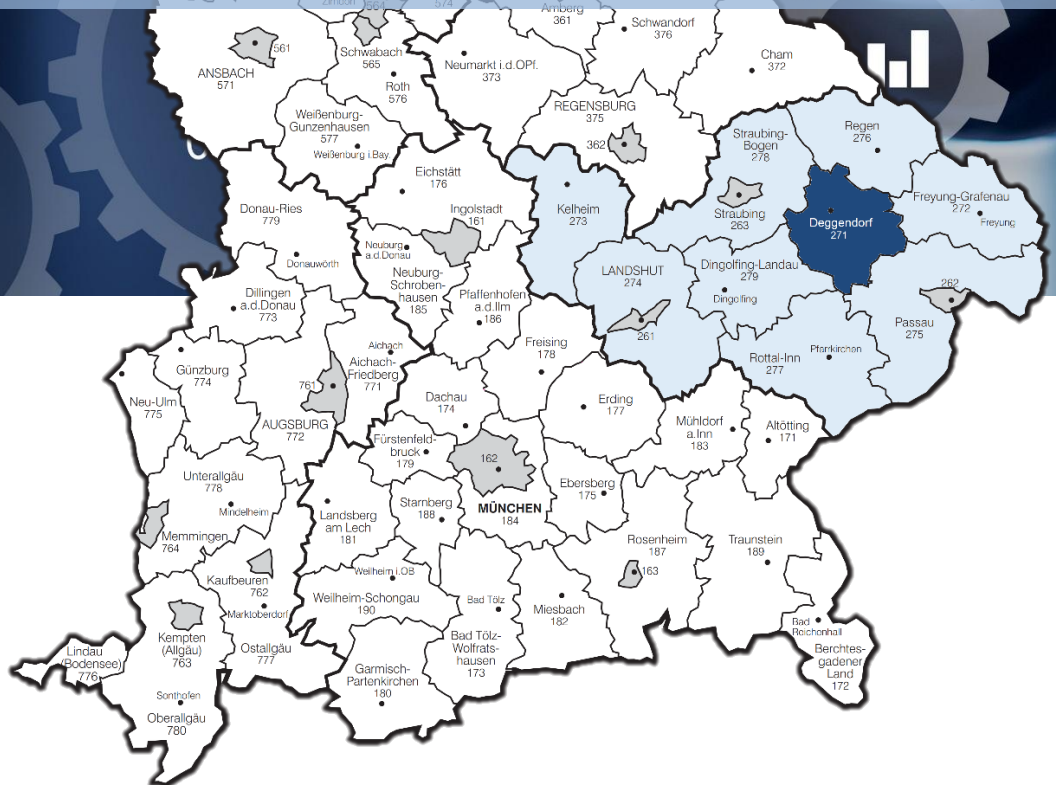




GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2025



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:

