

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2025

erstellt und herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Deggendorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Graflinger Straße 81
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 / 3100 -337

Telefon: 0991 / 3100 -460

Telefax: 0991 / 3100 -41 337

E-Mail: gutachterausschuss@lra-deg.bayern.de

Internet: <https://www.landkreis-deggendorf.de/leben-arbeiten/bauen/wertermittlung-gutachterausschuss/>

Urheberrecht

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Deggendorf ist laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) und dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sind allein dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf und dessen Geschäftsstelle vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat die bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Das Land Bayern und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf angebotenen Informationen entstehen.

Bildnachweis

business data analytics process management with a consultant touching connected gear cogs with KPI financial charts and graph, automated marketing dashboard | Dateinr. 88776114 | Fotograf nicolnino | www.123rf.com

Impressum

Herausgeber und Urheber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Konzeption

Herr Friedl

Master of Engineering (Bauingenieur);

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten;

Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf;

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Redaktionsteam

Frau Bischoff (Vorsitzende des Gutachterausschusses)

Herr Eckl (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Herr Friedl (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Frau Süß (ehrenamtliche Gutachterin des Gutachterausschusses)

Frau Mayer (Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung)

Herr Mitsam (Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung)

Beschlussdatum

29.01.2026

Veröffentlichungsdatum

13.02.2026

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| IMPRESSUM | 3 |
| INHALTSVERZEICHNIS | 4 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 7 |
| TABELLENVERZEICHNIS | 9 |
| FORMELVERZEICHNIS | 12 |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 13 |
| QUELLENVERZEICHNIS | 15 |
| 1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE | 16 |
| 1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses | 16 |
| 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses | 17 |
| 1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle | 17 |
| 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS | 18 |
| 3. DESKRIPTIVE STATISTIK | 19 |
| 3.1 Lagemaße | 19 |
| 3.1.1 Arithmetisches Mittel | 19 |
| 3.1.2 Geometrisches Mittel | 20 |
| 3.1.3 Median | 20 |
| 3.1.4 Quantil | 21 |
| 3.2 Streuungsmaße | 21 |
| 3.2.1 Spannweite | 21 |
| 3.2.2 Interquartilsabstand | 22 |
| 3.3 Zusammenhangsmaße | 22 |
| 3.3.1 Bestimmtheitsmaß | 22 |
| 3.4 Grafische Darstellung | 22 |
| 3.4.1 Boxplot | 23 |
| 4. LANDKREIS DEGGENDORF | 24 |
| 4.1 Geographie | 25 |
| 4.2 Flächennutzung | 27 |
| 4.3 Infrastruktur | 28 |
| 4.4 Bevölkerung | 29 |
| 4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung | 31 |
| 4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Deggendorf | 32 |
| 4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden | 33 |
| 4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung | 60 |
| 5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN | 61 |
| 5.1 Arbeitslosenquote | 61 |
| 5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland | 62 |
| 5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern | 63 |
| 5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Deggendorf | 64 |
| 5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten | 65 |
| 5.2 Verbraucherpreise und Baupreise | 66 |
| 5.2.1 Verbraucherpreisindex | 67 |
| 5.2.2 Baupreisindex | 68 |
| 5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex | 69 |
| 5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite | 70 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 6. | GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT | 71 |
| 6.1 | Verträge | 72 |
| 6.1.1 | Gesamtmarkt..... | 73 |
| 6.1.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 74 |
| 6.1.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 75 |
| 6.1.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 76 |
| 6.1.5 | Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte | 77 |
| 6.2 | Flächenumsatz | 78 |
| 6.2.1 | Gesamtmarkt..... | 79 |
| 6.2.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 80 |
| 6.2.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 81 |
| 6.2.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 82 |
| 6.2.5 | Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte | 83 |
| 6.3 | Geldumsatz | 84 |
| 6.3.1 | Gesamtmarkt..... | 85 |
| 6.3.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 86 |
| 6.3.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 87 |
| 6.3.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 88 |
| 6.3.5 | Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte | 89 |
| 7. | VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR NEUWERTIGE STELLPLÄTZE) | 90 |
| 7.1 | Neuwertige Tiefgaragenstellplätze..... | 91 |
| 7.1.1 | Modell | 91 |
| 7.1.2 | Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze..... | 92 |
| 7.1.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 93 |
| 7.2 | Neuwertige Garagenstellplätze | 94 |
| 7.2.1 | Modell | 94 |
| 7.2.2 | Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze | 95 |
| 7.2.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 96 |
| 7.3 | Neuwertige Carportstellplätze | 97 |
| 7.3.1 | Modell | 97 |
| 7.3.2 | Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze | 98 |
| 7.3.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 99 |
| 7.4 | Neuwertige Stellplätze im Freien | 100 |
| 7.4.1 | Modell | 100 |
| 7.4.2 | Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien | 101 |
| 7.4.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 102 |
| 7.5 | Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze..... | 103 |
| 8. | VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE STELLPLÄTZE) | 104 |
| 8.1 | Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze..... | 105 |
| 8.1.1 | Modell | 105 |
| 8.1.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze..... | 106 |
| 8.1.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 107 |
| 8.2 | Gebrauchte Garagenstellplätze | 108 |
| 8.2.1 | Modell | 108 |
| 8.2.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze | 109 |
| 8.2.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 110 |
| 8.3 | Gebrauchte Carportstellplätze | 111 |
| 8.3.1 | Modell | 111 |
| 8.3.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze | 112 |
| 8.3.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 113 |
| 8.4 | Gebrauchte Stellplätze im Freien | 114 |
| 8.4.1 | Modell | 114 |
| 8.4.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien | 115 |
| 8.4.3 | Stichprobenbeschreibung..... | 116 |
| 8.5 | Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze..... | 117 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 9. | VERGLEICHSAKTOREN (GEBÄUDEFAKTOREN) | 118 |
| 9.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 120 |
| 9.1.1 | Modell | 120 |
| 9.1.2 | Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 126 |
| 9.1.3 | Anwendungshinweise | 129 |
| 9.1.4 | Anwendungsgrenzen | 130 |
| 9.1.5 | Stichprobenbeschreibung | 131 |
| 9.1.6 | Anwendungsbeispiele | 133 |
| 9.2 | Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser | 142 |
| 9.2.1 | Modell | 142 |
| 9.2.2 | Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser u. Reihenmittelhäuser | 148 |
| 9.2.3 | Anwendungshinweise | 151 |
| 9.2.4 | Anwendungsgrenzen | 152 |
| 9.2.5 | Stichprobenbeschreibung | 153 |
| 9.2.6 | Anwendungsbeispiele | 155 |
| 9.3 | Eigentumswohnungen | 164 |
| 9.3.1 | Modell | 164 |
| 9.3.2 | Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen | 169 |
| 9.3.3 | Anwendungshinweise | 172 |
| 9.3.4 | Anwendungsgrenzen | 173 |
| 9.3.5 | Stichprobenbeschreibung | 174 |
| 9.3.6 | Anwendungsbeispiele | 176 |
| 10. | SACHWERTFAKTOREN | 185 |
| 10.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 187 |
| 10.1.1 | Modell | 187 |
| 10.1.2 | Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 194 |
| 10.1.3 | Anwendungshinweise | 197 |
| 10.1.4 | Anwendungsgrenzen | 198 |
| 10.1.5 | Stichprobenbeschreibung | 199 |
| 10.1.6 | Anwendungsbeispiele | 201 |
| 10.2 | Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser | 210 |
| 10.2.1 | Modell | 210 |
| 10.2.2 | Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser u. Reihenmittelhäuser | 217 |
| 10.2.3 | Anwendungshinweise | 220 |
| 10.2.4 | Anwendungsgrenzen | 221 |
| 10.2.5 | Stichprobenbeschreibung | 222 |
| 10.2.6 | Anwendungsbeispiele | 224 |

9. Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf ermittelt gemäß den Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB mit Hilfe von multiplen linearen Regressionsanalysen sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen multiple Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäundefaktoren.

Durchschnittliche Gebäundefaktoren werden im Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs.2 Nr. 2 ImmoWertV) benötigt, um den vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen ermittelten durchschnittlichen Gebäundefaktoren auf multiplen Regressionsgleichungen bzw. auf mehrdimensionalen Schätzfunktionen basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Gebäundefaktoren nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Abs. 2 ImmoWertV, sondern um objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Verfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mit Hilfe von multiplen linearen Regressionsanalysen sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser ermittelten multiplen Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäundefaktoren bessere Bestimmtheitsmaße (R^2) aufweisen als die multiplen Regressionsgleichungen für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist, desto mehr Prozent der Streuung der Stichprobenwerte können durch das Modell erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

Nachfolgend ist das Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) abgebildet:

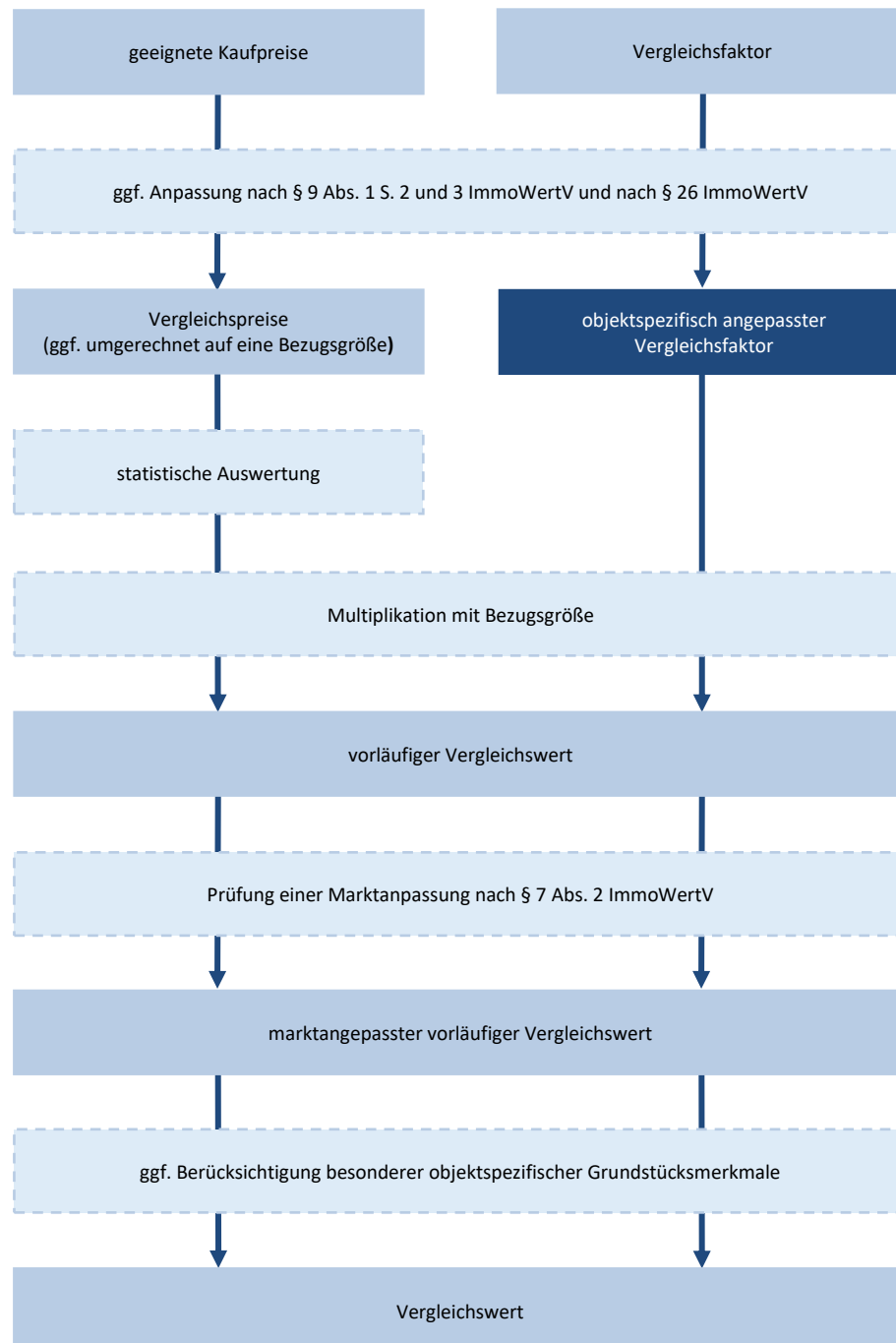


Abbildung 70: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

9.3 Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von durchschnittlichen Gebädefaktoren erläutert. Anschließend wird die mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren dargestellt sowie deren Anwendungshinweise und -grenzen aufgezeigt. Im Anschluss daran wird die der Ableitung zugrundeliegende Stichprobe beschrieben. Abschließend werden mehrere Beispiele gezeigt, die die sachgerechte Anwendung der multiplen Regressionsgleichung veranschaulichen.

9.3.1 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB durchschnittliche Gebädefaktoren für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen ab, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen werden; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche geteilt. Die mitverkauften PKW-Stellplätze werden vom Gesamtkaufpreis in tatsächlicher Höhe abgezogen, sofern die einzelnen Stellplatzkosten aus der notariellen Urkunde oder dem Fragebogen hervorgehen. Ansonsten werden die mitverkauften PKW-Stellplätze vom Gesamtkaufpreis in Höhe der vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Stellplatzfaktoren abgezogen. Die objektbezogene Wohnfläche wird vorrangig aus der notariellen Urkunde und nachrangig aus dem Fragebogen entnommen. Im Zusammenhang mit der objektbezogenen Wohnfläche wird angemerkt, dass beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss untersucht die Stichprobe der Gebädefaktoren mittels multipler linearer Regressionsanalyse auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen und beschließt das Ergebnis in Form einer multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von durchschnittlichen Gebädefaktoren aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlagen | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805) |
| Berechnungsgrundlage | Von geeigneten Kaufpreisen werden zunächst die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche geteilt. Die mitverkauften PKW-Stellplätze werden vom Gesamtkaufpreis in tatsächlicher Höhe abgezogen, sofern die einzelnen Stellplatzkosten aus der notariellen Urkunde oder dem Fragebogen hervorgehen. Ansonsten werden die mitverkauften PKW-Stellplätze vom Gesamtkaufpreis in Höhe der vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Stellplatzfaktoren abgezogen. Die objektbezogene Wohnfläche wird vorrangig aus der notariellen Urkunde und nachrangig aus dem Fragebogen entnommen. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. |
| Einheit des Gebädefaktors | €/m ² Wohnfläche (ohne PKW-Stellplätze) |
| Bezugsgröße des Gebädefaktors | Wohnfläche |
| Bodenwert | im Gebädefaktor enthalten |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| Gebäudealter | Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre; <i>Anlage 1 ImmoWertV</i> |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr) |
| Modifizierte Restnutzungsdauer | Modernisierungspunkte; <i>Anlage 2 ImmoWertV</i> ; siehe Tabellen Nrn. 119, 120, 121 und 122 |
| Fiktives Baujahr | Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich fiktives Gebäudealter |
| Fiktives Gebäudealter | Gesamtnutzungsdauer abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer |
| Verfügbarkeit | bezugsfrei oder vermietet |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | keine |
| Lage | objektbezogener Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2024 |

Tabelle 118: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren

9.3.1.1 Modernisierungselemente, -punkte und modifizierte Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung beschreibt in der Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei durchgeführten Modernisierungen. Abweichend von diesen Bestimmungen werden in dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von durchschnittlichen Gebädefaktoren die Modernisierungspunkte nach einem objektiven Verfahren vergeben. Hierzu erhalten die einzelnen Modernisierungselemente jeweils eine Gesamtlebensdauer. Bei stattgefundenen Modernisierungen werden die Modernisierungspunkte ausgehend von der maximalen Anzahl anteilig im Verhältnis der Rest- zur Gesamtlebensdauer vergeben. Die Restlebensdauer des modernisierten Elements berechnet sich dabei wie folgt: Zunächst wird das Alter des modernisierten Elements bestimmt, indem vom Bewertungsjahr das Modernisierungsjahr abgezogen wird. Anschließend wird die Gesamtlebensdauer um das ermittelte Alter gemindert und es ergibt sich die Restlebensdauer des modernisierten Elements. Nachfolgend sind zu den verschiedenen Modernisierungselementen die maximalen Modernisierungspunkte sowie die zugehörige Gesamtlebensdauer in tabellarischer Form aufgelistet:

| Modernisierungselemente | maximale Modernisierungspunkte | Gesamtlebensdauer in Jahren |
|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 50 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 40 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 40 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 20 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 40 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 30 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 40 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 40 |

Tabelle 119: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile

Die einzelnen Modernisierungspunkte der modernisierten Elemente werden zunächst addiert und anschließend auf eine ganze Zahl gerundet. Die nachfolgende Tabelle gibt in Abhängigkeit von der Anzahl der ermittelten Modernisierungspunkte einen Anhaltspunkt bzgl. des vorliegenden Modernisierungsgrads:

| Modernisierungsgrad | Modernisierungspunktzahl |
|--|--------------------------|
| nicht modernisiert | 0 bis 1 Punkt |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 Punkte |
| mittlerer Modernisierungsgrad | 6 bis 10 Punkte |
| überwiegend modernisiert | 11 bis 17 Punkte |
| umfassend modernisiert | 18 bis 20 Punkte |

Tabelle 120: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte

Für die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (bei einer Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren) können die in den beiden nachfolgenden Tabellen enthaltenen Werte, die auf den in der Anlage 2 ImmoWertV unter II. Nr. 2 dargestellten mathematischen Formeln beruhen, verwendet werden:

| Gebäudealter in Jahren | Modernisierungspunkte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | > 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | |
| 1 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 |
| 2 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| 3 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 4 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| 5 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 6 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 7 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 |
| 8 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| 9 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 |
| 10 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 11 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 12 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 13 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 69 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 14 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 15 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| 16 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 67 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 |
| 17 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 65 | 65 | 66 | 66 | 67 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| 18 | 62 | 62 | 62 | 62 | 62 | 62 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 65 | 66 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 19 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 63 | 63 | 64 | 65 | 65 | 66 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 20 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 63 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 21 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 62 | 63 | 64 | 64 | 65 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 22 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 60 | 61 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 23 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 59 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 24 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 58 | 59 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 25 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 60 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 26 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 56 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 27 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 58 | 59 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 28 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 54 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 63 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 29 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 53 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 60 | 61 | 62 | 63 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 30 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 62 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 31 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 50 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 59 | 60 | 61 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 32 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 49 | 50 | 50 | 51 | 52 | 53 | 55 | 56 | 57 | 58 | 60 | 61 | 62 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 33 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 58 | 59 | 61 | 62 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 34 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 54 | 55 | 56 | 57 | 59 | 60 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 35 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 52 | 53 | 54 | 56 | 57 | 59 | 60 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 36 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 51 | 52 | 54 | 55 | 57 | 58 | 60 | 61 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 37 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 46 | 47 | 48 | 49 | 51 | 52 | 53 | 55 | 56 | 58 | 59 | 61 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 38 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 44 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 51 | 53 | 54 | 56 | 57 | 59 | 61 | 62 | 62 | 62 | 62 |
| 39 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 43 | 44 | 45 | 47 | 48 | 49 | 51 | 52 | 54 | 55 | 57 | 59 | 60 | 62 | 62 | 62 | 62 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 42 | 43 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 52 | 53 | 55 | 57 | 58 | 60 | 62 | 62 | 62 | 62 |

Tabelle 121: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre)

| Gebäudealter in Jahren | Modernisierungspunkte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | > 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 42 | 43 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 52 | 53 | 55 | 57 | 58 | 60 | 62 | 62 | 62 |
| 41 | 39 | 39 | 39 | 39 | 40 | 41 | 43 | 44 | 45 | 47 | 48 | 50 | 51 | 53 | 55 | 56 | 58 | 60 | 62 | 62 | 62 |
| 42 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 40 | 42 | 43 | 45 | 46 | 48 | 50 | 51 | 53 | 54 | 56 | 58 | 60 | 61 | 61 | 61 |
| 43 | 37 | 37 | 37 | 37 | 38 | 40 | 41 | 43 | 44 | 46 | 47 | 49 | 51 | 52 | 54 | 56 | 58 | 59 | 61 | 61 | 61 |
| 44 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 39 | 41 | 42 | 44 | 45 | 47 | 49 | 50 | 52 | 54 | 55 | 57 | 59 | 61 | 61 | 61 |
| 45 | 35 | 35 | 36 | 36 | 37 | 38 | 40 | 42 | 43 | 45 | 46 | 48 | 50 | 52 | 53 | 55 | 57 | 59 | 61 | 61 | 61 |
| 46 | 34 | 34 | 35 | 35 | 36 | 38 | 39 | 41 | 43 | 44 | 46 | 48 | 49 | 51 | 53 | 55 | 57 | 59 | 60 | 60 | 60 |
| 47 | 33 | 33 | 34 | 34 | 35 | 37 | 39 | 40 | 42 | 44 | 46 | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 56 | 58 | 60 | 60 | 60 |
| 48 | 32 | 32 | 33 | 34 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 43 | 45 | 47 | 49 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 60 | 60 |
| 49 | 31 | 31 | 32 | 33 | 34 | 36 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 60 | 60 |
| 50 | 30 | 30 | 31 | 32 | 33 | 35 | 37 | 39 | 41 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 60 | 60 |
| 51 | 29 | 29 | 30 | 31 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 49 | 51 | 53 | 55 | 57 | 59 | 59 | 59 |
| 52 | 28 | 28 | 29 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 43 | 45 | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 57 | 59 | 59 | 59 |
| 53 | 27 | 27 | 28 | 30 | 31 | 33 | 35 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 57 | 59 | 59 | 59 |
| 54 | 26 | 26 | 27 | 29 | 31 | 33 | 35 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 57 | 59 | 59 | 59 |
| 55 | 25 | 25 | 27 | 28 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 55 | 57 | 59 | 59 | 59 |
| 56 | 24 | 24 | 26 | 28 | 29 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 59 | 59 | 59 |
| 57 | 23 | 23 | 25 | 27 | 29 | 31 | 33 | 35 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 58 | 58 |
| 58 | 22 | 22 | 24 | 26 | 28 | 31 | 33 | 35 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 58 | 58 |
| 59 | 22 | 22 | 24 | 26 | 28 | 30 | 32 | 35 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 49 | 52 | 54 | 56 | 58 | 58 | 58 |
| 60 | 21 | 21 | 23 | 25 | 27 | 30 | 32 | 34 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 47 | 49 | 51 | 54 | 56 | 58 | 58 | 58 |
| 61 | 20 | 20 | 22 | 25 | 27 | 29 | 31 | 34 | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 47 | 49 | 51 | 53 | 56 | 58 | 58 | 58 |
| 62 | 19 | 19 | 22 | 24 | 26 | 29 | 31 | 33 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 58 | 58 | 58 |
| 63 | 19 | 19 | 21 | 23 | 26 | 28 | 31 | 33 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 49 | 51 | 53 | 55 | 58 | 58 | 58 |
| 64 | 18 | 18 | 21 | 23 | 26 | 28 | 30 | 33 | 35 | 37 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 51 | 53 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 65 | 17 | 17 | 20 | 23 | 25 | 28 | 30 | 32 | 35 | 37 | 39 | 41 | 44 | 46 | 48 | 50 | 53 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 66 | 17 | 17 | 19 | 22 | 25 | 27 | 30 | 32 | 35 | 37 | 39 | 41 | 43 | 46 | 48 | 50 | 53 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 67 | 16 | 16 | 19 | 22 | 24 | 27 | 29 | 32 | 34 | 37 | 39 | 41 | 43 | 45 | 48 | 50 | 52 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 68 | 16 | 16 | 19 | 21 | 24 | 27 | 29 | 32 | 34 | 36 | 39 | 41 | 43 | 45 | 48 | 50 | 52 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 69 | 15 | 15 | 18 | 21 | 24 | 26 | 29 | 31 | 34 | 36 | 38 | 41 | 43 | 45 | 47 | 50 | 52 | 55 | 57 | 57 | 57 |
| 70 | 15 | 15 | 18 | 21 | 23 | 26 | 29 | 31 | 34 | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 47 | 50 | 52 | 54 | 57 | 57 | 57 |
| 71 | 14 | 14 | 17 | 20 | 23 | 26 | 28 | 31 | 33 | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 47 | 50 | 52 | 54 | 57 | 57 | 57 |
| 72 | 14 | 14 | 17 | 20 | 23 | 25 | 28 | 31 | 33 | 36 | 38 | 40 | 42 | 45 | 47 | 49 | 52 | 54 | 57 | 57 | 57 |
| 73 | 14 | 14 | 17 | 20 | 23 | 25 | 28 | 30 | 33 | 35 | 38 | 40 | 42 | 45 | 47 | 49 | 52 | 54 | 57 | 57 | 57 |
| 74 | 13 | 13 | 16 | 19 | 22 | 25 | 28 | 30 | 33 | 35 | 37 | 40 | 42 | 44 | 47 | 49 | 52 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 75 | 13 | 13 | 16 | 19 | 22 | 25 | 27 | 30 | 33 | 35 | 37 | 40 | 42 | 44 | 47 | 49 | 52 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 76 | 13 | 13 | 16 | 19 | 22 | 25 | 27 | 30 | 33 | 35 | 37 | 40 | 42 | 44 | 47 | 49 | 51 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 77 | 13 | 13 | 16 | 19 | 22 | 24 | 27 | 30 | 32 | 35 | 37 | 39 | 42 | 44 | 47 | 49 | 51 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 78 | 12 | 12 | 15 | 18 | 22 | 24 | 27 | 30 | 32 | 35 | 37 | 39 | 42 | 44 | 46 | 49 | 51 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 79 | 12 | 12 | 15 | 18 | 21 | 24 | 27 | 29 | 32 | 34 | 37 | 39 | 42 | 44 | 46 | 49 | 51 | 54 | 56 | 56 | 56 |
| 80 | 12 | 12 | 15 | 18 | 21 | 24 | 27 | 29 | 32 | 34 | 37 | 39 | 41 | 44 | 46 | 49 | 51 | 54 | 56 | 56 | 56 |

Tabelle 122: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

9.3.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ermittelt, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2021 bis 2024 die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche (beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt) geteilt wurden und letztlich die Stichprobe mit den Gebäudefaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

Durchschnittliche Gebäudefaktoren werden im Vergleichsverfahren (§ 24 Abs.2 Nr. 2 ImmoWertV) benötigt, um den vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen ermittelten durchschnittlichen Gebäudefaktoren auf einer multiplen Regressionsgleichung bzw. auf einer mehrdimensionalen Schätzfunktion basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Gebäudefaktoren nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Abs. 2 ImmoWertV, sondern um objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss auf das Bestimmtheitsmaß (R^2) hingewiesen. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist, desto mehr Prozent der Streuung der Stichprobenwerte können durch das Modell erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

Nachfolgend ist die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dargestellt:

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Wohnfläche} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Verfügbarkeit} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

Formel 9: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von ETW [5]

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 66,76 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 66,76 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor (objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor) einer Eigentumswohnung kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen Wohnfläche, Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Verfügbarkeit und Zeitpunkt berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und enthält nicht die Zeitwerte von PKW-Stellplätzen. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche) ermittelt werden.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis:

Auf schriftlichen Antrag erstattet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine gebührenpflichtige Einzel Auskunft zum objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor bzw. zum objektbezogenen vorläufigen Vergleichswert einer Eigentumswohnung. Das Antragsformular befindet sich auf der Internetseite des Gutachterausschusses im Bereich Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren):

<https://www.landkreis-deggendorf.de/leben-arbeiten/bauen/wertermittlung-gutachterausschuss/>

Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Gebädefaktor von Eigentumswohnungen insbesondere von den Einflussgrößen Wohnfläche, Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Verfügbarkeit und Zeitpunkt abhängt.

Nachfolgend sind die standardisierten Effekte der einzelnen Merkmale auf den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen in einem Pareto-Diagramm dargestellt:

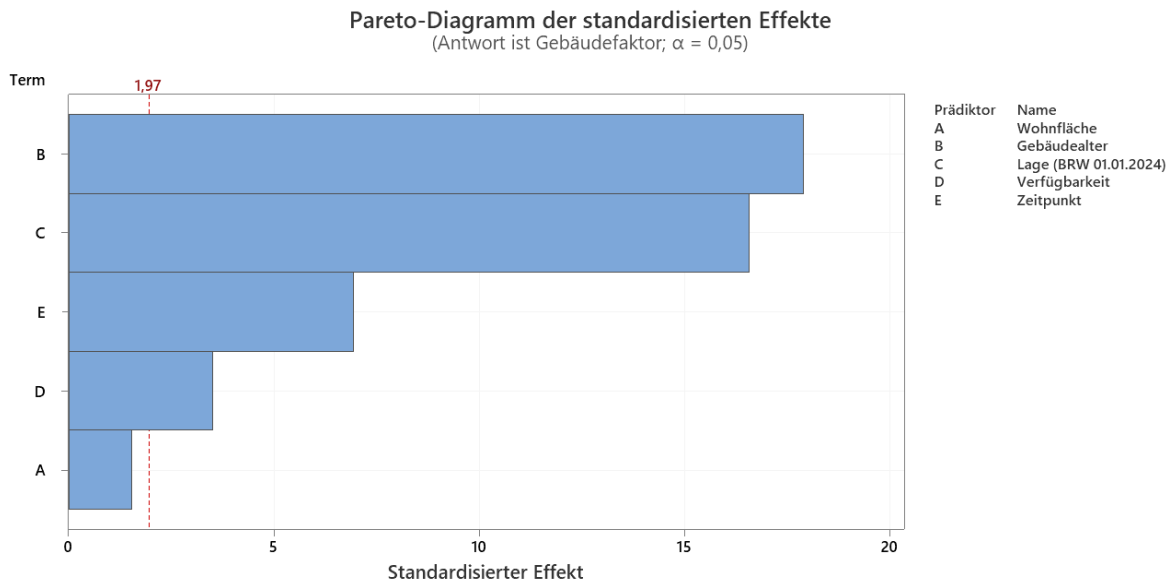


Abbildung 75: Pareto-Diagramm für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen [5]

Nachfolgend sind die Einflüsse der einzelnen Merkmale auf den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen in einem Haupteffektediagramm dargestellt:

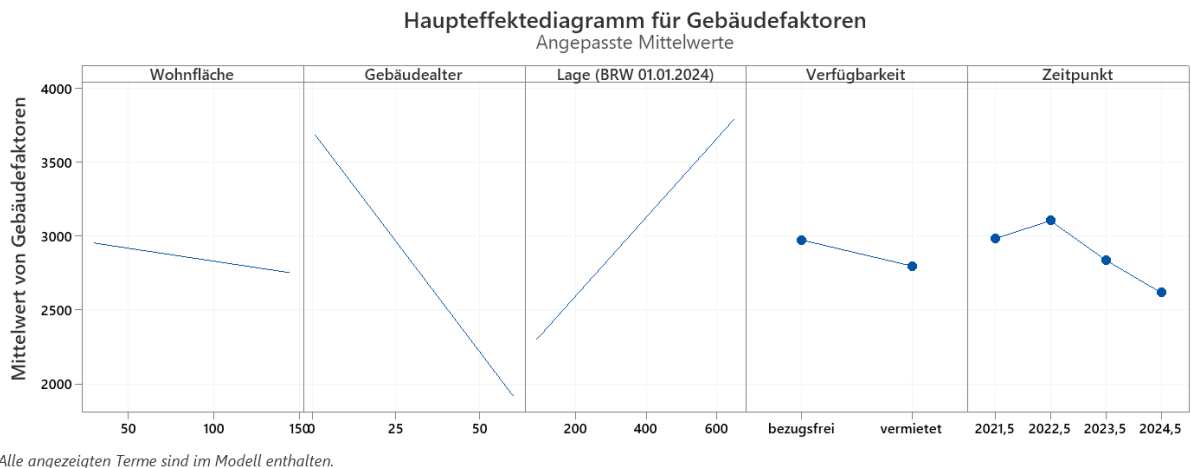


Abbildung 76: Haupteffektediagramm für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen [5]

9.3.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen sind neben den bisherigen Ausführungen zusätzlich folgende Anwendungshinweise zwingend zu beachten:

- Für die Einflussgröße Wohnfläche ist die objektbezogene Wohnfläche zu verwenden. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.
- Bei der Einflussgröße Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ist das objektbezogene Gebäudealter bzw. bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen das fiktive Gebäudealter der Eigentumswohnung in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Das Gebäudealter berechnet sich wie folgt: Vom Jahr des Stichtages, auf den sich der durchschnittliche Gebädefaktor bezieht, wird das ursprüngliche Baujahr abgezogen. Wurden im Laufe der Standzeit des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gemäß dem im Kapitel 9.3.1.1 beschriebenen Modell zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) führen und zu einer Verjüngung des Gebäudes beitragen, berechnet sich das fiktive Gebäudealter, indem von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) die modifizierte Restnutzungsdauer abgezogen wird.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2024 heranzuziehen. Dabei sind nur Eigentumswohnungen mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt:
 - Entwicklungszustand: baureifes Land
 - Nutzungsarten: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
 - Erschließungszustand: beitragsfrei
- Bei der Einflussgröße Verfügbarkeit wird entweder die Zahl 0 oder 1 verwendet. Für bezugsfreie Eigentumswohnungen ist die Zahl 0 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Wohingegen für vermietete Eigentumswohnungen die Zahl 1 in die mehrdimensionale Schätzfunktion eingesetzt wird.
- Bei der Einflussgröße Zeitpunkt ist beim gewünschten Zeitpunkt (01.07.2023 oder 01.07.2024) der Wert 1 und beim anderen Zeitpunkt der Wert 0 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen.

9.3.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen sind neben den bisherigen Ausführungen auch folgende Anwendungsgrenzen zwingend zu beachten. Die Objektdaten der Eigentumswohnung müssen zwingend

- innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung (siehe Kapitel 9.3.5) und
- innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe nachstehende Tabelle) liegen.

| Parameter | Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung | |
|---|--|-----------------------------|
| | Minimum | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1962 | 2023 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 1 | 60 |
| Wohnfläche [m ²] | 30 | 144 |
| Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²] | 90 | 650 |
| Verfügbarkeit | 0 (\triangleq bezugsfrei) | 1 (\triangleq vermietet) |
| Zeitpunkt | 01.07.2023 | 01.07.2024 |

Tabelle 123: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen darf nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen.

9.3.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung, die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter sowie weitere Angaben zur Stichprobe (Häufigkeiten) dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Datengrundlage | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte |
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Deggendorf |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2021 bis 31.12.2024 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus |
| Anzahl der Wohneinheiten | ab 3 Wohneinheiten |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde |
| Wohnfläche | Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde; Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt |
| Bodenrichtwert | Stichtag 01.01.2024 |
| Auswertemethode | multiple lineare Regressionsanalyse |
| Bereinigung der Ausreißer | Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 407 |
| Anzahl der Ausreißer | 50 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 357 |
| Bestimmtheitsmaß (R ²) der Regressionsgleichung | 66,76 % |

Tabelle 124: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|-------------------------|-------------|--------|---------------------------|-------------|---------|
| | Minimum | 25%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75%-Quantil | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1962 | 1985 | 1994 | 1995 | 2004 | 2023 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 1 | 20 | 29 | 28 | 37 | 60 |
| Wohnfläche [m ²] | 30 | 55 | 68 | 69 | 80 | 144 |
| Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²] | 90 | 175 | 325 | 309 | 350 | 650 |
| Gebädefaktor [€/m ² Wohnfläche] | 929 | 2.355 | 2.828 | 2.894 | 3.355 | 5.244 |

Tabelle 125: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

| Jahr | Anzahl | Anteil [%] |
|--|---------------|-------------------|
| 2021 | 92 | 25,8 |
| 2022 | 79 | 22,1 |
| 2023 | 78 | 21,8 |
| 2024 | 108 | 30,3 |
| Gebäudetyp | Anzahl | Anteil [%] |
| Mehrfamilienhaus | 335 | 93,8 |
| Wohn- und Geschäftshaus | 22 | 6,2 |
| Wohneinheiten | Anzahl | Anteil [%] |
| 3-10 | 182 | 51,0 |
| 11-20 | 69 | 19,3 |
| 21-30 | 41 | 11,5 |
| 31-40 | 14 | 3,9 |
| 41-50 | 10 | 2,8 |
| 51-60 | 19 | 5,3 |
| 61-70 | 3 | 0,8 |
| 71-80 | 1 | 0,3 |
| 81-90 | 2 | 0,6 |
| 91-100 | 7 | 2,0 |
| >100 | 9 | 2,5 |
| Verfügbarkeit | Anzahl | Anteil [%] |
| bezugsfrei | 235 | 65,8 |
| vermietet | 122 | 34,2 |
| Modernisierungsgrad | Anzahl | Anteil [%] |
| nicht modernisiert | 278 | 77,9 |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt. | 45 | 12,6 |
| mittlerer Modernisierungsgrad | 30 | 8,4 |
| überwiegend modernisiert | 3 | 0,8 |
| umfassend modernisiert | 1 | 0,3 |

Tabelle 126: Weitere Angaben zur Stichprobe (Häufigkeiten)

9.3.6 Anwendungsbeispiele

Zur Veranschaulichung der sachgerechten Anwendung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen werden in den nachfolgenden Kapiteln verschiedene Anwendungsbeispiele gezeigt. Es wird angemerkt, dass es sich bei den Daten der Bewertungsobjekte um fiktive Werte handelt, mit denen lediglich die allgemeine Vorgehensweise verdeutlicht werden soll.

9.3.6.1 Anwendungsbeispiel 1

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

| Parameter | Bewertungszeitpunkt | |
|---|----------------------------------|---|
| Bewertungsstichtag | 01.07.2023 | ✓ |
| Parameter | Eigentumswohnung | |
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | ✓ |
| Anzahl der Wohneinheiten | ≥ 3 Wohneinheiten | ✓ |
| Wohnungstyp | Eigentumswohnung | ✓ |
| Baujahr | 1996 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 27 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 53 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| Wohnfläche [m ²] | 74,62 | ✓ |
| Verfügbarkeit | 1 (≙ vermietet) | ✓ |
| Parameter | PKW-Stellplatz 1 | |
| Stellplatzart | Tiefgaragenstellplatz | |
| Zustand | gebraucht | |
| Anzahl | 2 | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 2 | |
| Stellplatzart | - | |
| Zustand | - | |
| Anzahl | - | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 3 | |
| Stellplatzart | - | |
| Zustand | - | |
| Anzahl | - | |
| Parameter | Grundstück | |
| Adresse | Musterweg 17 in 94469 Deggendorf | ✓ |
| Landkreis Deggendorf | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²] | 350 | ✓ |

Tabelle 127: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 127 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden. Die objektbezogenen Daten Wohnfläche, Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Verfügbarkeit und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Wohnfläche} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Verfügbarkeit} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 74,62 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 27 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 350 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.868,71 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 74,62 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 2.868,71 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2023 ein vorläufiger Vergleichswert von 214.063,14 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen zu addieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass den Kapiteln 7 und 8 Orientierungswerte für neuwertige und gebrauchte PKW-Stellplätze entnommen werden können.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss auf das Bestimmtheitsmaß (R^2) hingewiesen. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist, desto mehr Prozent der Streuung der Stichprobenwerte können durch das Modell erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

9.3.6.2 Anwendungsbeispiel 2

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

| Parameter | Bewertungszeitpunkt | |
|---|------------------------------------|---|
| Bewertungsstichtag | 01.07.2024 | ✓ |
| Parameter | Eigentumswohnung | |
| Gebäudetyp | Wohn- und Geschäftshaus | ✓ |
| Anzahl der Wohneinheiten | ≥ 3 Wohneinheiten | ✓ |
| Wohnungstyp | Eigentumswohnung | ✓ |
| Baujahr | 2014 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 10 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 70 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| Wohnfläche [m ²] | 97,08 | ✓ |
| Verfügbarkeit | 0 (≙ bezugsfrei) | ✓ |
| Parameter | PKW-Stellplatz 1 | |
| Stellplatzart | Garagenstellplatz | |
| Zustand | gebraucht | |
| Anzahl | 1 | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 2 | |
| Stellplatzart | Stellplatz im Freien | |
| Zustand | gebraucht | |
| Anzahl | 2 | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 3 | |
| Stellplatzart | - | |
| Zustand | - | |
| Anzahl | - | |
| Parameter | Grundstück | |
| Adresse | Musterstraße 12 in 94447 Plattling | ✓ |
| Landkreis Deggendorf | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²] | 140 | ✓ |

Tabelle 128: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 128 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden. Die objektbezogenen Daten Wohnfläche, Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Verfügbarkeit und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Wohnfläche} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Verfügbarkeit} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 97,08 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 10 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 140 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.734,20 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 97,08 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 2.734,20 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2024 ein vorläufiger Vergleichswert von 265.436,14 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen zu addieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass den Kapiteln 7 und 8 Orientierungswerte für neuwertige und gebrauchte PKW-Stellplätze entnommen werden können.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss auf das Bestimmtheitsmaß (R^2) hingewiesen. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist, desto mehr Prozent der Streuung der Stichprobenwerte können durch das Modell erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

9.3.6.3 Anwendungsbeispiel 3

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

| Parameter | Bewertungszeitpunkt | |
|---|--------------------------------|---|
| Bewertungsstichtag | 01.07.2024 | ✓ |
| Parameter | Eigentumswohnung | |
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | ✓ |
| Anzahl der Wohneinheiten | ≥ 3 Wohneinheiten | ✓ |
| Wohnungstyp | Eigentumswohnung | ✓ |
| Baujahr | 1984 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 40 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 40 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| Wohnfläche [m ²] | 152,44 | × |
| Verfügbarkeit | 0 (≙ bezugsfrei) | ✓ |
| Parameter | PKW-Stellplatz 1 | |
| Stellplatzart | Stellplatz im Freien | |
| Zustand | gebraucht | |
| Anzahl | 2 | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 2 | |
| Stellplatzart | - | |
| Zustand | - | |
| Anzahl | - | |
| Parameter | PKW-Stellplatz 3 | |
| Stellplatzart | - | |
| Zustand | - | |
| Anzahl | - | |
| Parameter | Grundstück | |
| Adresse | Mustergasse 23 in 94577 Winzer | ✓ |
| Landkreis Deggendorf | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²] | 110 | ✓ |

Tabelle 129: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Nahezu alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit ✓ gekennzeichnet). Jedoch liegt die Wohnfläche mit 152,44 m² außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit × markiert).

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.