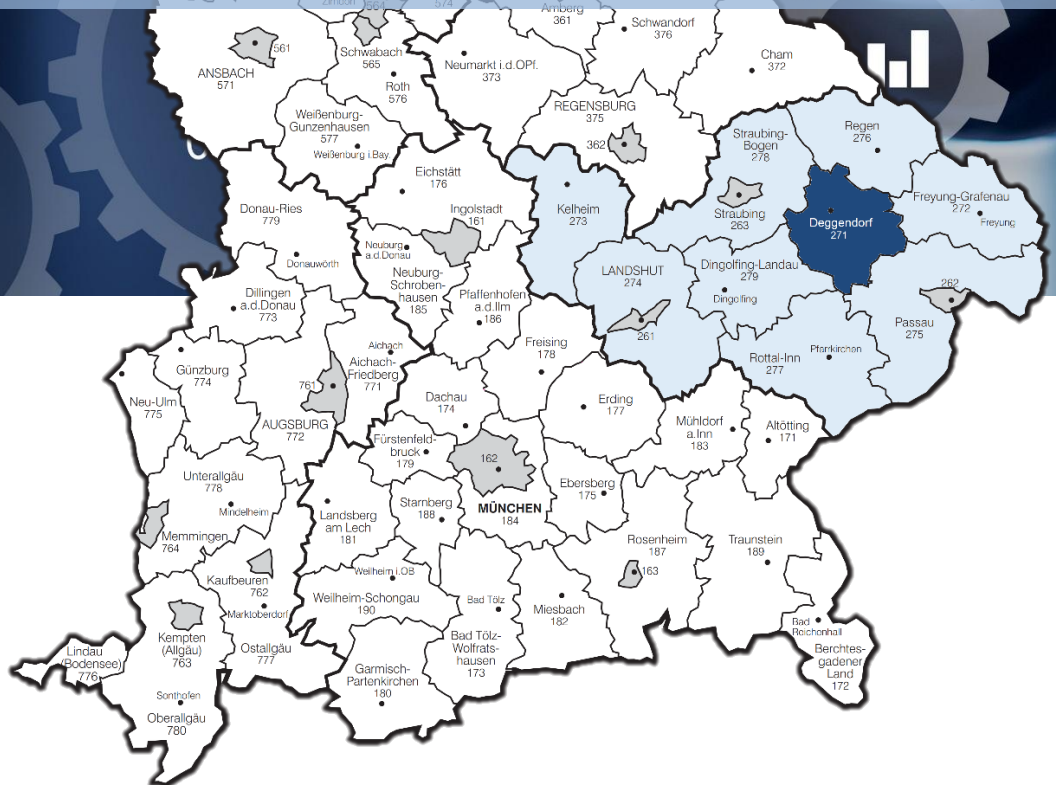




GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

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

10. Sachwertfaktoren

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

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV) benötigt, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren auf multiplen Regressionsgleichungen bzw. auf mehrdimensionalen Schätzfunktionen basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Sachwertfaktoren um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren im Sinne des § 39 ImmoWertV. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert 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 Gebädefaktoren 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 Sachwertverfahrens gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) abgebildet:

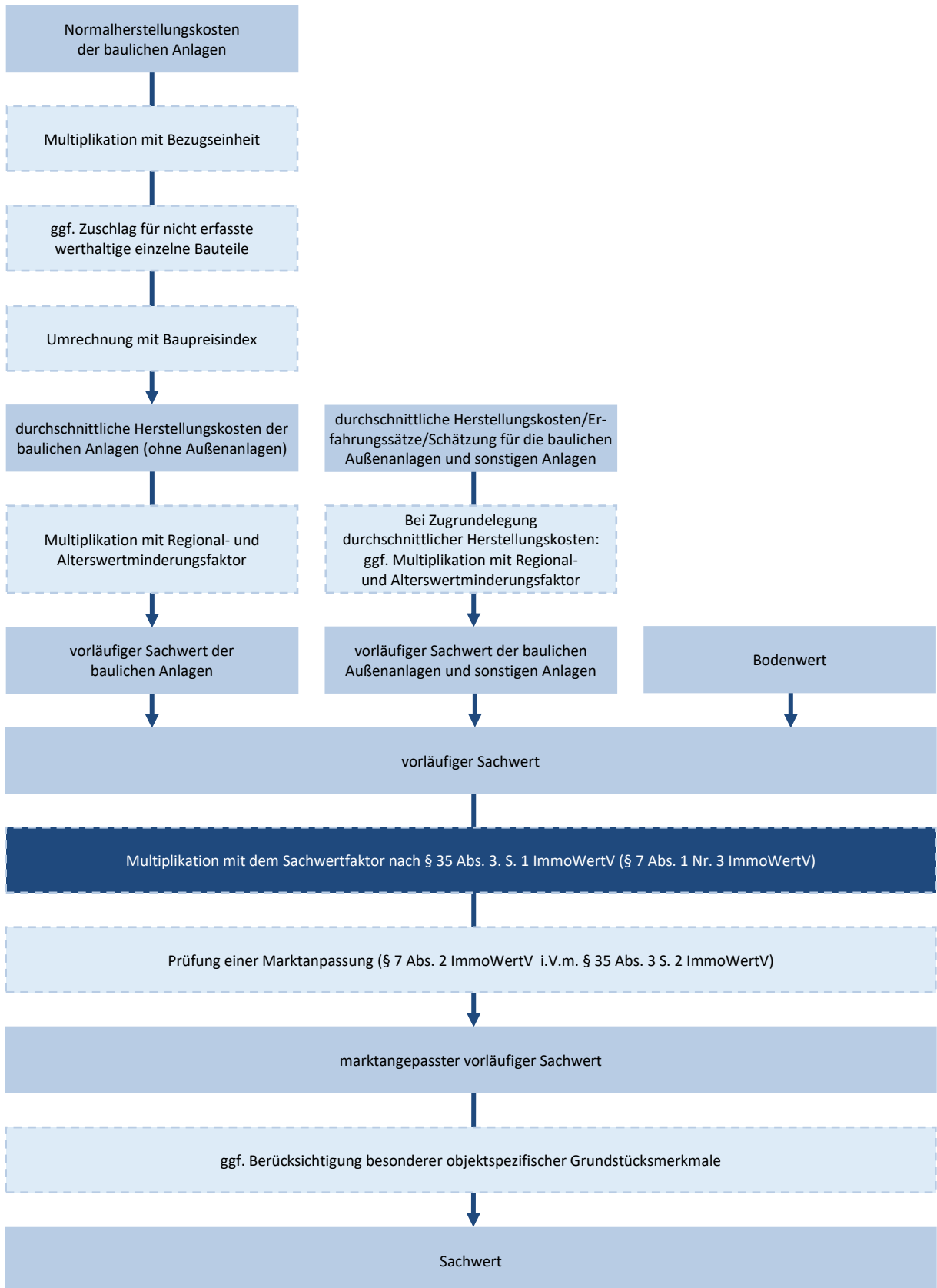


Abbildung 77: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertA

10.1 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 Sachwertfaktoren erläutert. Anschließend wird die mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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.

10.1.1 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab, indem zunächst geeignete Kaufpreise ins Verhältnis zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gesetzt werden. Dabei werden die vorläufigen Sachwerte nach dem vom Gutachterausschuss entwickelten Modell berechnet. Das Modell basiert auf den gesetzlichen Grundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts erfolgt also, bis auf wenige Ausnahmen (siehe Kapitel 10.1.1.1), gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Der Gutachterausschuss untersucht die Stichprobe der Sachwertfaktoren mittels multipler linearer Regressionsanalyse auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen und beschließt das Ergebnis in Form einer multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von durchschnittlichen Sachwertfaktoren 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	Kaufpreis geteilt durch vorläufigen Sachwert
Einheit des Sachwertfaktors	keine Einheit (dimensionslos)
Bezugsgröße des Sachwertfaktors	vorläufiger Sachwert
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Kostenkennwerte Wohngebäude	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); <i>II. Anlage 4 ImmoWertV I. 3. (3) S. 2 Anlage 4 ImmoWertV kein Abschlag I. 3. (4) Anlage 4 ImmoWertV keine Berücksichtigung</i>
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen; <i>III. Anlage 4 ImmoWertV</i>
Baunebenkosten	in den Normalherstellungskosten 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
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes 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. 131, 132, 133 und 134
Alterswertminderung	linear
Garagengebäude	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) siehe Tabelle Nr. 135; Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung wie Wohngebäude (wirtschaftliche Einheit)
Nebengebäude (untergeordnet)	Berücksichtigung beim prozentualen Wertansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (falls Werteeinfluss vorhanden)
Wertansatz für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Prozentsatz der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen (objektabhängig) Einfachste Anlagen: 1 bis 2 % Einfache Anlagen: 2 bis 4 % Durchschnittliche Anlagen: 4 bis 6 % Aufwendige Anlagen: bis 10 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße
Bodenwert (Zeitpunkt in 2021)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2020
Bodenwert (Zeitpunkt in 2022 oder 2023)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 01.01.2022
Bodenwert (Zeitpunkt in 2024)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 01.01.2024

Tabelle 130: Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts

10.1.1.1 Abweichungen von der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelte Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts weicht in wenigen Bereichen von der Immobilienwertermittlungsverordnung ab. Damit der vorläufige Sachwert modellkonform ermittelt werden kann, werden diese Abweichungen in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

10.1.1.1.1 Kostenkennwerte für Wohngebäude

Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können (I. 3. (2) Anlage 4 ImmoWertV).

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen. In dem vom Gutachterausschuss entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts erfolgt bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, entgegen den Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (I. 3. (3) Anlage 4 ImmoWertV) kein Abschlag vom Kostenkennwert.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Kniestockhöhe. Ein fehlender Kniestock ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen. In dem vom Gutachterausschuss entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts werden die vorstehend beschriebenen Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (I. 3. (4) Anlage 4 ImmoWertV) nicht berücksichtigt.

10.1.1.1.2 Modernisierungselemente, Modernisierungspunkte 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 Sachwertfaktoren 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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	40
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	40

Tabelle 131: 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 132: 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
2	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
4	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
6	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
8	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
10	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
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	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
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	68	69	69	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
16	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
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	67	67	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
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	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
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	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
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	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
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	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
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	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
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	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
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	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
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	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
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	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
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	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
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62

Tabelle 133: 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 134: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

10.1.1.1.3 Garagengebäude

Bei dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts 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 indiziert 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:

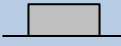
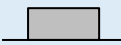
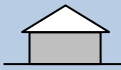
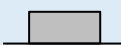
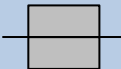
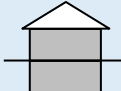
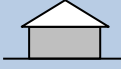
Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	Beschreibung	Kostenkennwert	Schaubild
-	Carport	190 €/m ² BGF	
3,0	Fertigarage mit Flachdach	245 €/m ² BGF	
3,5	Fertigarage mit Dachaufbau	365 €/m ² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m ² BGF	
4,0	unterkellerte Garage in Massivbauweise 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 135: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)

10.1.2 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren ermittelt, indem zunächst geeignete Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2024 ins Verhältnis zu den entsprechenden vorläufigen Sachwertwerten gesetzt wurden und anschließend die Stichprobe mit den Sachwertfaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV) benötigt, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren auf einer multiplen Regressionsgleichung bzw. auf einer mehrdimensionalen Schätzfunktion basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Sachwertfaktoren um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren im Sinne des § 39 ImmoWertV. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert 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 Gebäudedefaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt:

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{vorläufiger Sachwert}) \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

Formel 10: Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5]

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 63,95 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 63,95 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen vorläufiger Sachwert (als natürlicher Logarithmus), Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024) und Zeitpunkt berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos. Der marktangepasste vorläufige Sachwert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktors mit der Bezugsgröße (vorläufiger Sachwert) ermittelt werden.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis:

Auf schriftlichen Antrag erstattet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine gebührenpflichtige Einzel Auskunft zum objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses. Das entsprechend Antragsformular befindet sich auf der Internetseite des Gutachterausschusses im Bereich Sachwertfaktoren:

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

Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024) und Zeitpunkt abhängt.

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

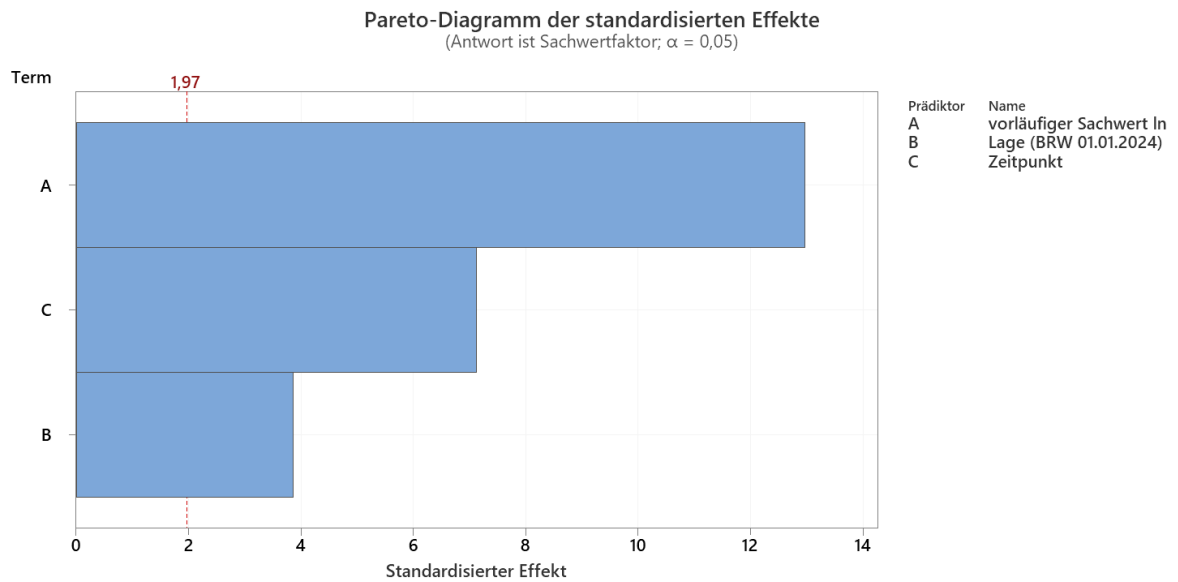
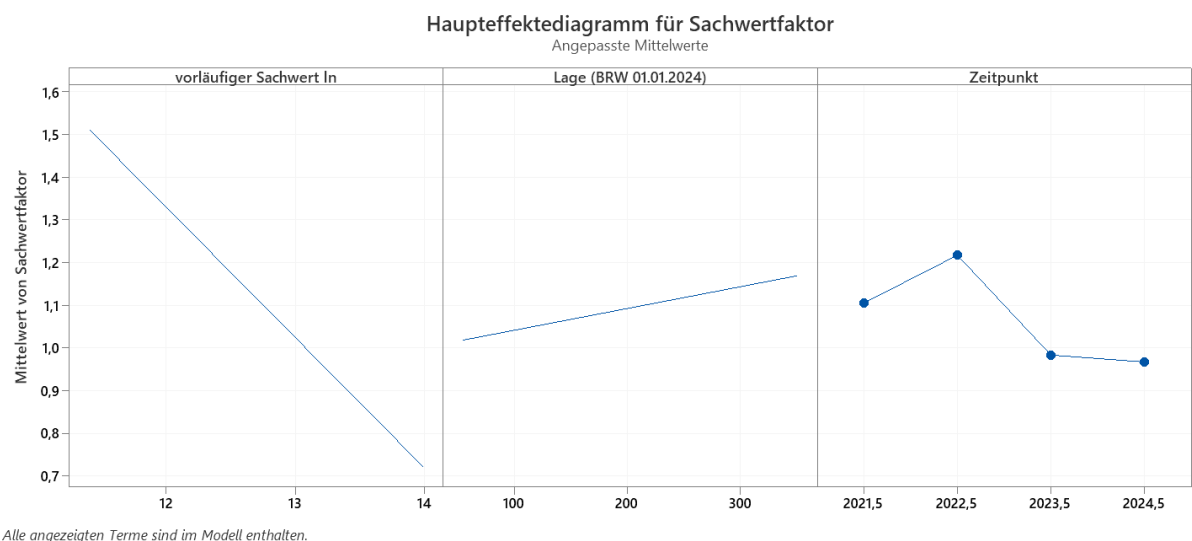


Abbildung 78: Pareto-Diagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

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



Alle angezeigten Terme sind im Modell enthalten.

Abbildung 79: Haupteffektediagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

10.1.3 Anwendungshinweise

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

- Für die Einflussgröße vorläufiger Sachwert ist der objektbezogene vorläufige Sachwert in die multiple lineare Regressionsgleichung einzusetzen. Der objektbezogene vorläufige Sachwert ist dabei nach dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelten Modell zu berechnen (siehe Kapitel 10.1.1). Das Modell basiert auf den gesetzlichen Grundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die modellkonforme Berechnung des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts erfolgt also, bis auf wenige Ausnahmen (siehe Kapitel 10.1.1.1), gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung. Im Zusammenhang mit der modellkonformen Berechnung des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts wird auf folgendes hingewiesen: Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert 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 Modellsätzen 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.
- 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
- 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.

10.1.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 10.1.5) 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	356
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	55	350
Grundstücksgröße [m ²]	331	1.815
vorläufiger Sachwert [€]	89.800	1.190.716
Zeitpunkt	01.07.2023	01.07.2024

Tabelle 136: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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.

10.1.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 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 Balkonen und Terrassen
Standardstufe	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
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	35
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	199
Bestimmtheitsmaß (R ²) der Regressionsgleichung	63,95 %

Tabelle 137: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1960	1975	1983	1987	2000	2022
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	23	40	36	48	63
innenliegende Wohnfläche [m ²]	48	130	159	164	192	356
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	55	100	135	152	190	350
Grundstücksgröße [m ²]	331	633	746	811	937	1.815
vorläufiger Sachwert [€]	89.800	292.287	382.619	416.719	499.559	1.190.716
Sachwertfaktor [-]	0,62	0,91	1,07	1,05	1,19	1,84

Tabelle 138: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

Jahr	Anzahl	Anteil [%]
2021	50	25,1
2022	39	19,6
2023	47	23,6
2024	63	31,7
Gebäudetyp	Anzahl	Anteil [%]
Einfamilienhaus	156	78,4
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	20	10,1
Zweifamilienhaus	23	11,6
Bauart	Anzahl	Anteil [%]
Massivbauweise	180	90,5
Holzbauweise	19	9,5
Unterkellerungsgrad	Anzahl	Anteil [%]
nicht unterkellert	45	22,6
teilweise unterkellert	52	26,1
voll unterkellert	102	51,3
Bauschäden	Anzahl	Anteil [%]
keine	78	39,2
leichte	59	29,6
mittlere	41	20,6
erhebliche	21	10,6
Modernisierungsgrad	Anzahl	Anteil [%]
nicht modernisiert	140	70,4
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.	40	20,1
mittlerer Modernisierungsgrad	16	8,0
überwiegend modernisiert	3	1,5
umfassend modernisiert	0	0,0

Tabelle 139: Weitere Angaben zur Stichprobe (Häufigkeiten)

10.1.6 Anwendungsbeispiele

Zur Veranschaulichung der sachgerechten Anwendung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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.

10.1.6.1 Anwendungsbeispiel 1

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 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	1987	✓
Gebäudealter [Jahre]	36	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	191,36	✓
Unterkellerungsgrad	teilweise 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	Musterstraße 34 in 94469 Deggendorf	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	1.063	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	250	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	551.356	✓

Tabelle 140: 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. 140 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden. Die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert (als natürlicher Logarithmus), Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024) und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{vorläufiger Sachwert}) \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(551.356) \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 250 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor) in Höhe von 0,921. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 551.356 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 0,921 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2023 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 507.798,88 €. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert 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.

10.1.6.2 Anwendungsbeispiel 2

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 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	1958	×
Gebäudealter [Jahre]	66	×
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	14	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	8	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	35	
fiktives Baujahr	1979	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	45	✓
innenliegende Wohnfläche [m ²]	132,84	✓
Unterkellerungsgrad	voll unterkellert	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	
Brutto-Grundfläche [m ²]	36	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	Carport	
Brutto-Grundfläche [m ²]	18	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterweg 12 in 94447 Plattling	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	962	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	140	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	261.050	✓

Tabelle 141: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Jedoch befinden sich die Angaben des Bewertungsobjekts bzgl. des Baujahres bzw. des Gebäudealters außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 141 mit × gekennzeichnet). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen sind letztlich alle Angaben des Bewertungsobjekts - auch das fiktive Baujahr bzw. das fiktive Gebäudealter - sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 141 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Anwendungsbeispiel angewendet werden. Die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert (als natürlicher Logarithmus), Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024) und Zeitpunkt können nun in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(\text{vorläufiger Sachwert}) \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2023} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt}_{01.07.2024} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= + \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * \ln(261.050) \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 140 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor) in Höhe von 1,077. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 261.050 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 1,077 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 01.07.2024 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 281.150,85 €. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert 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.

10.1.6.3 Anwendungsbeispiel 3

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.08.2025	x
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Holzbauweise	✓
Baujahr	2005	✓
Gebäudealter [Jahre]	20	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	60	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	162,47	✓
Unterkellerungsgrad	nicht unterkellert	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau	
Brutto-Grundfläche [m ²]	36	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Mustergasse 23 in 94551 Lalling	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	842	✓
Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m ²]	80	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	437.235	✓

Tabelle 142: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und nahezu alle Angaben befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 142 mit ✓ gekennzeichnet). Jedoch befindet sich der Bewertungsstichtag mit Datum 31.08.2025 außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 142 mit × markiert). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der gegenständlichen multiplen Regressionsgleichung grundsätzlich nur Sachwertfaktoren für die Zeitpunkte 01.07.2023 oder 01.07.2024 berechnet werden können.

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