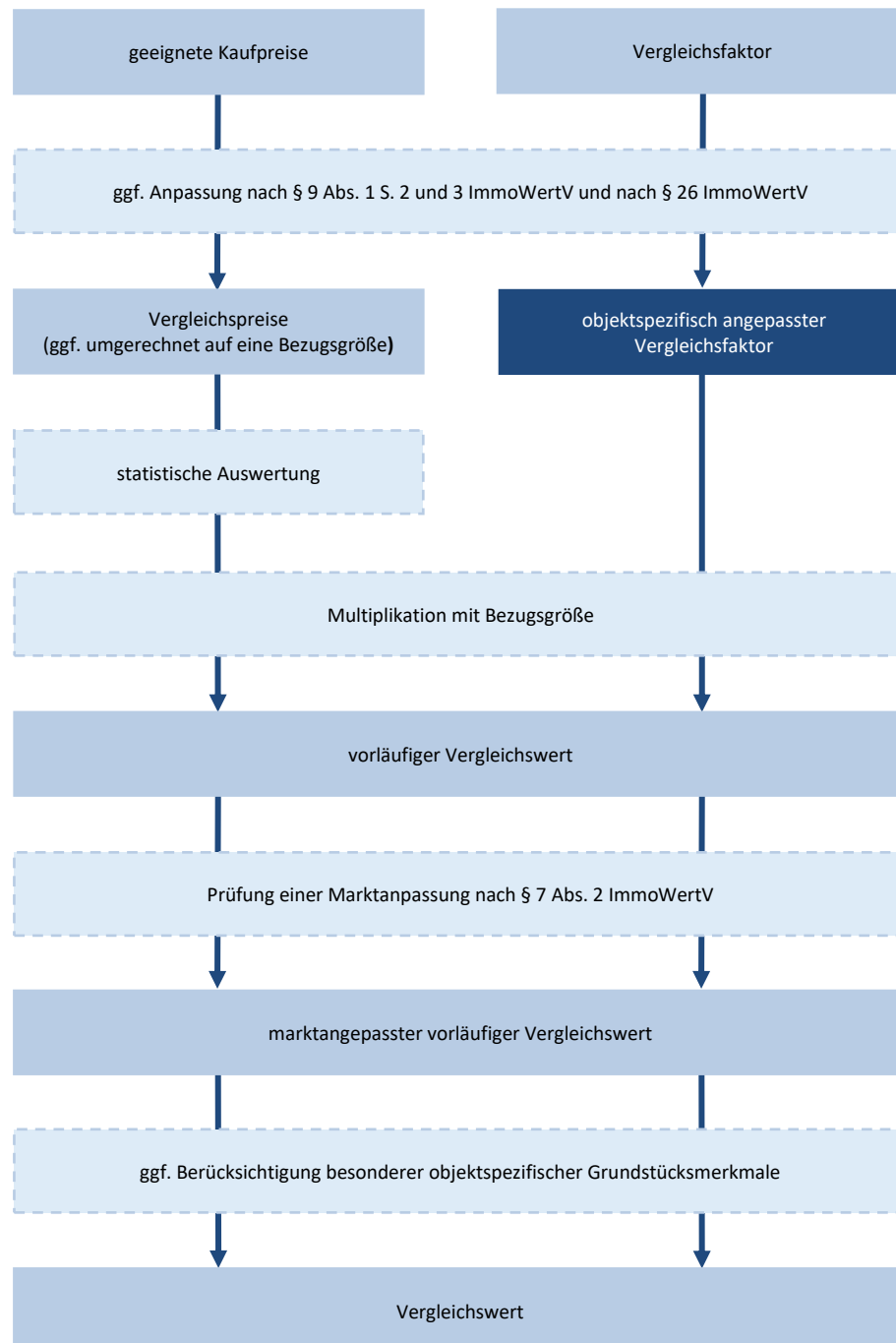


Abbildung 70: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

9.1.1 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen werden; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche geteilt. Die objektbezogene innenliegende Wohnfläche wird i.d.R. auf Grundlage des zugehörigen Eingabepfandes und nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugezählt.

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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 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), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
Berechnungsgrundlage	Von geeigneten Kaufpreisen werden zunächst die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) geteilt. Dabei wird die objektbezogene innenliegende Wohnfläche i.d.R. auf Grundlage des zugehörigen Eingabepfandes und nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.
Einheit des Gebädefaktors	€/m ² innenliegender Wohnfläche (ohne Zeitwerte von Garagengebäuden)
Bezugsgröße des Gebädefaktors	innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen)
Bodenwert	im Gebädefaktor enthalten
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes 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. 93, 94, 95 und 96
Fiktives Baujahr	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich fiktives Gebäudealter
Fiktives Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer
Garagengebäude	Berechnung des Garagengebäudezeitwerts siehe Kapitel 9.1.1.2; Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) siehe Tabelle Nr. 97; Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung wie Wohngebäude (Annahme: wirtschaftliche Einheit)
Baunebenkosten	in den Kostenkennwerten für Garagengebäude (2010) enthalten
Regionalfaktor	keiner
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Kaufzeitpunktes bzw. Bewertungszeitpunktes
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße
Lage	objektbezogener Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2024

Tabelle 92: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren

9.1.1.1 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 93: 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 94: 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	70	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	65	65	65	66	66	67	68	68	69	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 95: 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 96: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

9.1.1.2 Garagengebäude

Bei dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von durchschnittlichen Gebäudefaktoren werden Garagengebäude wie folgt berücksichtigt: Zunächst werden die Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes mit dem zutreffenden Kostenkennwert multipliziert und anschließend mit dem für das Wohngebäude gewählten Baupreisindex auf den Bewertungszeitpunkt indexiert wird. Anschließend werden die Herstellungskosten des Garagengebäudes linear alterswertgemindert. Dabei erfolgt die lineare Alterswertminderung des Garagengebäudes auf Grundlage der für das Wohngebäude ermittelten Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes (Annahme: wirtschaftliche Einheit).

Im Modell ist bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes auf folgendes zu achten: Eine für untergeordnete Zwecke (z.B. Lagerung) nutzbare Ebene im Bereich des Dachaufbaus wird bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes nicht berücksichtigt. Darüber hinaus werden Ebenen bzw. Teilflächen im vertikalen Bereich des Garagengebäudes, die als Wohnräume ausgebaut sind, ebenfalls nicht bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes berücksichtigt, sondern der Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes hinzugerechnet. Die Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen und wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes bestimmt. Die zuvor beschriebenen Ausnahmen sind bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes entsprechend zu beachten.

Nachfolgend sind die dem Modell zugrunde gelegten Kostenkennwerte für Garagengebäude, die sich auf die Mitte des Jahres 2010 beziehen, tabellarisch dargestellt:

Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	Beschreibung	Kostenkennwert	Schaubild
-	Carport	190 €/m ² BGF	
3,0	Fertigarage mit Flachdach	245 €/m ² BGF	
3,5	Fertigarage mit Dachaufbau	365 €/m ² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m ² BGF	
4,0	unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m ² BGF	
4,5	unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau	633 €/m ² BGF	
5,0	Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau	780 €/m ² BGF	

Tabelle 97: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)

9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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 darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung 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 die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt:

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{innenliegende Wohnfläche}) \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundstücksgröße} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

Formel 7: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5]

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 74,77 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 74,77 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor) eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen innenliegende Wohnfläche (als natürlicher Logarithmus), Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Grundstücksgröße und Zeitpunkt berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktors mit der Bezugsgröße (innenliegende 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 Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis:

Auf schriftlichen Antrag erstattet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine gebührenpflichtige Einzel Auskunft zum objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor bzw. zum objektbezogenen vorläufigen Vergleichswert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses. Das Antragsformular befindet sich auf der Internetseite des Gutachterausschusses im Bereich Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren):

<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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen innenliegende Wohnfläche, Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Grundstücksgröße und Zeitpunkt abhängt.

Nachfolgend sind die standardisierten Effekte der einzelnen Merkmale auf den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Pareto-Diagramm dargestellt:

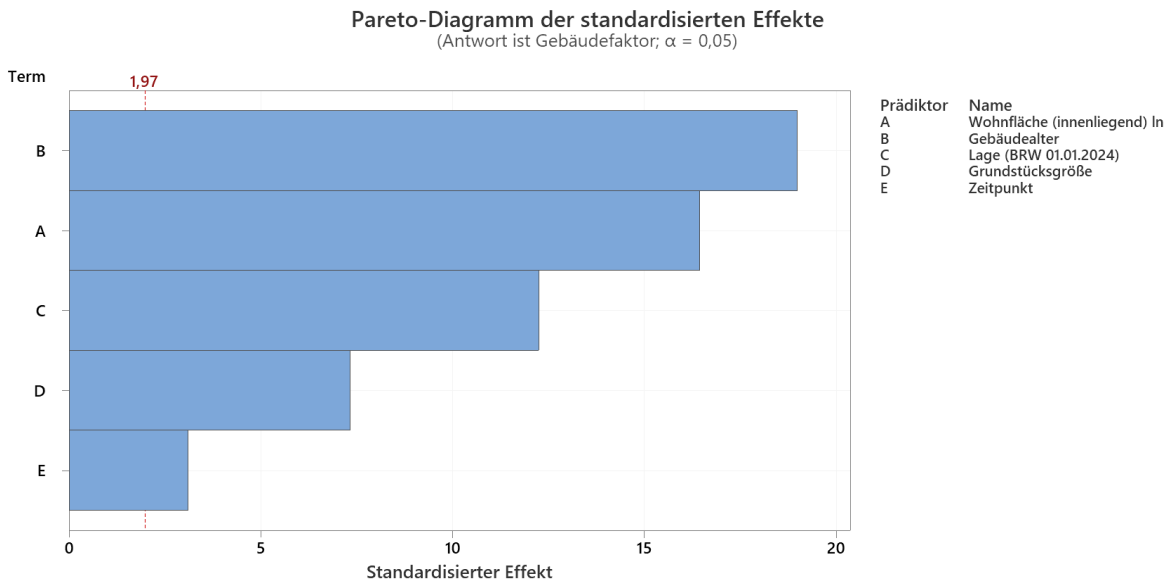
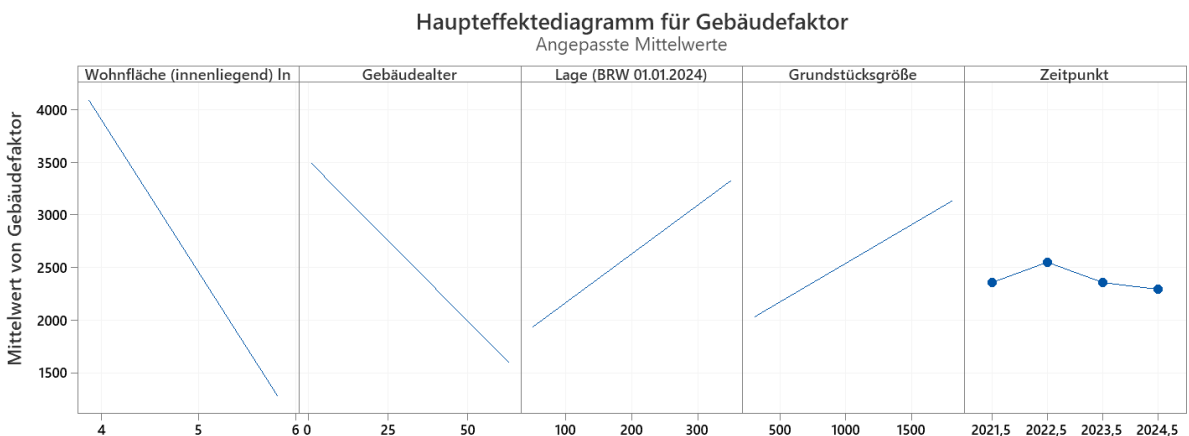


Abbildung 71: Pareto-Diagramm für den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

Nachfolgend sind die Einflüsse der einzelnen Merkmale auf den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Haupteffektediagramm dargestellt:



Alle angezeigten Terme sind im Modell enthalten.

Abbildung 72: Haupteffektediagramm für den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

9.1.3 Anwendungshinweise

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

- Für die Einflussgröße innenliegende Wohnfläche ist die objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) zu verwenden. Dabei ist die innenliegende Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu ermitteln. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. In der multiplen Regressionsgleichung wird der natürliche Logarithmus (\ln) der innenliegenden Wohnfläche berechnet.
- Bei der Einflussgröße Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ist das objektbezogene Gebäudealter bzw. bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen das fiktive Gebäudealter des freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses 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 Wohngebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gemäß dem im Kapitel 9.1.1.1 beschriebenen Modell zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) führen und zu einer Verjüngung des freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt:
 - Entwicklungszustand: baureifes Land
 - Nutzungsarten: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
 - Erschließungszustand: beitragsfrei
- Für die Einflussgröße Grundstücksgröße ist die objektbezogene Grundstücksgröße entsprechend in die multiple Regressionsgleichung bzw. mehrdimensionale Schätzfunktion einzusetzen.
- 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.

9.1.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind neben den bisherigen Ausführungen auch folgende Anwendungsgrenzen zwingend zu beachten. Die Objektdaten des freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses müssen zwingend

- innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung (siehe Kapitel 9.1.5) und
- innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe nachstehende Tabelle) liegen.

Parameter	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung	
	Minimum	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1960	2022
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	63
innenliegende Wohnfläche [m ²]	48	335
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	50	350
Grundstücksgröße [m ²]	304	1.815
Zeitpunkt	01.07.2023	01.07.2024

Tabelle 98: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen.

