



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

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 Gebäudedefaktoren 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 Sachwertverfahrens gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) abgebildet:

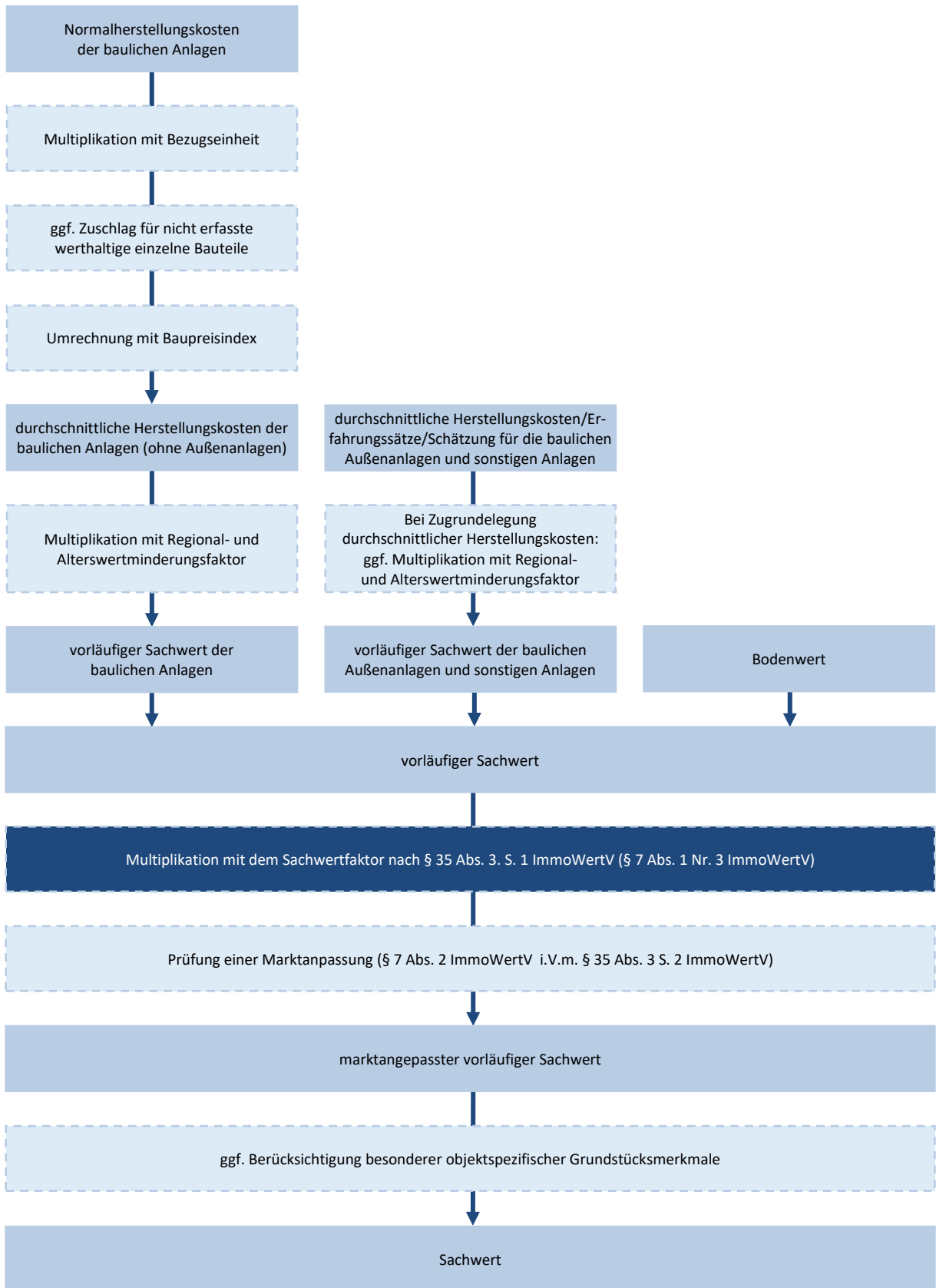


Abbildung 77: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertA

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 (baujahrestypischer Zustand)
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 2019 oder 2020)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2018
Bodenwert (Zeitpunkt in 2021)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2020
Bodenwert (Zeitpunkt in 2022)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 01.01.2022

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:


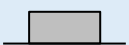
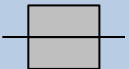
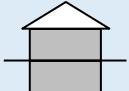
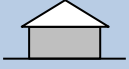
Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	Beschreibung	Kostenkennwert	Schaubild
-	Carport	190 €/m ² BGF	
3,0	Fertigarage mit Flachdach	245 €/m ² BGF	
3,5	Fertigarage mit Dachaufbau	365 €/m ² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m ² BGF	
4,0	unterkellerte Garage in Massivbauweise 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 2019 bis 2022 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 Gebäudefaktoren ein deutlich 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:

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

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 42,70 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 42,70 % 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, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022) und Zeitpunkt (Jahreszahl) 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 01.01.2022) und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt.

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

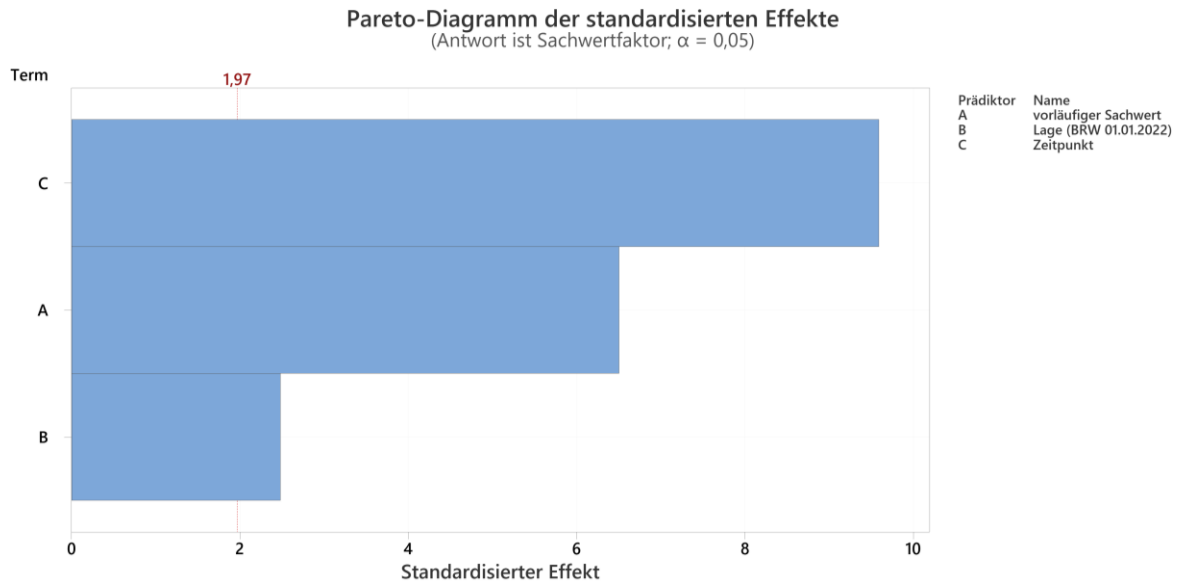
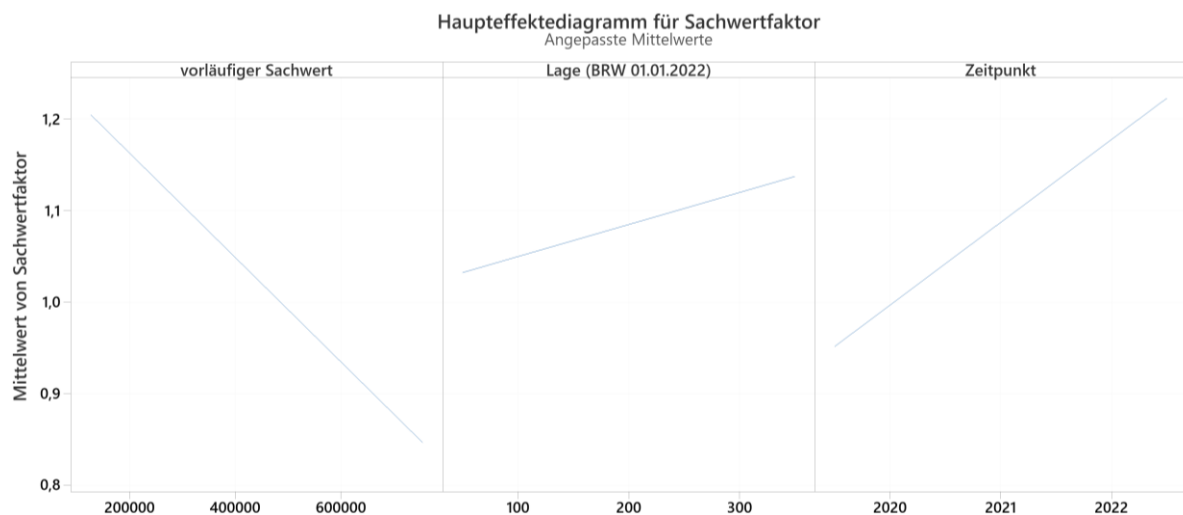


Abbildung 78: Pareto-Diagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

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 01.01.2022 heranzuziehen. Dabei sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in sogenannten Innenbereichslagen zulässig; also keine Objekte im Außenbereich. Darüber hinaus sind nur Objekte mit folgenden Bodenrichtwerteeigenschaften von der Stichprobe abgedeckt: Entwicklungszustand: baureifes Land; Nutzungsarten: Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche; Erschließungszustand: beitragsfrei
- Für die Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Sachwertfaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 10.1.4), 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 136: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

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 in Massivbauweise errichteten 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	2019
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	62
innenliegende Wohnfläche [m ²]	63	335
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	50	350
Grundstücksgröße [m ²]	304	1.989
vorläufiger Sachwert [€]	127.044	755.450
Zeitpunkt	2021,0020533881 (≙ 01.01.2021)	2022,9979466119 (≙ 31.12.2022)

Tabelle 137: 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 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	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus (baujahrestypischer Zustand)
Gebäudestellung	freistehend
Bauart	Massivbauweise
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
Wohnfläche	Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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 01.01.2022
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	225
Anzahl der Ausreißer	28
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	197
Bestimmtheitsmaß (R ²) der Regressionsgleichung	42,70 %

Tabelle 138: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1960	1975	1982	1986	1996	2019
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	24	38	34	46	62
innenliegende Wohnfläche [m ²]	63	135	159	168	193	335
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m ²]	50	85	130	145	165	350
Grundstücksgröße [m ²]	304	667	758	824	956	1.989
vorläufiger Sachwert [€]	127.044	278.286	353.630	371.007	449.518	755.450
Sachwertfaktor [-]	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX

Tabelle 139: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

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	07.08.2021	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,5989048597	✓
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1985	✓
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	✓
Unterkellerung	teilunterkellert	
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 01.01.2022 [€/m ²]	250	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	511.356	✓

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.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Sachwertfaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 07.08.2021 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 10.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2021,5989048597.

Nun können die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022) und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &\quad - \text{XXXXXXXXXX} * 511.356 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 250 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 2021,5989048597 \end{aligned}$$

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 1,098. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 511.356 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 1,098 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 07.08.2021 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 561.468,89 €. 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 deutlich 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	31.12.2022	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2022,9979466119	✓
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1958	×
Gebäudealter [Jahre]	64	×
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	16	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	8	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	35	
fiktives Baujahr	1977	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	45	✓
innenliegende Wohnfläche [m ²]	132,84	✓
Unterkellerung	vollunterkellert	
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 01.01.2022 [€/m ²]	130	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	239.942	✓

Tabelle 141: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Die Angaben des Bewertungsobjekts bzgl. dem Baujahr und Gebäudealter befinden sich jedoch 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 liegen nun alle Angaben des Bewertungsobjekts 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.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Sachwertfaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2022 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 10.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2022,9979466119.

Nun können die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022) und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Sachwertfaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &\quad - \text{XXXXXXXXXX} * 239.942 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 130 \\ &\quad + \text{XXXXXXXXXX} * 2022,9979466119 \end{aligned}$$

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 1,338. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 239.942 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 1,338 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 321.042,40 €. 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 deutlich 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	31.08.2023	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2023,6632443532	×
Parameter	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	2003	✓
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	✓
Unterkellerung	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 01.01.2022 [€/m ²]	65	✓
Parameter	vorläufiger Sachwert (modellkonform)	
vorläufiger Sachwert [€]	397.486	✓

Tabelle 142: 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. 142 mit ✓ gekennzeichnet). Der Bewertungsstichtag mit Datum 31.08.2023 liegt jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 142 mit × markiert). 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.