,92-0,95	0,95-0,97	0,97-0,99	0,99-1,02	1,02-1,06	1,06-1,09	1,09-1,11	1,11-1,12

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	0,80	1,00	1,22

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.

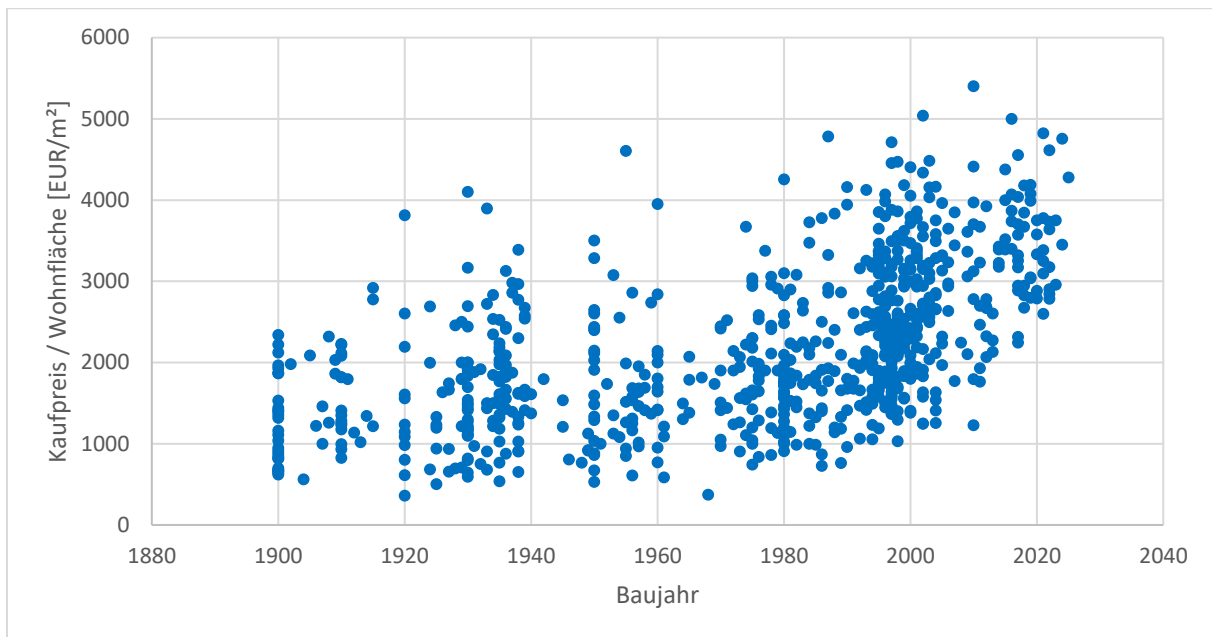
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,94	1,00	1,07

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im weiteren Metropolitanraum umfasst 781 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 11 bis 80 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe und die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,74.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E4. Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		6 €	25 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	260 €
Spanne		1.870	2.289	2.661	2.965	3.234	3.481	3.712	3.931	4.141	4.342	4.614
Wohnfläche in m ²	60	1.703	2.104	2.461	2.754	3.014	3.252	3.476	3.688	3.891	4.086	4.350
	70	1.572	1.958	2.303	2.586	2.838	3.070	3.287	3.493	3.691	3.881	4.139
	80	1.465	1.838	2.173	2.448	2.694	2.919	3.131	3.333	3.526	3.712	3.964
	90	1.375	1.738	2.063	2.332	2.572	2.792	3.000	3.197	3.386	3.569	3.815
	100	1.299	1.652	1.970	2.232	2.467	2.683	2.886	3.080	3.266	3.445	3.687
	110	1.233	1.577	1.888	2.146	2.375	2.588	2.787	2.978	3.160	3.337	3.575
	120	1.175	1.511	1.816	2.069	2.295	2.503	2.700	2.887	3.067	3.241	3.476
	130	1.123	1.453	1.752	2.000	2.222	2.428	2.621	2.806	2.983	3.155	3.387
	140	1.077	1.400	1.694	1.939	2.158	2.360	2.551	2.733	2.908	3.078	3.307
	150	1.035	1.353	1.642	1.883	2.099	2.298	2.487	2.667	2.840	3.007	3.234
	160	998	1.310	1.594	1.832	2.045	2.242	2.428	2.606	2.777	2.943	3.167
	170	963	1.270	1.551	1.785	1.995	2.190	2.374	2.550	2.719	2.883	3.105
	180	932	1.234	1.511	1.742	1.950	2.142	2.324	2.498	2.666	2.828	3.048
	190	903	1.200	1.473	1.702	1.907	2.098	2.278	2.451	2.616	2.777	2.995
200	876	1.169	1.439	1.665	1.868	2.057	2.235	2.406	2.570	2.730	2.946	
210	850	1.140	1.407	1.630	1.831	2.018	2.195	2.364	2.527	2.685	2.900	

Tabelle 16: Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

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

Baujahr = vorhanden (hier: ohne Werteeinfluss)

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = vorhanden (hier: ohne Werteeinfluss)

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = vorhanden (hier: ohne Werteeinfluss)

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

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH weiterer Metropolenraum

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m ²	400 m ²	600 m ²	700 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.300 m ²	1.400 m ²
Wertebereich in m ²	138-300	301-500	501-650	651-750	751-900	901-1.100	1.101-1.250	1.251-1.350	1.351-1.481
Faktor	0,81	0,89	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13
Faktoren-Spanne	0,78 - 0,85	0,85 - 0,92	0,92 - 0,96	0,96 - 0,99	0,99 - 1,02	1,02 - 1,07	1,07 - 1,10	1,10 - 1,12	1,12 - 1,15

Tabelle 17: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

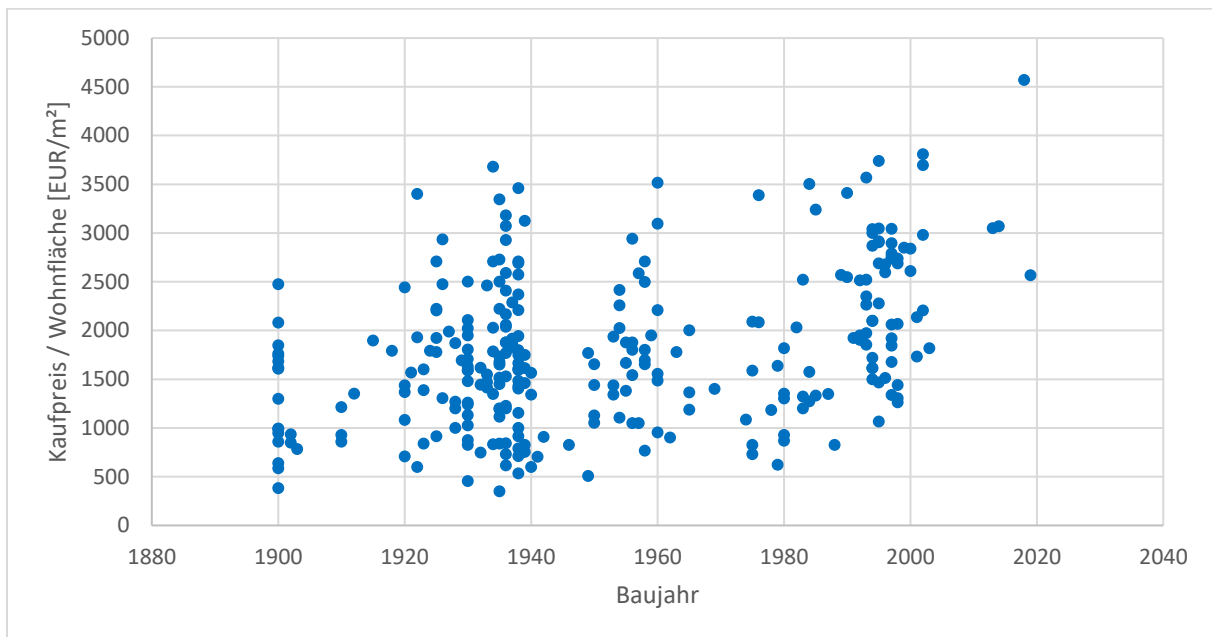
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,77	1,00	1,26

Tabelle 18: Anpassungsfaktor Standardstufe

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland umfasst 281 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 11 bis 75 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), die Grundstücksgröße (m²) und die Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,61.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebädefaktoren

Gebädefaktoren	
Gebäudearten:	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) • Reihenhaushälfte (RH/DHH)
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = (Kaufpreis ± boG) / m ² Wohnfläche
Modellansätze und -parameter	
Wohn- und Nutzfläche:	<p>Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf Plausibilität geprüften Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Befragung der Eigentümer) entnommen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.</p> <p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Wohnfläche bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH/ZFH 60 m² - 250 m² sowie bei • DHH/RH 50 m² - 250 m² beträgt.
Nutzfläche:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen der Anteil der Nutzfläche an der Summe aus Wohn- und Nutzfläche ≤ 20 Prozent beträgt.
Baujahr:	Es wird auf das tatsächliche Baujahr Bezug genommen.
Gebäudestandard:	Die Eingruppierung erfolgt nach den Gebäudestandards der Anlage 4 ImmoWertV bzw. nach Nummer 5.3.1 VV EW-SW in der Spanne 1 bis 5.
Art der Unterkellerung:	<ul style="list-style-type: none"> • 0 = keine Einstellmöglichkeit • 1 = normale Einstellmöglichkeit
Restnutzungsdauer (RND):	Die RND bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Es werden nur Kauffälle mit einer RND von mindestens 11 Jahren herangezogen.
Pkw-Einstellplätze:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen mindestens ein und maximal zehn Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport) vorhanden sind. Der Werteeinfluss ist im Gebädefaktor enthalten.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wird der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom Kaufpreis zum normierten Kaufpreis (= um den Werteeinfluss der boG bereinigter Kaufpreis) ≤ ± 20 % ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Kein Wertansatz; der Werteeinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ohne objektspezifische Anpassung
Bodenwertanteil:	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenwertanteil zum normierter Kaufpreis ≤ 80 % und vom • Bodenwert je m² zum Bodenrichtwert 70 % - 200 % beträgt.

Grundstücksfläche	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Grundstücksgröße bei</p> <ul style="list-style-type: none">• EFH/ZFH 300 m² - 2.000 m² sowie• RH/DHH 125 m² - 1.500 m² beträgt.
-------------------	---

Räumliche Zuordnung



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