9.1.5 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 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	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
Gebäudestellung	freistehend
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
Wohnfläche	Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346); Hinweis: innenliegende Wohnfläche ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2024
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	234
Anzahl der Ausreißer	32
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	202
Bestimmtheitsmaß (R ²) der Regressionsgleichung	74,77 %

Tabelle 99: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1960	1974	1981	1986	1996	2022
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	25	41	37	49	63
innenliegende Wohnfläche [m ²]	48	130	158	162	189	335
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	50	100	130	148	175	350
Grundstücksgröße [m ²]	304	627	735	794	918	1.815
Gebädefaktor [€/m ² innenliegender Wohnfläche]	1.005	1.961	2.314	2.381	2.837	4.552

Tabelle 100: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

Jahr	Anzahl	Anteil [%]
2021	54	26,7
2022	43	21,3
2023	45	22,3
2024	60	29,7
Gebäudetyp	Anzahl	Anteil [%]
Einfamilienhaus	156	77,2
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	19	9,4
Zweifamilienhaus	27	13,4
Bauart	Anzahl	Anteil [%]
Massivbauweise	182	90,1
Holzbauweise	20	9,9
Unterkellerungsgrad	Anzahl	Anteil [%]
nicht unterkellert	49	24,3
teilweise unterkellert	53	26,2
voll unterkellert	100	49,5
Bauschäden	Anzahl	Anteil [%]
keine	77	38,1
leichte	62	30,7
mittlere	43	21,3
erhebliche	20	9,9
Modernisierungsgrad	Anzahl	Anteil [%]
nicht modernisiert	141	69,8
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.	39	19,3
mittlerer Modernisierungsgrad	19	9,4
überwiegend modernisiert	3	1,5
umfassend modernisiert	0	0,0

Tabelle 101: Weitere Angaben zur Stichprobe (Häufigkeiten)

9.1.6 Anwendungsbeispiele

Zur Veranschaulichung der sachgerechten Anwendung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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.

9.1.6.1 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	01.07.2023	✓
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1980	✓
Gebäudealter [Jahre]	43	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	192,63	✓
Unterkellerungsgrad	voll unterkellert	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau	
Brutto-Grundfläche [m ²]	72	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterweg 17 in 94469 Deggendorf	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	879	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	250	✓

Tabelle 102: 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. 102 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden. Die objektbezogenen Daten innenliegende Wohnfläche (als natürlicher Logarithmus), Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Grundstücksgröße und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{innenliegende Wohnfläche}) \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundstücksgröße} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(192,63) \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 43 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 250 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 879 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.402,82 €/m² innenliegender Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 192,63 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 2.402,82 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2023 ein vorläufiger Vergleichswert von 462.855,22 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden zu addieren. Näheres zur modellkonformen Ermittlung der Zeitwerte von Garagengebäude kann dem Kapitel 9.1.1 entnommen 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 Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren ein besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung 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.

9.1.6.2 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	01.07.2024	✓
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Holzbauweise	✓
Baujahr	1988	✓
Gebäudealter [Jahre]	36	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	10	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	51	
fiktives Baujahr	1995	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	29	✓
innenliegende Wohnfläche [m ²]	142,85	✓
Unterkellerungsgrad	nicht unterkellert	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	
Brutto-Grundfläche [m ²]	36	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterstraße 12 in 94447 Plattling	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	702	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	140	✓

Tabelle 103: 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. 103 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden.

Die objektbezogenen Daten innenliegende Wohnfläche (als natürlicher Logarithmus), Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024), Grundstücksgröße und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{innenliegende Wohnfläche}) \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundstücksgröße} \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(142,85) \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 29 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 140 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 702 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.559,50 €/m² innenliegender Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 142,85 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 2.559,50 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2024 ein vorläufiger Vergleichswert von 365.624,58 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden zu addieren. Näheres zur modellkonformen Ermittlung der Zeitwerte von Garagengebäude kann dem Kapitel 9.1.1 entnommen 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 Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren ein besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung 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.

9.1.6.3 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	01.07.2024	✓
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1956	×
Gebäudealter [Jahre]	68	×
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	12	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	114,21	✓
Unterkellerungsgrad	teilweise unterkellert	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	Fertigarage mit Dachaufbau	
Brutto-Grundfläche [m ²]	18	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	Carport	
Brutto-Grundfläche [m ²]	18	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Mustergasse 23 in 94577 Winzer	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	528	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	90	✓

Tabelle 104: 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. 104 mit ✓ gekennzeichnet). Jedoch liegt das Baujahr mit 1958 bzw. das Gebäudealter mit 68 Jahren außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 104 mit × markiert). Zudem wurden beim Bewertungsobjekt keine Modernisierungen durchgeführt, die das Baujahr bzw. das Gebäudealter verjüngen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.