



LANDRATSAMT DEGGENDORF | HERRENSTRASSE 18 | 94469 DEGGENDORF

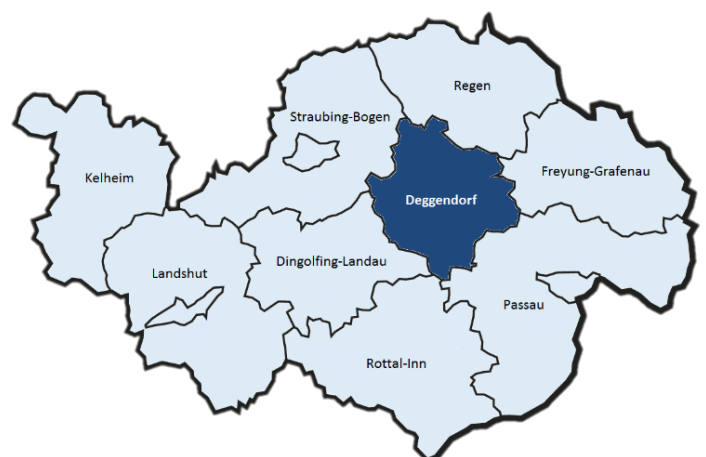


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2021



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS DEGGENDORF



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2021

erstellt und herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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

Landratsamt Deggendorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 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;
Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Redaktionsteam

Frau Bischoff (Vorsitzende des Gutachterausschusses)
Herr Gebert (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)
Herr Eckl (ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses)
Herr Friedl (ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses)

Veröffentlichungsdatum

24.11.2021

9. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 und Reihenendhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen multiple Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäudefaktoren (angepasste Vergleichsfaktoren).

Durchschnittliche Gebäudefaktoren werden im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) benötigt, um den vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen veröffentlichten durchschnittlichen Gebäudefaktoren auf multiplen Regressionsgleichungen bzw. auf mehrdimensionalen Schätzfunktionen basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Gebäudefaktoren nicht um Vergleichsfaktoren, sondern um angepasste Vergleichsfaktoren (siehe Nr. 6 Abs. 4 VW-RL und Abbildung 71). Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Unter subsidiärer (nachträglicher) Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, vom Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Vergleichswert. Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Verfahren wird darauf hingewiesen, dass die mit Hilfe von multiplen linearen Regressionsanalysen sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ermittelten multiplen Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 können erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf sowohl bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei der Verkehrswertermittlung von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der entsprechenden multiplen Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäudefaktoren (siehe Kapitel 9.1 und 9.2).

Nachfolgend ist das Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie abgebildet:

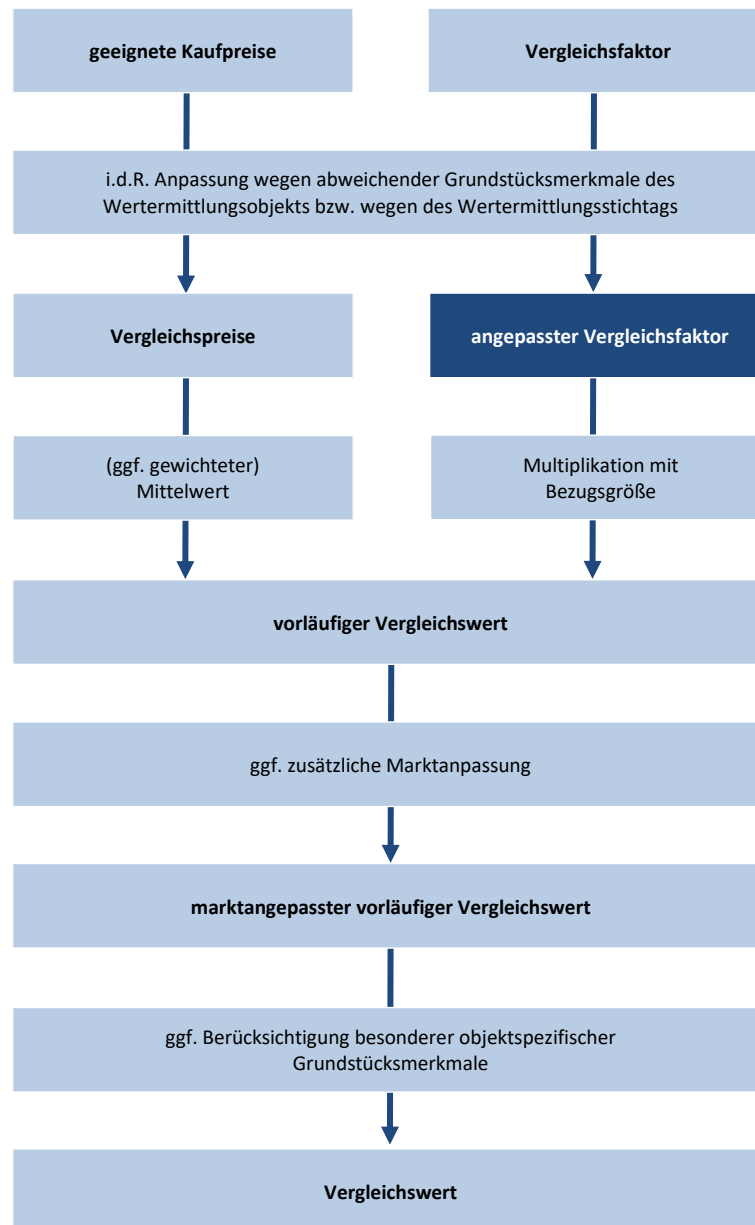


Abbildung 71: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie

9.3 Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung der durchschnittlichen Gebäudefaktoren erläutert. Anschließend wird die mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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.

Im Anschluss daran untersucht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Stichprobe mit den Gebäudefaktoren mittels multipler linearer Regressionsanalyse auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen und veröffentlicht das Ergebnis der Untersuchung in Form einer multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen (Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage, Verfügbarkeit, Zeitpunkt), die Anwendungshinweise und -grenzen der multiplen Regressionsgleichung sowie die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Zudem sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts stets die Ausführungen des § 8 ImmoWertV entsprechend zu berücksichtigen (siehe Kapitel 9).

Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodell von Gebäudefaktoren:

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. 2010 I S. 639), Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-Richtlinie - VW-RL) i.d.F. vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3), Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-Richtlinie - SW-RL) i.d.F. vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Bezugsgröße des Gebäudefaktors	€/m ² Wohnfläche (ohne Zeitwerte von PKW-Stellplätzen)
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 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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.
Bodenwert	im Gebäudefaktor enthalten
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (baujahrestypischer Zustand)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gebäudealter	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr)
Modifizierte Restnutzungsdauer	nach Modernisierungselemente und Modernisierungsgrad; <i>Anlage 4 SW-RL</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 31.12.2020

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

9.3.1.1 Modernisierungselemente, -punkte und modifizierte Restnutzungsdauer

Die Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie beschreibt ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen (modifizierte Restnutzungsdauer). Abweichend von der Sachwert-Richtlinie werden in dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung der 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 Restlebensdauer zur Gesamtlebensdauer vergeben. Die Restlebensdauer des modernisierten Elements berechnet sich 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 man erhält somit die Restlebensdauer des modernisierten Elements.

Nachfolgend sind zu den verschiedenen Modernisierungselementen die maximalen Modernisierungspunkte sowie die zugehörige Gesamtlebensdauer in tabellarischer Form aufgelistet:

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

Tabelle 119: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile

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

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

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

Für die Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren können die beiden nachfolgenden Tabellen, die auf den Werten der Tabelle 2.1 Anlage 4 SW-RL beruhen und durch lineare Interpolation um Zwischenwerte ergänzt wurden, verwendet werden:

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

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

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

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

9.3.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 2017 bis 2020 die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche (wichtiger Hinweis: 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. Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen insbesondere von den Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt. Mit der veröffentlichten Regressionsgleichung bzw. mehrdimensionalen Schätzfunktion kann für jedes Datum zwischen dem Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 der durchschnittliche Gebäudefaktor berechnet werden.

Durchschnittliche Gebäudefaktoren werden im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) benötigt, um den vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen veröffentlichten durchschnittlichen Gebäudefaktoren auf einer multiplen Regressionsgleichung bzw. auf einer mehrdimensionalen Schätzfunktion basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Gebäudefaktoren nicht um Vergleichsfaktoren, sondern um angepasste Vergleichsfaktoren (siehe Nr. 6 Abs. 4 VW-RL und Abbildung 71). Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Unter subsidiärer (nachträglicher) Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, vom Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Vergleichswert. Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird 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 können erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet.

Nachfolgend ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren dargestellt.

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

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

Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) einer Eigentumswohnung kann anhand der oben dargestellten Regressionsgleichung durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor die Zeitwerte von PKW-Stellplätzen nicht enthält. Neben den bisherigen Ausführungen sind insbesondere auch die Anwendungshinweise (siehe Kapitel 9.3.3) sowie die Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.3.4) zwingend zu beachten und einzuhalten.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen verfügt über ein Bestimmtheitsmaß R^2 von ca. 87 %. Das bedeutet, dass mit der gegenständlichen Regressionsgleichung ca. 87 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen (Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage, Verfügbarkeit, Zeitpunkt), die Anwendungshinweise und -grenzen der multiplen Regressionsgleichung sowie die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Zudem sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts stets die Ausführungen des § 8 ImmoWertV entsprechend zu berücksichtigen (siehe Kapitel 9).

9.3.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 entsprechend in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Dabei berechnet sich das Gebäudealter wie folgt: Vom Jahr des Stichtages, auf den sich der durchschnittliche Gebäudefaktor 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 wirtschaftlichen 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 subtrahiert wird.
- Für die Einflussgröße Wohnfläche ist die objektbezogene Wohnfläche zu verwenden. Diesbezüglich 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.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 31.12.2020 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: erschließungsbeitragsfrei
- 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 Gebäudefaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.3.4), also zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2020, 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
01.01.2019	2019,0006844627
31.03.2019	2019,2443531828
30.06.2019	2019,4934976044
30.09.2019	2019,7453798768
31.12.2019	2019,9972621492
31.03.2020	2020,2464065708
30.06.2020	2020,4955509925
30.09.2020	2020,7474332649
31.12.2020	2020,9993155373

Tabelle 123: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

9.3.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten 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	2022
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	57
Wohnfläche [m ²]	45	139
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	65	650
Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet)	0 ($\hat{=}$ bezugsfrei)	1 ($\hat{=}$ vermietet)
Zeitpunkt	2019,0006844627 ($\hat{=}$ 01.01.2019)	2020,9993155373 ($\hat{=}$ 31.12.2020)

Tabelle 124: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen nur für solche Bewertungsobjekte angewandt werden kann/darf, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen.

9.3.5 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen (Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage, Verfügbarkeit, Zeitpunkt), die Anwendungshinweise und -grenzen der multiplen Regressionsgleichung sowie die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Zudem sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts stets die Ausführungen des § 8 ImmoWertV entsprechend zu berücksichtigen (siehe Kapitel 9). Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung sowie die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Deggendorf
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2017 bis 31.12.2020
Vorgang	Kauffälle
Veräußerer	natürliche und juristische Personen
Erwerber	natürliche Personen
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; wichtiger Hinweis: Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung von ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	796
Anzahl der Ausreißer	126
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	670
Bestimmtheitsmaß R ² der Regressionsgleichung	87 %

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	2017	2009	2019	2022
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	0	0	10	23	57
Wohnfläche [m ²]	45	62	73	74	85	139
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	65	160	250	292	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 ausgedachte Werte handelt, mit denen lediglich die allgemeine Vorgehensweise verdeutlicht werden soll.

9.3.6.1 Anwendungsbeispiel 1

In der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zum Bewertungsobjekt tabellarisch dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	24.05.2019	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2019,3921971253	✓
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1992	✓
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 (bezugsfrei oder vermietet)	vermietet (± 1)	✓
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 31.12.2020 [€/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 kann/darf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen angewandt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebädefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 24.05.2019 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 9.3.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2019,3921971253.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebädefaktor}_{ETW} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 27 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 74,62 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 350 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 2019,3921971253 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten multiplen Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebädefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.448,56 €/m² Wohnfläche. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor die Zeitwerte von PKW-Stellplätzen nicht enthält.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 74,62 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebädefaktor in Höhe von 2.448,56 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 182.711,55 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Unter subsidiärer (nachträglicher) Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, vom Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Vergleichswert. Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

9.3.6.2 Anwendungsbeispiel 2

In der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zum Bewertungsobjekt tabellarisch dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.12.2020	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2020,9993155373	✓
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	2020	✓
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 (bezugsfrei oder vermietet)	bezugsfrei (≅ 0)	✓
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 31.12.2020 [€/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 kann/darf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen angewandt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2020 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 9.3.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2020,9993155373.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{ETW} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 97,08 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 130 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 2020,9993155373 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten multiplen Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 3.342,70 €/m² Wohnfläche. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor die Zeitwerte von PKW-Stellplätzen nicht enthält.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 97,08 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 3.342,70 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 324.509,32 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Unter subsidiärer (nachträglicher) Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, vom Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Vergleichswert. Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

9.3.6.3 Anwendungsbeispiel 3

In der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zum Bewertungsobjekt tabellarisch dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	13.09.2021	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,7002053388	×
Parameter	Eigentumswohnung	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1981	✓
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 (bezugsfrei oder vermietet)	bezugsfrei (≠ 0)	✓
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 31.12.2020 [€/m ²]	85	✓

Tabelle 129: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Fast alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit ✓ gekennzeichnet). Lediglich der Bewertungsstichtag mit dem Datum 13.09.2021 liegt außerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 129 mit × markiert). Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen darf aber nur für Bewertungsobjekte angewandt werden, wenn alle Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen liegen.

Beim gegenständlichen Beispiel liegt der Bewertungsstichtag mit dem Datum 13.09.2021 jedoch außerhalb der Anwendungsgrenzen. In diesem Zusammenhang wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass nur Bewertungsstichtage zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2020 zulässig sind. Folglich kann/darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden.