



LANDRATSAMT DEGGENDORF | HERRENSTRASSE 18 | 94469 DEGGENDORF

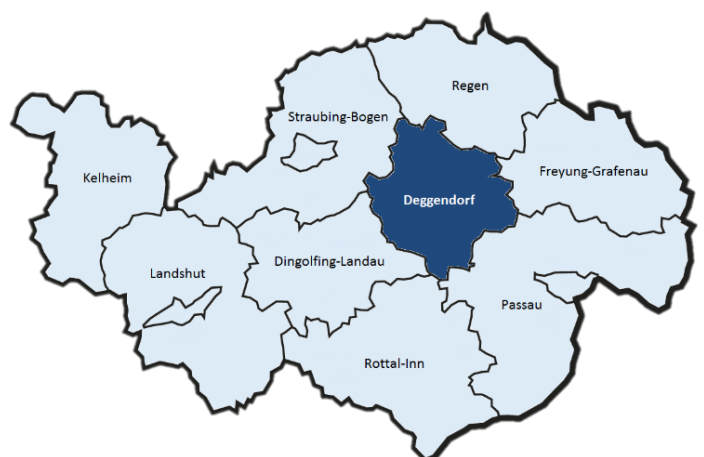


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

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:

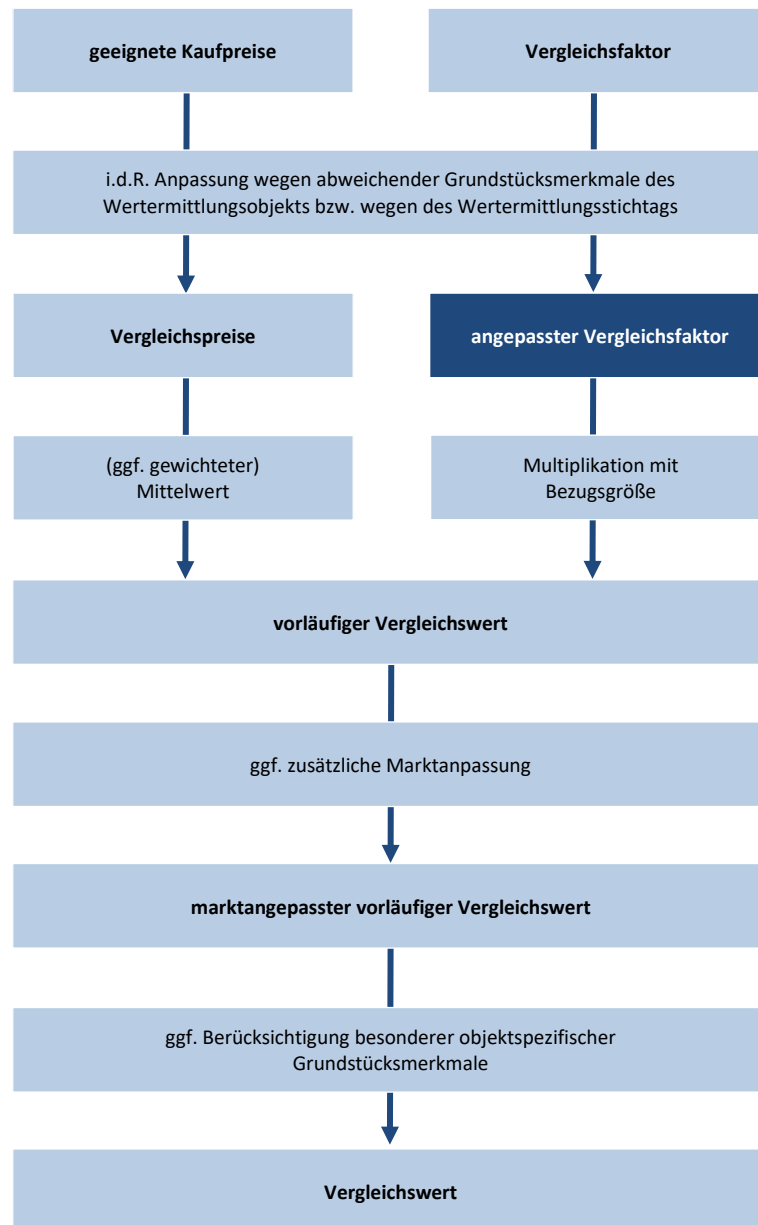


Abbildung 71: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

9.1.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet gemäß den Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB durchschnittliche Gebädefaktoren für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen werden; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (wichtiger Hinweis: ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) geteilt. Dabei wird die objektbezogene innenliegende Wohnfläche immer auf Grundlage des zugehörigen Eingabepfandes und nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

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

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen (Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage, Grundstücksgröße, Unterkellerung, 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), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
Bezugsgröße des Gebäudefaktors	€/m ² innenliegender Wohnfläche (ohne Zeitwerte von Garagengebäuden)
Berechnungsgrundlage	Von geeigneten Kaufpreisen werden zunächst die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) geteilt. Dabei wird die objektbezogene innenliegende Wohnfläche immer auf Grundlage des zugehörigen Eingabepfandes und nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.
Bodenwert	im Gebäudefaktor enthalten
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes 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. 93, 94, 95 und 96
Fiktives Baujahr	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich fiktives Gebäudealter
Fiktives Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer
Grad der Unterkellerung des Wohngebäudes	nicht unterkellert oder unterkellert (teil- oder vollunterkellert)
Garagengebäude	Berechnung des Garagengebäudezeitwerts siehe Kapitel 9.1.1.2; Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) siehe Tabelle Nr. 97; Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung wie Wohngebäude (wirtschaftliche Einheit)
Baunebenkosten	in den Kostenkennwerten für Garagengebäude (2010) enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Kaufzeitpunktes bzw. Bewertungszeitpunktes
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße
Lage	objektbezogener Bodenrichtwert mit dem Stichtag 31.12.2020

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

9.1.1.1 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 93: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile

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

Modernisierungsgrad		
≤ 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 94: 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 95: 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 96: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre)

9.1.1.2 Garagengebäude

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

Im vorliegenden 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 zugerechnet. Die Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen und wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes bestimmt. Die zuvor beschriebenen Ausnahmen bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche von Garagengebäuden sind jedoch entsprechend zu beachten.

Nachfolgend sind die dem gegenständlichen Modell zugrunde gelegten Kostenkennwerte für Garagengebäude, die sich auf das Jahr 2010 beziehen, tabellarisch dargestellt:

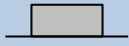
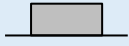
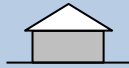
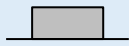
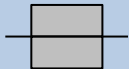
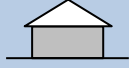
Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	Beschreibung	Kostenkennwert	Schaubild
-	Carport	190 €/m ² BGF	
3,0	Fertigarage mit Flachdach	245 €/m ² BGF	
3,5	Fertigarage mit Dachaufbau	365 €/m ² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m ² BGF	
4,0	unterkellerte Garage in Massivbauweise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

Tabelle 97: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)

9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ermittelt, indem zunächst von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2017 bis 2020 die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (wichtiger Hinweis: ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt. Mit der veröffentlichten multiplen 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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 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 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 bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der entsprechenden multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren.

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

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

Formel 7: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

Der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann anhand der oben dargestellten Regressionsgleichung durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor auf einen Quadratmeter innenliegender Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor den Bodenwert enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebädefaktor die Zeitwerte von Garagengebäuden nicht enthält. Neben den bisherigen Ausführungen sind insbesondere auch die Anwendungshinweise (siehe Kapitel 9.1.3) sowie die Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.1.4) zwingend zu beachten und einzuhalten.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt über ein Bestimmtheitsmaß R^2 von ca. 78 %. Das bedeutet, dass mit der gegenständlichen Regressionsgleichung ca. 78 % 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen, 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).

9.1.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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 des freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses entsprechend in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Dabei berechnet sich das Gebäudealter wie folgt: Vom Jahr des Stichtages, auf den sich der durchschnittliche Gebädefaktor bezieht, wird das ursprüngliche Baujahr abgezogen. Wurden im Laufe der Standzeit des Wohngebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gemäß dem im Kapitel 9.1.1.1 beschriebenen Modell zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) führen und zu einer Verjüngung des freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses beitragen, berechnet sich das fiktive Gebäudealter, indem von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) die modifizierte Restnutzungsdauer subtrahiert wird.
- Für die Einflussgröße innenliegende Wohnfläche ist die objektbezogene innenliegende Wohnfläche (wichtiger Hinweis: ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) zu verwenden. Dabei ist die innenliegende Wohnfläche zwingend gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu ermitteln. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhandene Balkon- und Terrassenflächen jedoch nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 31.12.2020 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: erschließungsbeitragsfrei
- Für die Einflussgröße Grundstücksgröße ist die objektbezogene Grundstücksgröße entsprechend in die multiple Regressionsgleichung bzw. mehrdimensionale Schätzfunktion einzusetzen.
- Bei der Einflussgröße Unterkellerung wird entweder die Zahl 0 oder 1 verwendet. Für nicht unterkellerte Wohngebäude ist die Zahl 0 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Wohingegen für teil- oder vollunterkellerte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die Zahl 1 in die mehrdimensionale Schätzfunktion eingesetzt wird.
- Für die Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Gebädefaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.1.4), 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 98: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

9.1.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren 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 9.1.5) und
- innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe nachstehende Tabelle) liegen.

Parameter	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung	
	Minimum	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1954	2019
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	63
innenliegende Wohnfläche [m ²]	63	288
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	45	350
Grundstücksgröße [m ²]	502	1.490
unterkellert (teil- oder vollunterkellert)	0 (≙ nein)	1 (≙ ja)
Zeitpunkt	2019,0006844627 (≙ 01.01.2019)	2020,9993155373 (≙ 31.12.2020)

Tabelle 99: 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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.

9.1.5 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Ermittlung der objektbezogenen Einflussgrößen (Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage, Grundstücksgröße, Unterkellerung, 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 Personen
Erwerber	natürliche Personen
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 vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung von ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	219
Anzahl der Ausreißer	32
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	187
Bestimmtheitsmaß R ² der Regressionsgleichung	78 %

Tabelle 100: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1954	1974	1982	1986	1996	2019
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	1	22	36	33	44	63
innenliegende Wohnfläche [m ²]	63	133	159	163	190	288
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	45	75	115	135	160	350
Grundstücksgröße [m ²]	502	662	754	801	902	1.490
Gebädefaktor [€/m ² innenliegender Wohnfläche]	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX

Tabelle 101: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

9.1.6 Anwendungsbeispiele

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

9.1.6.1 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	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1976	✓
Gebäudealter [Jahre]	43	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	192,63	✓
unterkellert (teil- oder vollunterkellert)	ja (\neq 1)	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau	
Brutto-Grundfläche [m ²]	72	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterweg 17 in 94469 Deggendorf	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	879	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	250	✓

Tabelle 102: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 102 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich kann/darf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 24.05.2019 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 9.1.3 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, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 43 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 192,63 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 250 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 879 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 2019,3921971253 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.992,15 €/m² innenliegender Wohnfläche. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor auf einen Quadratmeter innenliegender Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor den Bodenwert enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor die Zeitwerte von Garagengebäuden nicht enthält.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 192,63 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.992,15 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 383.747,85 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von vorhandenen Garagengebäuden).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte der vorhandenen Garagengebäude zu addieren. Näheres zur modellkonformen Ermittlung der Zeitwerte von Garagengebäuden kann dem Kapitel 9.1.1 entnommen 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.

9.1.6.2 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	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1984	✓
Gebäudealter [Jahre]	36	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	10	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	51	
fiktives Baujahr	1991	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	29	✓
innenliegende Wohnfläche [m ²]	142,85	✓
unterkellert (teil- oder vollunterkellert)	nein (\neq 0)	✓
Parameter	Garagegebäude 1	
Gebäudetyp	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	
Brutto-Grundfläche [m ²]	36	
Parameter	Garagegebäude 2	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Garagegebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Musterstraße 12 in 94447 Plattling	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	702	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	130	✓

Tabelle 103: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 103 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich kann/darf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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 9.1.3 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, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset \text{ Gebäudefaktor}_{\text{freistehende EFH und ZFH}} &= - \text{XXXXXXXXXX} \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 29 \\ &- \text{XXXXXXXXXX} * 142,85 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 130 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 702 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ &+ \text{XXXXXXXXXX} * 2020,9993155373 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.151,29 €/m² innenliegender Wohnfläche. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass sich der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor auf einen Quadratmeter innenliegender Wohnfläche bezieht, dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor den Bodenwert enthält und dass der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor die Zeitwerte von Garagengebäuden nicht enthält.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 142,85 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 2.151,29 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 307.311,78 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von vorhandenen Garagengebäuden).

Im Anschluss daran sind zum vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjekts die Zeitwerte der vorhandenen Garagengebäude zu addieren. Näheres zur modellkonformen Ermittlung der Zeitwerte von Garagengebäuden kann dem Kapitel 9.1.1 entnommen 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.

9.1.6.3 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	Wohngebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1998	✓
Gebäudealter [Jahre]	23	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	57	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
innenliegende Wohnfläche [m ²]	156,21	✓
unterkellert (teil- oder vollunterkellert)	ja (≙ 1)	✓
Parameter	Garagengebäude 1	
Gebäudetyp	Fertigarage mit Dachaufbau	
Brutto-Grundfläche [m ²]	18	
Parameter	Garagengebäude 2	
Gebäudetyp	Carport	
Brutto-Grundfläche [m ²]	18	
Parameter	Garagengebäude 3	
Gebäudetyp	-	
Brutto-Grundfläche [m ²]	-	
Parameter	Grundstück	
Adresse	Mustergasse 23 in 94577 Winzer	✓
Landkreis Deggendorf	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	943	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	85	✓

Tabelle 104: 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. 104 mit ✓ gekennzeichnet). Lediglich der Bewertungsstichtag mit dem Datum 13.09.2021 liegt außerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 104 mit × markiert). Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden.