



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS DEGGENDORF 2023



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2023

erstellt und herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Deggendorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Herrenstraße 18
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;

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf;

Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Redaktionsteam

Frau Bischoff (Vorsitzende des Gutachterausschusses)

Herr Friedl (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Herr Gebert (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Herr Eckl (ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses)

Frau Mayer (Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung)

Herr Mitsam (Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung)

Beschlussdatum

19.12.2023

Veröffentlichungsdatum

19.01.2024

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 deutlich bessere Bestimmtheitsmaße (R^2) aufweisen als die multiplen Regressionsgleichungen für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

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

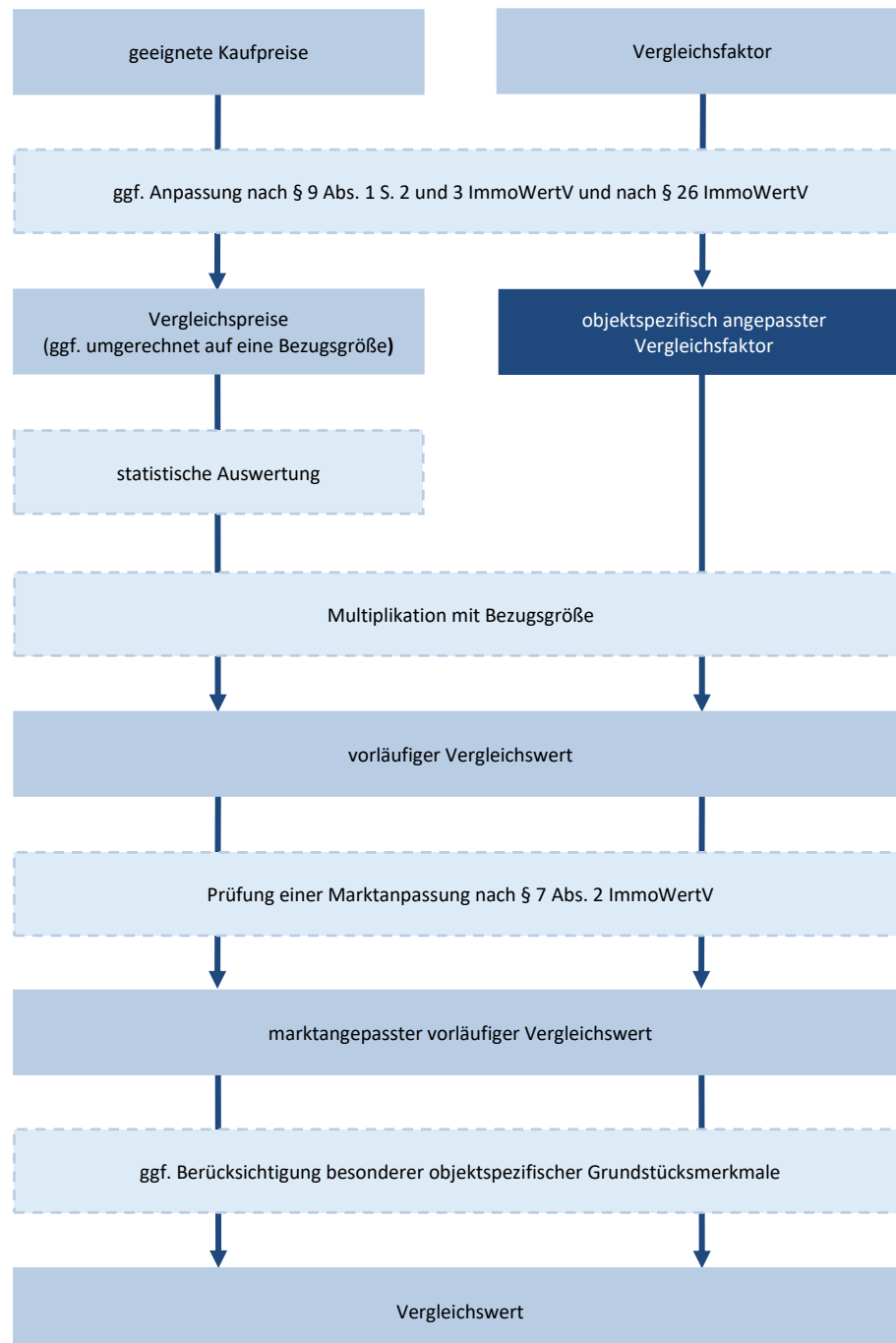


Abbildung 70: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

9.3 Eigentumswohnungen

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

9.3.1 Modell

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

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

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

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
Berechnungsgrundlage	Von geeigneten Kaufpreisen werden zunächst die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche geteilt. Die mitverkauften PKW-Stellplätze werden vom Gesamtkaufpreis in tatsächlicher Höhe abgezogen, sofern die einzelnen Stellplatzkosten aus der notariellen Urkunde oder dem Fragebogen hervorgehen. Ansonsten werden die mitverkauften PKW-Stellplätze vom Gesamtkaufpreis in Höhe der vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Stellplatzfaktoren abgezogen. Die objektbezogene Wohnfläche wird vorrangig aus der notariellen Urkunde und nachrangig aus dem Fragebogen entnommen. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.
Einheit des Gebädefaktors	€/m ² Wohnfläche (ohne PKW-Stellplätze)
Bezugsgröße des Gebädefaktors	Wohnfläche
Bodenwert	im Gebädefaktor enthalten
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (baujahrestypischer Zustand)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gebäudealter	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre; <i>Anlage 1 ImmoWertV</i>
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr)
Modifizierte Restnutzungsdauer	Modernisierungspunkte; <i>Anlage 2 ImmoWertV</i> ; siehe Tabellen Nrn. 119, 120, 121 und 122
Fiktives Baujahr	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich fiktives Gebäudealter
Fiktives Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer
Verfügbarkeit	bezugsfrei oder vermietet
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Lage	objektbezogener Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2022

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

9.3.1.1 Modernisierungselemente, -punkte und modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

Tabelle 119: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile

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

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

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

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

Gebäudealter in Jahren	Modernisierungspunkte																				
	> 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
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 121: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre)

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

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

9.3.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ermittelt, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2019 bis 2022 die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche (beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt) geteilt wurden und letztlich die Stichprobe mit den Gebäudefaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 81,25 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 81,25 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor (objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor) einer Eigentumswohnung kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und enthält nicht die Zeitwerte von PKW-Stellplätzen. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche) ermittelt werden.

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

Hinweis:

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

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

Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Gebädefaktor von Eigentumswohnungen insbesondere von den Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt.

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

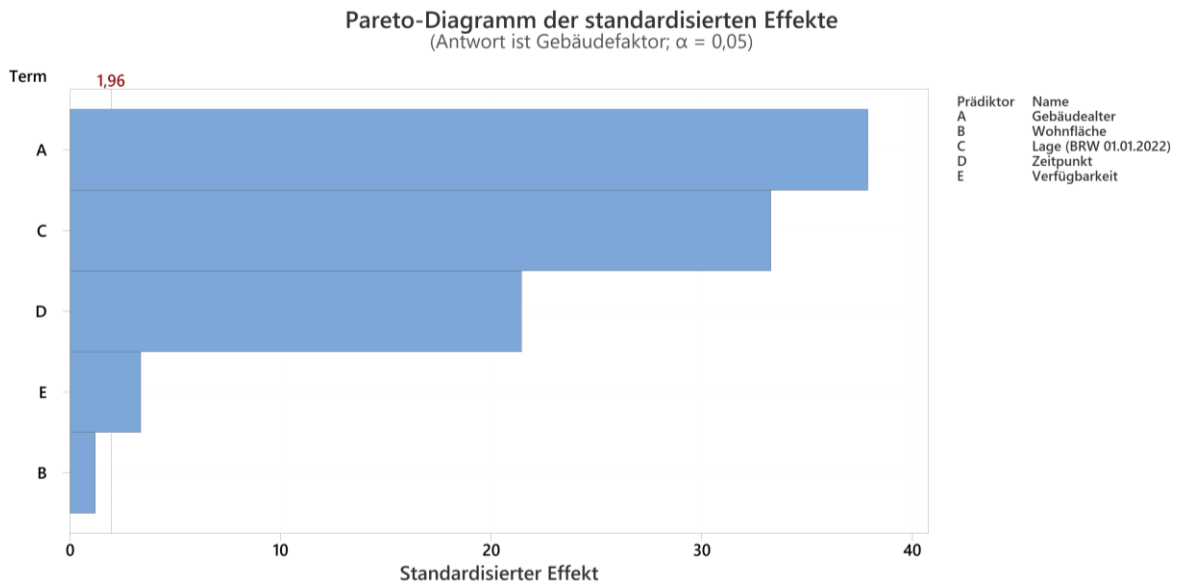
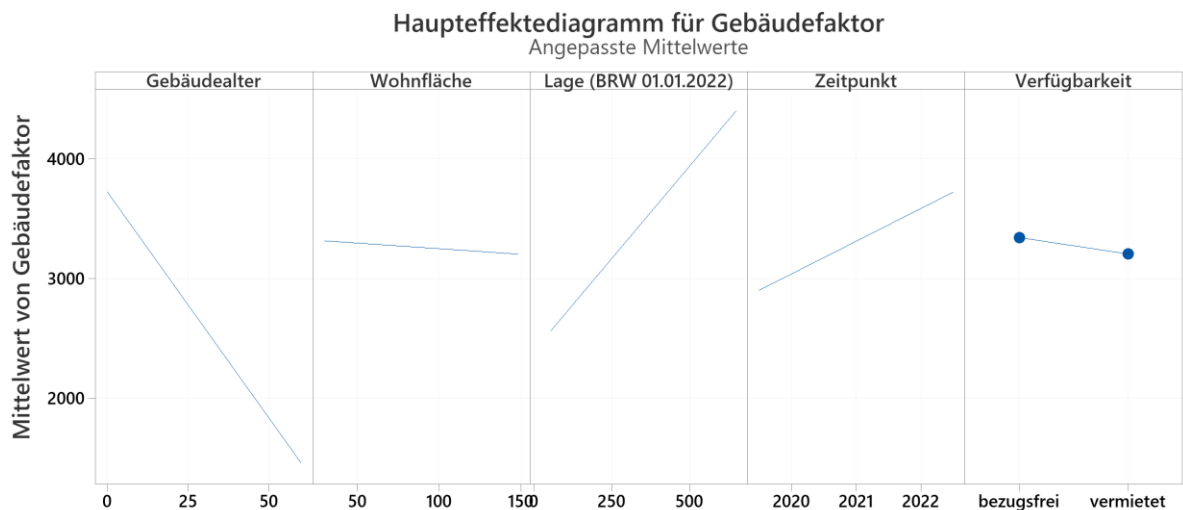


Abbildung 75: Pareto-Diagramm für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen [5]

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



Alle angezeigten Terme sind im Modell enthalten.

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

9.3.3 Anwendungshinweise

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

- Bei der Einflussgröße Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ist das objektbezogene Gebäudealter bzw. bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen das fiktive Gebäudealter der Eigentumswohnung in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Das Gebäudealter berechnet sich wie folgt: Vom Jahr des Stichtages, auf den sich der durchschnittliche Gebädefaktor bezieht, wird das ursprüngliche Baujahr abgezogen. Wurden im Laufe der Standzeit des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gemäß dem im Kapitel 9.3.1.1 beschriebenen Modell zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) führen und zu einer Verjüngung des Gebäudes beitragen, berechnet sich das fiktive Gebäudealter, indem von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) die modifizierte Restnutzungsdauer abgezogen wird.
- Für die Einflussgröße Wohnfläche ist die objektbezogene Wohnfläche zu verwenden. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2022 heranzuziehen. Dabei sind nur Eigentumswohnungen in sogenannten Innenbereichslagen zulässig; also keine Objekte im Außenbereich. Darüber hinaus sind nur Objekte mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt: Entwicklungszustand: baureifes Land; Nutzungsarten: Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche; Erschließungszustand: beitragsfrei
- Bei der Einflussgröße Verfügbarkeit wird entweder die Zahl 0 oder 1 verwendet. Für bezugsfreie Eigentumswohnungen ist die Zahl 0 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Wohingegen für vermietete Eigentumswohnungen die Zahl 1 in die mehrdimensionale Schätzfunktion eingesetzt wird.
- Für die Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Gebädefaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.3.4), also zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2022, ermittelt werden. Die Jahreszahl mit den 10 Nachkommastellen lässt sich mit Excel wie folgt berechnen: Zunächst das gewünschte Datum in eine beliebige Zelle (z.B. Zelle A1) eingeben. Anschließend das gewünschte Datum in eine benachbarte Zelle kopieren (z.B. Zelle B1) und diese Zelle als Zahl formatieren. Durch Eingabe nachfolgender Formel in eine weitere Zelle (z.B. Zelle C1) kann die für das gewünschte Datum zutreffende Jahreszahl berechnet werden: $=((B1-1)/365,25)+1900$. Abschließend ist diese Zelle als Zahl mit 10 Nachkommastelle zu formatieren. Der nachfolgenden Tabelle können für ausgewählte Daten die Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen direkt entnommen werden:

Datum	Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen
01.01.2021	2021,0020533881
31.03.2021	2021,2457221082
30.06.2021	2021,4948665298
30.09.2021	2021,7467488022
31.12.2021	2021,9986310746
31.03.2022	2022,2450376455
30.06.2022	2022,4941820671
30.09.2022	2022,7460643395
31.12.2022	2022,9979466119

Tabelle 123: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

9.3.4 Anwendungsgrenzen

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

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

Parameter	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung	
	Minimum	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1962	2024
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	60
Wohnfläche [m ²]	30	149
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	55	650
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	1 (≙ vermietet)
Zeitpunkt	2021,0020533881 (≙ 01.01.2021)	2022,9979466119 (≙ 31.12.2022)

Tabelle 124: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

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

9.3.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung sowie die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter 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	01.01.2019 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (baujahrestypischer Zustand)
Anzahl der Wohneinheiten	ab 3 Wohneinheiten
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde
Wohnfläche	Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde; Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	834
Anzahl der Ausreißer	108
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	726
Bestimmtheitsmaß (R ²) der Regressionsgleichung	81,25 %

Tabelle 125: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1962	1995	2019	2009	2021	2024
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	0	1	12	26	60
Wohnfläche [m ²]	30	62	74	74	86	149
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	55	155	250	284	350	650
Gebädefaktor [€/m ² Wohnfläche]	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX

Tabelle 126: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

9.3.6 Anwendungsbeispiele

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

9.3.6.1 Anwendungsbeispiel 1

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

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	24.05.2021	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,3935660507	✓
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1994	✓
Gebäudealter [Jahre]	27	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m ²]	74,62	✓
Verfügbarkeit	1 (≙ vermietet)	✓
Parameter	PKW-Stellplatz 1	
Stellplatzart	Tiefgaragenstellplatz	
Zustand	gebraucht	
Anzahl	2	
Parameter	PKW-Stellplatz 2	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	PKW-Stellplatz 3	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterweg 17 in 94469 Deggendorf	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	350	✓

Tabelle 127: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 127 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebädefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 24.05.2021 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.3.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2021,3935660507.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 27 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 74,62 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 350 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 2021,3935660507 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.984,65 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 74,62 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 2.984,65 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 24.05.2021 ein vorläufiger Vergleichswert von 222.714,58 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

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

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

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

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

9.3.6.2 Anwendungsbeispiel 2

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

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.12.2022	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2022,9979466119	✓
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	2022	✓
Gebäudealter [Jahre]	0	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	80	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m ²]	97,08	✓
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	✓
Parameter	PKW-Stellplatz 1	
Stellplatzart	Garagenstellplatz	
Zustand	neu	
Anzahl	1	
Parameter	PKW-Stellplatz 2	
Stellplatzart	Stellplatz im Freien	
Zustand	neu	
Anzahl	2	
Parameter	PKW-Stellplatz 3	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterstraße 12 in 94447 Plattling	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	130	✓

Tabelle 128: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 128 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebädefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2022 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.3.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2022,9979466119.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &\quad - \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &\quad - \text{XXXXXXXXXX} * 97,08 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 130 \\ &\quad - \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 2022,9979466119 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 3.878,81 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 97,08 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 3.878,81 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 ein vorläufiger Vergleichswert von 376.554,87 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

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

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

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

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

9.3.6.3 Anwendungsbeispiel 3

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

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	13.09.2023	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2023,6988364134	×
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1983	✓
Gebäudealter [Jahre]	40	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m ²]	52,44	✓
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	✓
Parameter	PKW-Stellplatz 1	
Stellplatzart	Stellplatz im Freien	
Zustand	gebraucht	
Anzahl	1	
Parameter	PKW-Stellplatz 2	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	PKW-Stellplatz 3	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Mustergasse 23 in 94577 Winzer	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	85	✓

Tabelle 129: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Nahezu alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit ✓ gekennzeichnet). Der Bewertungsstichtag mit Datum 13.09.2023 liegt jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit × markiert). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.