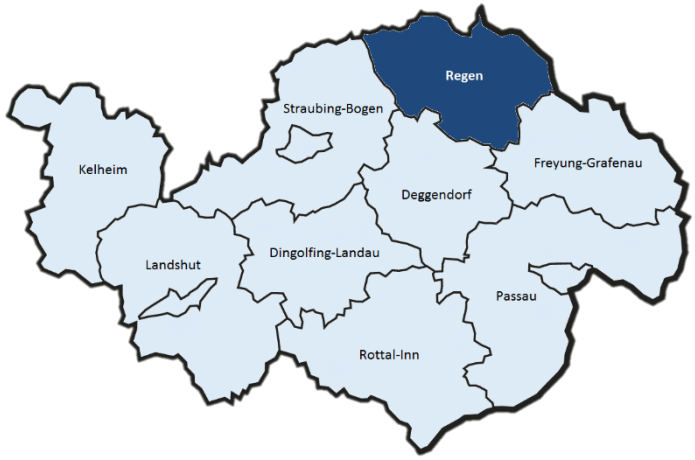
LANDRATSAMT REGEN | POSCHETSRIEDER STRAßE 16 | 94209 REGEN

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

# LANDKREIS REGEN 2021




GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS REGEN

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
# LANDKREIS REGEN 2021

erstellt und herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Regen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Poschetsrieder Straße 16
94209 Regen

Telefon: 09921 / 601 -352
Telefon: 09921 / 601 -255
Telefax: 09921 / 970 02 -352
E-Mail: gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de

### Urheberrecht

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen 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 Regen 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 Regen 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 Regen 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 nicoelnino | www.123rf.com

# Impressum


### Herausgeber und Urheber

Landratsamt Regen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Poschetsrieder Straße 16
94209 Regen

### 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 Regen;

### Redaktionsteam

Herr Kraus (Vorsitzender des Gutachterausschusses)
Herr Straub (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)
Herr Friedl (ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses)

### Veröffentlichungsdatum

16.12.2021

### Gebühr

75,00 Euro


© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

# Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM ... 3
INHALTSVERZEICHNIS ... 4
ABBILDUNGSVERZEICHNIS ... 7
TABELLENVERZEICHNIS ... 9
FORMELVERZEICHNIS ... 12
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ... 13
QUELLENVERZEICHNIS ... 15
1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE ... 16
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses ... 16
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses ... 17
1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle ... 17
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS ... 18
3. DESKRIPTIVE STATISTIK ... 20
3.1 Lagemaße ... 20
3.1.1 Arithmetisches Mittel ... 20
3.1.2 Geometrisches Mittel ... 21
3.1.3 Median ... 21
3.1.4 Quantil ... 22
3.2 Streuungsmaße ... 22
3.2.1 Spannweite ... 22
3.2.2 Interquartilsabstand ... 23
3.3 Zusammenhangsmaße ... 23
3.3.1 Bestimmtheitsmaß ... 23
3.4 Grafische Darstellung ... 23
3.4.1 Boxplot ... 24
4. LANDKREIS REGEN ... 25
4.1 Geographie ... 26
4.2 Flächennutzung ... 28
4.3 Infrastruktur ... 29
4.4 Bevölkerung ... 30
4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung ... 32
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen ... 33
4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ... 34
4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ... 58
5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN ... 59
5.1 Arbeitslosenquote ... 59
5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland ... 60
5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern ... 61
5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen ... 62
5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten ... 63
5.2 Verbraucherpreise und Baupreise ... 64
5.2.1 Verbraucherpreisindex ... 65
5.2.2 Baupreisindex ... 66
5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex ... 67
5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite ... 68

6. GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT ..... 69

6.1 Verträge ..... 70
6.1.1 Gesamtmarkt ..... 70
6.1.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke ..... 71
6.1.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke ..... 72
6.1.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ..... 73
6.1.5 Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte ..... 74
6.2 Flächenumsatz ..... 75
6.2.1 Gesamtmarkt ..... 75
6.2.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke ..... 76
6.2.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke ..... 77
6.2.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ..... 78
6.2.5 Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte ..... 79
6.3 Geldumsatz ..... 80
6.3.1 Gesamtmarkt ..... 80
6.3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke ..... 81
6.3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke ..... 82
6.3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ..... 83
6.3.5 Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte ..... 84

7. VERGLEICHSFAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR NEUE STELLPLÄTZE) ..... 85

7.1 Neue Tiefgaragenstellplätze ..... 86
7.1.1 Modellbeschreibung ..... 86
7.1.2 Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze ..... 87
7.1.3 Stichprobenbeschreibung ..... 88
7.2 Neue Garagenstellplätze ..... 89
7.2.1 Modellbeschreibung ..... 89
7.2.2 Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze ..... 90
7.2.3 Stichprobenbeschreibung ..... 91
7.3 Neue Carportstellplätze ..... 92
7.3.1 Modellbeschreibung ..... 92
7.3.2 Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze ..... 93
7.3.3 Stichprobenbeschreibung ..... 94
7.4 Neue Stellplätze im Freien ..... 95
7.4.1 Modellbeschreibung ..... 95
7.4.2 Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien ..... 96
7.4.3 Stichprobenbeschreibung ..... 97
7.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze ..... 98

8. VERGLEICHSFAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE STELLPLÄTZE) ..... 99

8.1 Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze ..... 100
8.1.1 Modellbeschreibung ..... 100
8.1.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze ..... 101
8.1.3 Stichprobenbeschreibung ..... 102
8.2 Gebrauchte Garagenstellplätze ..... 103
8.2.1 Modellbeschreibung ..... 103
8.2.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze ..... 104
8.2.3 Stichprobenbeschreibung ..... 105
8.3 Gebrauchte Carportstellplätze ..... 106
8.3.1 Modellbeschreibung ..... 106
8.3.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze ..... 107
8.3.3 Stichprobenbeschreibung ..... 108
8.4 Gebrauchte Stellplätze im Freien ..... 109
8.4.1 Modellbeschreibung ..... 109
8.4.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien ..... 110
8.4.3 Stichprobenbeschreibung ..... 111
8.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze ..... 112

**9. VERGLEICHSFAKTOREN (GEBÄUDEFAKTOREN) ... 113**

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 115
9.1.1 Modellbeschreibung ... 115
9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 121
9.1.3 Anwendungshinweise ... 123
9.1.4 Anwendungsgrenzen ... 124
9.1.5 Stichprobenbeschreibung ... 125
9.1.6 Anwendungsbeispiele ... 126
9.2 Eigentumswohnungen ... 135
9.2.1 Modellbeschreibung ... 135
9.2.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen ... 140
9.2.3 Anwendungshinweise ... 142
9.2.4 Anwendungsgrenzen ... 143
9.2.5 Stichprobenbeschreibung ... 144
9.2.6 Anwendungsbeispiele ... 145

**10. SACHWERTFAKTOREN ... 154**

10.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 156
10.1.1 Modellbeschreibung ... 156
10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 163
10.1.3 Anwendungshinweise ... 165
10.1.4 Anwendungsgrenzen ... 166
10.1.5 Stichprobenbeschreibung ... 167
10.1.6 Anwendungsbeispiele ... 168

# Abbildungsverzeichnis


Abbildung 1: Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung ... 24
Abbildung 2: Freistaat Bayern mit Regierungsbezirken [8] ... 26
Abbildung 3: Regierungsbezirk Niederbayern mit kreisfreien Städten und Landkreisen [8] ... 26
Abbildung 4: Landkreis Regen mit Gemeinden [8] ... 27
Abbildung 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1] ... 28
Abbildung 6: Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2020 [1] ... 31
Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1] ... 32
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1] ... 33
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1] ... 34
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1] ... 35
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1] ... 36
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1] ... 37
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1] ... 38
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1] ... 39
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1] ... 40
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1] ... 41
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1] ... 42
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1] ... 43
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1] ... 44
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1] ... 45
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1] ... 46
Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1] ... 47
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1] ... 48
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1] ... 49
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2020 [1] ... 50
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1] ... 51
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2020 [1] ... 52
Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1] ... 53
Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1] ... 54
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1] ... 55
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1] ... 56
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1] ... 57
Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent [1] ... 58
Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2] ... 60
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2] ... 61
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2] ... 62
Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2] ... 63
Abbildung 38: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8] ... 65
Abbildung 39: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] ... 66
Abbildung 40: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] ... 67
Abbildung 41: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4] ... 68
Abbildung 42: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 70
Abbildung 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 71
Abbildung 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 72
Abbildung 45: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 73
Abbildung 46: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 74
Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 75
Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 76
Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 77
Abbildung 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 78
Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 79
Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 80
Abbildung 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 81
Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 82
Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 83
Abbildung 56: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 84

Abbildung 57: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie ... 85
Abbildung 58: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] ... 87
Abbildung 59: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5] ... 90
Abbildung 60: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5] ... 93
Abbildung 61: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien [5] ... 96
Abbildung 62: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5] ... 98
Abbildung 63: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie ... 99
Abbildung 64: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5] ... 101
Abbildung 65: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] ... 104
Abbildung 66: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] ... 107
Abbildung 67: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] ... 110
Abbildung 68: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] ... 112
Abbildung 69: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie ... 114
Abbildung 70: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie ... 155

# Tabellenverzeichnis


Tabelle 1: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ... 17
Tabelle 2: Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ... 17
Tabelle 3: Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [9] ... 24
Tabelle 4: Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung ... 25
Tabelle 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1] ... 28
Tabelle 6: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020, Fläche in km² und Bevölkerungsdichte je km² [1] ... 30
Tabelle 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1] ... 32
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1] ... 33
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1] ... 34
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1] ... 35
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1] ... 36
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1] ... 37
Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1] ... 38
Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1] ... 39
Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1] ... 40
Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1] ... 41
Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1] ... 42
Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1] ... 43
Tabelle 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1] ... 44
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1] ... 45
Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1] ... 46
Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1] ... 47
Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1] ... 48
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1] ... 49
Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2020 [1] ... 50
Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1] ... 51
Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2020 [1] ... 52
Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1] ... 53
Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1] ... 54
Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1] ... 55
Tabelle 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1] ... 56
Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1] ... 57
Tabelle 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2] ... 60
Tabelle 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2] ... 61
Tabelle 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2] ... 62
Tabelle 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2] ... 63
Tabelle 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8] ... 65
Tabelle 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] ... 66
Tabelle 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] ... 67
Tabelle 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4] ... 68
Tabelle 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 70
Tabelle 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 71
Tabelle 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 72
Tabelle 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 73
Tabelle 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 74
Tabelle 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 75
Tabelle 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 76
Tabelle 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 77
Tabelle 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 78
Tabelle 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 79
Tabelle 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] ... 80
Tabelle 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 81
Tabelle 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] ... 82
Tabelle 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] ... 83
Tabelle 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] ... 84
Tabelle 56: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 86

Tabelle 57: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] ... 87
Tabelle 58: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 88
Tabelle 59: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 88
Tabelle 60: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 89
Tabelle 61: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5] ... 90
Tabelle 62: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 91
Tabelle 63: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 91
Tabelle 64: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 92
Tabelle 65: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5] ... 93
Tabelle 66: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 94
Tabelle 67: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 94
Tabelle 68: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 95
Tabelle 69: Statistische Kenngrößen Stellplätze für neue Stellplätze im Freien [5] ... 96
Tabelle 70: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 97
Tabelle 71: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 97
Tabelle 72: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5] ... 98
Tabelle 73: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 100
Tabelle 74: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5] ... 101
Tabelle 75: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 102
Tabelle 76: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 102
Tabelle 77: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 103
Tabelle 78: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] ... 104
Tabelle 79: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 105
Tabelle 80: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 105
Tabelle 81: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 106
Tabelle 82: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] ... 107
Tabelle 83: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 108
Tabelle 84: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 108
Tabelle 85: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 109
Tabelle 86: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] ... 110
Tabelle 87: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 111
Tabelle 88: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 111
Tabelle 89: Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] ... 112
Tabelle 90: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren ... 116
Tabelle 91: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile ... 117
Tabelle 92: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte ... 117
Tabelle 93: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) ... 118
Tabelle 94: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre) ... 119
Tabelle 95: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) ... 120
Tabelle 96: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten ... 124
Tabelle 97: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung ... 124
Tabelle 98: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 125
Tabelle 99: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 125
Tabelle 100: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 127
Tabelle 101: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 130
Tabelle 102: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 133
Tabelle 103: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren ... 136
Tabelle 104: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile ... 137
Tabelle 105: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte ... 137
Tabelle 106: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) ... 138
Tabelle 107: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre) ... 139
Tabelle 108: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten ... 143
Tabelle 109: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung ... 143
Tabelle 110: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 144
Tabelle 111: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 144
Tabelle 112: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 146
Tabelle 113: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 149
Tabelle 114: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 152

Tabelle 115: Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts ..... 157
Tabelle 116: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile ..... 159
Tabelle 117: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte ..... 159
Tabelle 118: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) ..... 160
Tabelle 119: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre) .... 161
Tabelle 120: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) ..... 162
Tabelle 121: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten ..... 165
Tabelle 122: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung ..... 166
Tabelle 123: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ..... 167
Tabelle 124: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ..... 167
Tabelle 125: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ..... 169
Tabelle 126: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ..... 171
Tabelle 127: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ..... 173

# Formelverzeichnis

Formel 1: arithmetisches Mittel ..... 20
Formel 2: geometrisches Mittel ..... 21
Formel 3: Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade) ..... 21
Formel 4: Median (Anzahl der Einzelwerte gerade) ..... 21
Formel 5: Spannweite ..... 22
Formel 6: Interquartilsabstand ..... 23
Formel 7: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] ..... 122
Formel 8: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen [5] ..... 141
Formel 9: Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] ..... 164

# Abkürzungsverzeichnis

## A

| | |
|---|---|
| A | Bundesautobahn |
| Abs. | Absatz |
| a.D. | außer Dienst |
| AT | Amtlicher Teil |

## B

| | |
|---|---|
| B | Bundesstraße |
| BAnz | Bundesanzeiger |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BayGaV | Bayerische Gutachterausschussverordnung |
| BGBl. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| bzgl. | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |

## C

| | |
|---|---|
| ca. | circa |

## D

| | |
|---|---|
| DHH | Doppelhaushälfte |
| DIA | Deutsche Immobilienakademie |
| Dipl.-Ing. | Diplom-Ingenieur |
| Ø | Durchschnitt |

## E

| | |
|---|---|
| € | Euro |
| EDV | elektronische Datenverarbeitung |
| EFH | Einfamilienhaus |
| ≙ | entspricht |
| etc. | et cetera |
| ETW | Eigentumswohnung |

## F

| | |
|---|---|
| FH | Fachhochschule |

## G

| | |
|---|---|
| ggf. | gegebenenfalls |
| ggü. | gegenüber |
| ≥ | größer/gleich |

## H

| | |
|---|---|
| ha | Hektar (1 ha = 10.000 m²) |

## I

| | |
|---|---|
| i.d.F. | in der Fassung |
| i.d.R. | in der Regel |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| | (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) |
| IQA | Interquartilsabstand |
| i.R. | im Ruhestand |
| i.V.m. | in Verbindung mit |

## K

| | |
|---|---|
| ≤ | kleiner/gleich |
| km² | Quadratkilometer |

## L

| | |
|---|---|
| Lkr. | Landkreis |

## M

| | |
|---|---|
| m | Meter |
| m² | Quadratmeter |
| Mio. | Millionen |

## N

| | |
|---|---|
| n | Anzahl der Einzelwerte |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| Nr. | Nummer |
| Nrn. | Nummern |

## O

| | |
|---|---|
| ö.b.u.v. | öffentlich bestellt und vereidigt |

## P

| | |
|---|---|
| § | Paragraph |
| PKW | Personenkraftwagen |
| % | Prozent |

## R

| | |
|---|---|
| R | Spannweite |
| $R^2$ | Bestimmtheitsmaß |
| REH | Reihenendhaus |

## S

| | |
|---|---|
| S. | Satz |
| S. | Seite |
| stellv. | stellvertretend |
| SW-RL | Sachwert-Richtlinie<br>(Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) |

## U

| | |
|---|---|
| UrhG | Urhebergesetz |
| UWG | Gesetz über den unlauteren Wettbewerb |

## V

| | |
|---|---|
| VW-RL | Vergleichswert-Richtlinie<br>(Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts) |

## W

| | |
|---|---|
| WoFlV | Wohnflächenverordnung<br>(Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche) |

## X

| | |
|---|---|
| $X_i$ | Einzelwert |
| $\bar{x}$ | arithmetisches Mittel |
| $\tilde{x}$ | Median |
| $x_{0,25}$ | unteres Quartil bzw. 25-%-Quantil |
| $x_{0,75}$ | oberer Quartil bzw. 75-%-Quantil |
| $\bar{x}_{geom}$ | geometrisches Mittel |
| $x_{max}$ | größter Stichprobenwert |
| $x_{min}$ | kleinster Stichprobenwert |

## Z

| | |
|---|---|
| z.B. | zum Beispiel |
| ZFH | Zweifamilienhaus |

# Quellenverzeichnis

[1] Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)
[2] Bundesagentur für Arbeit - Statistik (www.statistik.arbeitsagentur.de)
[3] Deutsche Bahn (www.bahn.de)
[4] Deutsche Bundesbank (www.bundesbank.de)
[5] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen
[6] Arberlandkliniken (www.arberlandkliniken.de)
[7] RegioWiki Niederbayern (www.regiowiki.pnp.de)
[8] Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
[9] Wikipedia (www.wikipedia.de)

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

# 1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen besteht für den Bereich des Landkreises Regen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen setzt sich dabei aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen. Der Vorsitzende sowie die weiteren Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

## 1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im § 193 BauGB geregelt. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen befindet sich im Landratsamt Regen.

Als zentrale Aufgabe führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden. Somit verfügen einzig und allein die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte über das komplette originäre Zahlen- und Datenmaterial im Bereich des Grundstücksverkehrs. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Pflicht zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl sogenannte Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie ist der Bodenrichtwert definiert als durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Jeder kann von der Geschäftsstelle auf schriftlichen Antrag Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

Eine weitere Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte besteht darin die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlicht die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen erscheint in der Regel alle zwei Jahre und kann von der Geschäftsstelle gegen Gebühr erworben werden.

Ferner hat der Gutachterausschuss die Verpflichtung auf schriftlichen Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Für die Erstellung von Gutachten erhebt der Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des § 15 BayGaV Gebühren. Die jeweilige Gebühr ist im Regelfall wertabhängig. Maßgebend für die wertabhängige Gebühr ist der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zudem die Aufgabe auf schriftlichen Antrag, soweit ein berechtigtes Interesse durch den Antragsteller nachgewiesen wird, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Dabei sind die Bestimmungen des § 11 BayGaV zu beachten. Für die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden ebenfalls Gebühren erhoben.

## 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Nachfolgend sind die einzelnen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen, die Funktion sowie die Amts- bzw. Berufsbezeichnung tabellarisch aufgelistet:

| Name | Funktion | Amts-/Berufsbezeichnung |
|---|---|---|
| Herr Kraus | Vorsitzender | Regierungsdirektor |
| Herr Straub | stellvertretender Vorsitzender | Regierungsamtmann |
| Herr Ernst | ehrenamtlicher Gutachter | Bankkaufmann |
| Herr Hobelsberger | ehrenamtlicher Gutachter | Bankvorstand i.R. |
| Herr Hofmeister | ehrenamtlicher Gutachter | Regierungsamtsrat |
| Herr Mayer | ehrenamtlicher Gutachter | Regierungsdirektor a.D. |
| Herr Nirschl | ehrenamtlicher Gutachter | Bürgermeister |
| Herr Weber | ehrenamtlicher Gutachter | Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger |
| Frau Schötz | Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung | Steueramtfrau |
| Herr Zwiebel | Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung | Vermessungsdirektor |

Tabelle 1: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

## 1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen bedient sich zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen befindet sich im Landratsamt Regen. Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, die Aufgaben und die entsprechenden Kontaktdaten in tabellarischer Form dargestellt:

| Name | Aufgaben | Kontaktdaten |
|---|---|---|
| Herr Friedl | Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Auskünfte zu diesen Daten, Erstellung von Grundstücksmarktberichten | E-Mail: cfriedl@lra.landkreis-regen.de<br>Telefon: 09921 / 601 -255 |
| Frau Pledl | Führung der Kaufpreissammlung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert-Einzelauskünfte | E-Mail: kpledl@lra.landkreis-regen.de<br>Telefon: 09921 / 601 - 352 |

Tabelle 2: Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

# 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen das Ziel, dass der örtliche Grundstücksmarkt transparenter wird. Dabei wendet sich der Grundstücksmarktbericht sowohl an die freiberuflichen Bewertungssachverständigen und an alle Stellen und Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an interessierte Bürger und Bürgerinnen sowie an alle Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen führt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB eine umfassende Kaufpreissammlung, die die Grundlage des vorliegenden Grundstücksmarktberichts darstellt. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus. Alle Mengen-, Flächen- und Wertangaben über den Grundstücksmarkt werden durch Auswertung von tatsächlich abgeschlossenen Verträgen ermittelt. Für die Aussagen zur Grundstücksmarktübersicht werden sämtliche Verträge des jeweiligen Berichtjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

Für die größten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Landkreis Regen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Die Ermittlung bzw. Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten setzt allerdings voraus, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufverträgen vorhanden ist. Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren.

Die im Grundstückmarktbericht veröffentlichten multiplen Regressionsgleichungen (= mehrdimensionale Schätzfunktionen) bzgl. den Vergleichs- und Sachwertfaktoren führen, sofern die objektbezogenen Daten modellkonform ermittelt werden und sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen befinden (Modellkonformität) zunächst zum objektbezogenen durchschnittlichen Vergleichs- bzw. Sachwertfaktor. Durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Vergleichs- bzw. Sachwertfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße erhält man den (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert bzw. den marktangepassten vorläufigen Sachwert. 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 jeweiligen Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich der Vergleichs- bzw. Sachwert. Der ermittelte Vergleichs- bzw. Sachwert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus mehreren 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

# 3. Deskriptive Statistik

Die deskriptive Statistik ermöglicht es, Daten einer Stichprobe zu beschreiben, auszuwerten und übersichtlich darzustellen. Dies kann in Form von Tabellen, Kennwerten und/oder Grafiken erfolgen. Damit der Leser die im Grundstücksmarktbericht bereitgestellten Informationen besser beurteilen kann, werden in den nachfolgenden Kapiteln zunächst wichtige Kennwerte der beschreibenden Statistik erläutert. Bei den statistischen Kennwerten wird zwischen Lage-, Streuungs- und Zusammenhangsmaße unterschieden. Im Anschluss daran wird eine grafische Darstellungsform der deskriptiven Statistik näher beschrieben.

## 3.1 Lagemaße

In der beschreibenden Statistik werden statistische Kennwerte, die eine zentrale Tendenz des Datensatzes zum Ausdruck bringen, als Lagemaße bezeichnet. Hierzu gehören unter anderem das arithmetische Mittel, das geometrische Mittel, der Median und das Quantil. Diese statistischen Kennwerte werden in den nachfolgenden Kapiteln kurz erläutert.

### 3.1.1 Arithmetisches Mittel

Das arithmetische Mittel wird in der Mathematik mit $\bar{x}$ abgekürzt und berechnet sich, indem die Summe der Einzelwerte durch deren Anzahl geteilt wird. Nachfolgend ist die Berechnungsformel für das arithmetische Mittel abgebildet:

$$\bar{x} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} x_i = \frac{x_1 + x_2 + \cdots + x_n}{n}$$

Formel 1: arithmetisches Mittel

wobei:
n = Anzahl der Einzelwerte
$x_i$ = Einzelwert

Das arithmetische Mittel beschreibt das Zentrum einer Verteilung und kann als „Mittelpunkt“ der Einzelwerte interpretiert werden. Jedoch ist das arithmetische Mittel sehr anfällig gegenüber Ausreißern (extrem abweichende Einzelwerte). Das arithmetische Mittel sollte daher weder bei einer geringen Anzahl von Einzelwerten noch bei einer mehrgipfligen oder deutlich asymmetrischen Häufigkeitsverteilung verwendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass das arithmetische Mittel aufgrund seiner Berechnungsvorschrift sehr anfällig gegenüber Ausreißern ist und bei einer mehrgipfligen oder deutlich asymmetrischen Häufigkeitsverteilung ohnehin nicht verwendet werden sollte, wird das arithmetische Mittel im vorliegenden Grundstücksmarktbericht in der Regel lediglich zu Informationszwecken bzw. der Vollständigkeit halber angegeben.

### 3.1.2 Geometrisches Mittel

Das geometrische Mittel wird mathematisch mit $\bar{x}_{geom}$ abgekürzt und ist als $n$-te Wurzel des Produkts der Stichprobenelemente definiert. Das geometrische Mittel ist nur für nichtnegative Zahlen geeignet und nur für echt positive reelle Zahlen sinnvoll. Nachfolgend ist die mathematische Berechnungsformel für das geometrische Mittel dargestellt:

$$\bar{x}_{geom} = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^{n} x_i} = \sqrt[n]{x_1 * x_2 * \dots * x_n}$$

Formel 2: geometrisches Mittel

wobei:
n = Anzahl der Einzelwerte
$x_i$ = Einzelwert

Das geometrische Mittel dient vor allem der Berechnung von durchschnittlichen Wachstumsfaktoren bzw. von durchschnittlichen Wachstumsraten. Die Berechnung des geometrischen Mittels funktioniert jedoch nur, wenn Wachstumsfaktoren verwendet werden. Das geometrische Mittel kann sowohl bei positiven als auch negativen Wachstumsprozessen verwendet werden.

### 3.1.3 Median

Der Median wird in der Mathematik mit $\tilde{x}$ abgekürzt und ist derjenige Wert, der eine Stichprobe in zwei Hälften teilt. Folglich handelt es sich bei dem Median um ein spezielles Quantil, nämlich das 0,50-Quantil (50-%-Quantil). Damit der Median bestimmt werden kann, müssen zunächst alle Werte der Größe nach (aufsteigend) geordnet werden. Bei einer ungeraden Anzahl an Einzelwerten ist der Median der mittlere Wert. Bei einer geraden Anzahl an Einzelwerten ergibt sich der Median aus dem arithmetischen Mittel der beiden mittleren Werte. Nachfolgend sind die beiden Berechnungsformeln für den Median abgebildet:

$$\tilde{x} = \frac{x_{n+1}}{2}$$

Formel 3: Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade)

$$\tilde{x} = \frac{1}{2}\left(x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1}\right)$$

Formel 4: Median (Anzahl der Einzelwerte gerade)

wobei:
n = Anzahl der Einzelwerte

Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichende Einzelwerte). Bei Änderungen der Stichprobe in wenigen Werten, beispielsweise einzelne Ausreißer, ändert sich der Median aufgrund seiner mathematischen Berechnungsvorschrift nur wenig.

### 3.1.4 Quantil

Als empirisches p-Quantil wird in der deskriptiven Statistik ein Kennwert verstanden, der eine Stichprobe so teilt, dass ein Anteil der Stichprobe von p kleiner als das p-Quantil und ein Anteil von 1-p der Stichprobe größer als das p-Quantil ist. Für die Bestimmung des empirischen p-Quantils ist es erforderlich die Stichprobe der Größe nach (aufsteigend) zu sortieren. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden zur Beschreibung der Stichproben das 0,25-Quantil, das 0,50-Quantil (Median) sowie das 0,75-Quantil angegeben.

Das 0,25-Quantil (25-%-Quantil) wird in der beschreibenden Statistik auch als unteres Quartil bezeichnet. Das untere Quartil teilt eine Stichprobe so, dass 25 % der Stichprobenwerte kleiner und 75 % der Stichprobenwerte größer als das 0,25-Quantil sind.

Das 0,50-Quantil (50-%-Quantil), ein spezielles Quantil der deskriptiven Statistik, entspricht dem Median. Der Median teilt eine Stichprobe so, dass 50 % der Stichprobenwerte kleiner und 50 % der Stichprobenwerte größer als das 0,50-Quantil sind.

Das 0,75-Quantil (75-%-Quantil) wird in der beschreibenden Statistik auch als oberes Quartil bezeichnet. Das obere Quartil teilt eine Stichprobe so, dass 75 % der Stichprobenwerte kleiner und 25 % der Stichprobenwerte größer als das 0,75-Quantil sind.

## 3.2 Streuungsmaße

Unter dem Begriff Streuungsmaße werden in der deskriptiven Statistik verschiedene Maßzahlen zusammengefasst, die in der Regel die Streubreite von Werten einer Stichprobe um einen geeigneten Lageparameter herum beschreiben. In den nachfolgenden Kapiteln werden die beiden Streuungsmaße Spannweite und Interquartilsabstand kurz erklärt.

### 3.2.1 Spannweite

Die Spannweite, in der Mathematik mit $R$ abgekürzt, ist das einfachste Streuungsmaß in der beschreibenden Statistik und berechnet sich aus der Differenz des größten und kleinsten Stichprobenwertes. Nachfolgend ist die mathematische Berechnungsformel für die Spannweite dargestellt:

$$R = x_{max} - x_{min}$$

Formel 5: Spannweite

wobei:
$x_{max}$ = größter Stichprobenwert
$x_{min}$ = kleinster Stichprobenwert

Die Spannweite ist nicht robust gegenüber Ausreißern (extrem abweichende Einzelwerte). Dies liegt daran, dass sich die Spannweite aus der Differenz des größten und kleinsten Stichprobenwertes bzw. aus den beiden Extremwerten einer Stichprobe berechnet.

### 3.2.2 Interquartilsabstand

Der Interquartilsabstand wird mathematisch mit $IQA$ abgekürzt und beschreibt das Intervall, in dem die mittleren 50 % der Stichprobenwerte liegen. Der Interquartilsabstand berechnet sich aus der Differenz des oberen und unteren Quartils. Nachfolgend ist die Berechnungsformel für den Interquartilsabstand dargestellt:

$$IQA = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Formel 6: Interquartilsabstand

wobei:
$x_{0,75}$ = oberes Quartil bzw. 0,75-Quantil
$x_{0,25}$ = unteres Quartil bzw. 0,25-Quantil

## 3.3 Zusammenhangsmaße

Als Zusammenhangsmaße werden in der beschreibenden Statistik Kennzahlen bezeichnet, die die Stärke und gegebenenfalls die Richtung eines Zusammenhangs zweier statistischer Variablen wiedergeben. Nachfolgend wird das Bestimmtheitsmaß kurz erläutert.

### 3.3.1 Bestimmtheitsmaß

Das Bestimmtheitsmaß wird in der Mathematik mit $R^2$ abgekürzt und dient zur Beurteilung der Anpassungsgüte eines Regressionsmodells. Es gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt der Grundsatz: Je größer das Bestimmtheitsmaß $R^2$ ist, desto mehr Prozent der Streuung in den Daten können erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die entsprechende Regressionsgleichung abgebildet. Dabei nimmt das Bestimmtheitsmaß $R^2$ Werte zwischen 0 (kein Zusammenhang) und 1 (perfekter Zusammenhang) ein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass je nach Disziplin unterschiedliche Werte des Bestimmtheitsmaßes $R^2$ üblich sind.

## 3.4 Grafische Darstellung

Die beschreibende Statistik bietet viele verschiedene Möglichkeiten, Daten einer Stichprobe grafisch aufzubereiten und darzustellen. Im nachfolgenden Kapitel wird näher auf die grafischen Darstellungsformen mittels Boxplot eingegangen.

### 3.4.1 Boxplot

In einem Boxplot sind sowohl robuste als auch nichtrobuste Streuungs- und Lagemaße in einem Diagramm übersichtlich dargestellt. Der Boxplot vermittelt somit schnell einen Eindruck, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich in diesem Bereich verteilen. Nachfolgend ist ein Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern beispielhaft abgebildet:

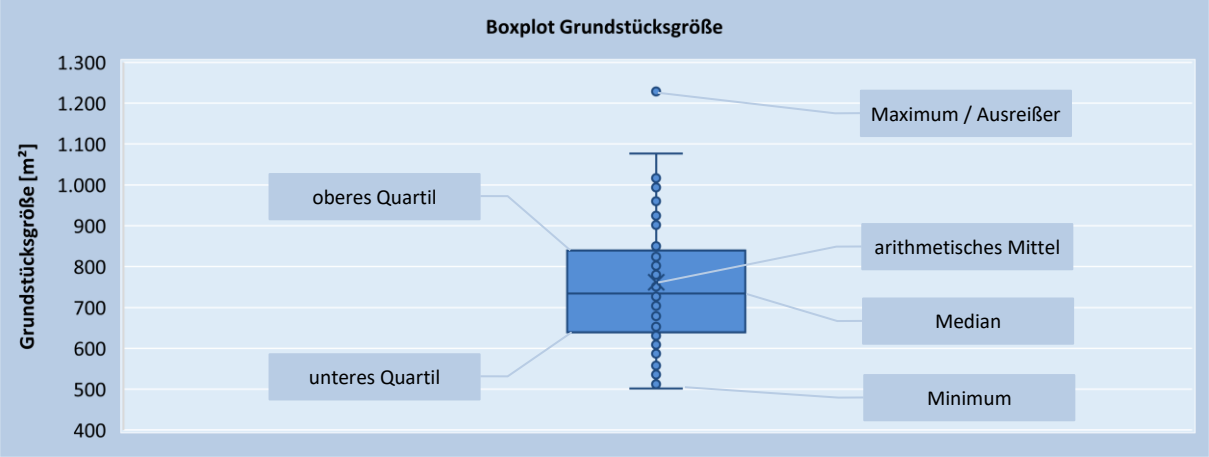



Abbildung 1: Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung

Der Boxplot besteht aus einer Box, die durch das obere und untere Quartil begrenzt wird. Somit liegen innerhalb der Box 50 % der Stichprobenwerte. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand. Zwei vertikale Linien verlängern die Box nach oben und unten. Diese Linien werden auch als Antennen bezeichnet und durch einen horizontalen Strich abgeschlossen. Die Längen der Antennen sind maximal auf den 1,5-fachen Interquartilsabstand beschränkt. Dabei enden die Antennen jedoch nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem Wert aus den Daten, der noch innerhalb dieser Grenze liegt. Gibt es keine Werte außerhalb der Grenze des 1,5-fachen Interquartilsabstand, wird die Länge der Antenne durch den maximalen bzw. minimalen Wert festgelegt. Andernfalls werden die Werte außerhalb der Antennen separat in das Diagramm eingetragen. Diese können dann als ausreißerverdächtig behandelt oder direkt als Ausreißer bezeichnet werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen statistischen Kennwerte, deren Beschreibung sowie deren Lage im Boxplot dargestellt:

| Statistischer Kennwert | Beschreibung | Lage im Boxplot |
|---|---|---|
| Minimum | kleinster Stichprobenwert | Ende einer Antenne oder entferntester Ausreißer |
| unteres Quartil (0,25-Quantil) | 25 % der Stichprobenwerte sind kleiner und 75 % der Stichprobenwerte sind größer als das untere Quartil | Beginn der Box |
| Median | 50 % der Stichprobenwerte sind kleiner und 50 % der Stichprobenwerte sind größer als der Median | Strich innerhalb der Box |
| arithmetische Mittel | Mittelwert (nicht robust gegenüber Ausreißern) | Kreuz innerhalb der Box |
| oberes Quartil (0,75-Qunatil) | 75 % der Stichprobenwerte sind kleiner und 25 % der Stichprobenwerte sind größer als das obere Quartil | Ende der Box |
| Maximum | größter Stichprobenwert | Ende einer Antenne oder entferntester Ausreißer |
| Spannweite | Differenz zwischen dem kleinsten und größten Stichprobenwert (nicht robust gegenüber Ausreißern) | Länge des gesamten Boxplots (inklusive Ausreißer) |
| Interquartilsabstand | Differenz zwischen dem oberen und dem unteren Quartil | Ausdehnung der Box |

Tabelle 3: Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [9]

# 4. Landkreis Regen

Im Freistaat Bayern wurde in den Jahren 1971 bis 1980 eine Gebietsreform durchgeführt. Dabei entstand der Landkreis Regen in seiner heutigen Form, indem der Altlandkreis Regen und der ehemalige Landkreis Viechtach am 01.07.1972 vereinigt wurden.

Der Landkreis Regen besteht aus 24 Gemeinden. Darunter befinden sich die Städte Regen, Viechtach und Zwiesel sowie die Märkte Bodenmais, Ruhmannsfelden und Teisnach. In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Gemeinden, deren Status sowie die zuständige Verwaltung aufgelistet:

| Gemeinde | Status | Verwaltung |
|---|---|---|
| Achslach | Gemeinde | Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden |
| Arnbruck | Gemeinde | Gemeinde Arnbruck |
| Bayerisch Eisenstein | Gemeinde | Gemeinde Bayerisch Eisenstein |
| Bischofsmais | Gemeinde | Gemeinde Bischofsmais |
| Bodenmais | Markt | Markt Bodenmais |
| Böbrach | Gemeinde | Gemeinde Böbrach |
| Drachselsried | Gemeinde | Gemeinde Drachselsried |
| Frauenau | Gemeinde | Gemeinde Frauenau |
| Geiersthal | Gemeinde | Gemeinde Geiersthal |
| Gotteszell | Gemeinde | Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden |
| Kirchberg im Wald | Gemeinde | Gemeinde Kirchberg im Wald |
| Kirchdorf im Wald | Gemeinde | Gemeinde Kirchdorf im Wald |
| Kollnburg | Gemeinde | Gemeinde Kollnburg |
| Langdorf | Gemeinde | Gemeinde Langdorf |
| Lindberg | Gemeinde | Gemeinde Lindberg |
| Patersdorf | Gemeinde | Gemeinde Patersdorf |
| Prackenbach | Gemeinde | Gemeinde Prackenbach |
| Regen | Stadt | Stadt Regen |
| Rinchnach | Gemeinde | Gemeinde Rinchnach |
| Ruhmannsfelden | Markt | Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden |
| Teisnach | Markt | Markt Teisnach |
| Viechtach | Stadt | Stadt Viechtach |
| Zachenberg | Gemeinde | Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden |
| Zwiesel | Stadt | Stadt Zwiesel |

Tabelle 4: Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung

## 4.1 Geographie

Der Landkreis Regen ist der nördlichste Landkreis des bayerischen Regierungsbezirks Niederbayern. Das Kreisgebiet grenzt im Norden an den im Regierungsbezirk Oberpfalz befindlichen Landkreis Cham sowie an die niederbayerischen Landkreise Freyung-Grafenau, Deggendorf und Straubing-Bogen. Im Nordosten und Osten grenzt der Landkreis Regen an den tschechischen Verwaltungsbezirk Region Pilsen. Das gesamte Kreisgebiet wird vom Bayerischen Wald bedeckt, der in diesem Bereich aus dem Inneren und Vorderen Bayerischen Wald besteht. Zwischen beiden liegt der Pfahl, eine aus Quarzgestein bestehende Landschaft. Der höchste Berg des Bayerischen Waldes, der Große Arber (1.456 m über Normalhöhennull), liegt an der nördlichen Kreisgrenze zum Landkreis Cham. Die beiden Quellflüsse Kleiner und Großer Regen vereinigen sich im Osten des Landkreises im Bereich der Stadt Zwiesel zum Fluss Schwarzer Regen. Dieser Fluss durchzieht das Kreisgebiet von Osten nach Westen in einem großen Bogen. Südwestlich der Stadt Bad Kötzting gehen die beiden Quellflüsse Schwarzer und Weißer Regen in den Fluss Regen über. Sowohl der Landkreis als auch die Kreisstadt sind nach dem Fluss Regen benannt.




Abbildung 2: Freistaat Bayern mit Regierungsbezirken [8]

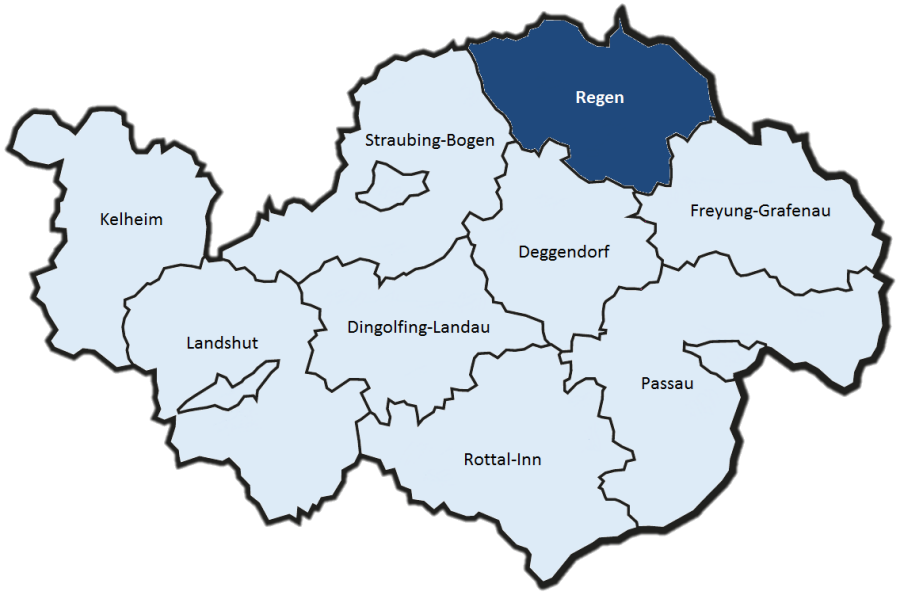



Abbildung 3: Regierungsbezirk Niederbayern mit kreisfreien Städten und Landkreisen [8]




Abbildung 4: Landkreis Regen mit Gemeinden [8]

## 4.2 Flächennutzung

Im Landkreis Regen werden zum Stichtag 31.12.2019 gemäß den veröffentlichten Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik 8,5 % der vorhandenen Bodenflächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt. Die Landwirtschaftsflächen haben einen Anteil in Höhe von 24,8 %. Die Waldflächen nehmen 63,6 % der vorhandenen Bodenflächen ein. Auf die sonstigen Vegetationsflächen entfällt ein Anteil von 2,3 %. Die Gewässerflächen haben einen Anteil in Höhe von 0,8 % der vorhandenen Bodenflächen. Nachfolgend sind die Flächennutzungen der vorhandenen Bodenflächen sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

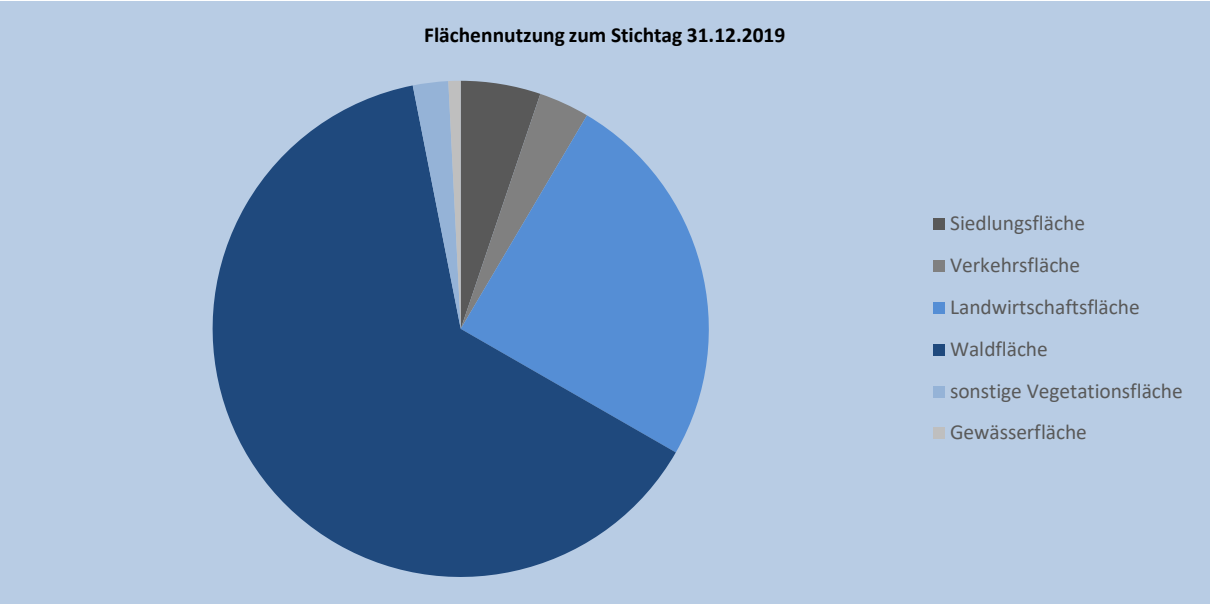



Abbildung 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1]

| Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung | Anteil [%] zum Stichtag 31.12.2019 |
|---|---|
| Siedlungsfläche | 5,2 |
| Verkehrsfläche | 3,3 |
| Landwirtschaftsfläche | 24,8 |
| Waldfläche | 63,6 |
| sonstige Vegetationsfläche | 2,3 |
| Gewässerfläche | 0,8 |

Tabelle 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1]

## 4.3 Infrastruktur

Unter Infrastruktur versteht man sämtliche Einrichtungen materieller oder institutioneller Art, die das Funktionieren einer arbeitsteiligen Volkswirtschaft begünstigen. Dabei gliedert sich die öffentliche Infrastruktur in eine technische und soziale Infrastruktur. Die technische Infrastruktur beinhaltet unter anderem Einrichtungen für stoffliche Ver- und Entsorgung, Energieversorgung, Kommunikation und Verkehr. Zu der sozialen Infrastruktur zählen Einrichtungen für Bildung, Sicherheit, Gesundheit, Kultur, Sport und Freizeit. Nachfolgend wird näher auf die Einrichtungen des Landkreises Regen für Verkehr, Bildung und Gesundheit eingegangen.

Die Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Regen setzt sich aus einem Straßen- und Eisenbahnnetz zusammen. Das Straßennetz besteht aus zahlreichen Gemeindestraßen, vielen Kreisstraßen, mehreren Staatsstraßen sowie den beiden Bundesstraßen B 11 und B 85. Die Bundesstraße B 11 führt von Bayerisch Eisenstein über Zwiesel nach Regen sowie von Patersdorf über Ruhmannsfelden nach Deggendorf. Im Nachbarlandkreis Deggendorf geht die Bundesstraße B 11 direkt in die Bundesautobahn A 92 über. Die Bundesstraße B 85 durchzieht das Kreisgebiet Regen von Nordwesten nach Südosten und verläuft von Prackenbach über Viechtach, Patersdorf und Regen nach Kirchdorf im Wald. Die Bundesstraßen und Staatsstraßen sorgen für eine gute Erreichbarkeit der benachbarten Landkreise und dienen sowohl dem regionalen als auch überregionalen Verkehr. Im Nachbarlandkreis Deggendorf befinden sich die beiden Bundesautobahnen A 3 und A 92.

Das Eisenbahnnetz im Landkreis Regen besteht aus insgesamt vier Bahnlinien. Die erste Bahnlinie verbindet die Landkreise Deggendorf und Regen miteinander. Diese Bahnlinie führt vom Knotenbahnhof Plattling (mit Fernverkehrsanschluss) über Deggendorf Hauptbahnhof, Gotteszell, Regen und Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein. Die zweite Bahnlinie verbindet Zwiesel und Bodenmais. Die dritte Bahnlinie dient unter anderem der Erschließung des Nachbarlandkreises Feyung-Grafenau und führt von Zwiesel über Frauenau und Spiegelau nach Grafenau. Die vierte Bahnlinie führt von Gotteszell über Teisnach nach Viechtach.

Die Bildungsinfrastruktur im Landkreis Regen setzt sich derzeit aus 42 Kindertageseinrichtungen, 39 allgemeinbildenden Schulen sowie 11 Berufsschulen zusammen. Unter den allgemeinbildenden Schulen gibt es drei Realschulen sowie zwei Gymnasien.

Die gesundheitliche Infrastruktur im Landkreis Regen besteht unter anderem aus den beiden Arberlandkliniken Viechtach und Zwiesel. Diese Kreiskrankenhäuser stellen die Grund-, Regel- und Notfallversorgung der Bevölkerung im und um den Landkreis Regen sicher. Darüber hinaus gibt es im Landkreis Regen drei medizinische Versorgungszentren, die der ambulanten medizinischen Versorgung dienen.

## 4.4 Bevölkerung

Der Landkreis Regen hat eine Flächenausdehnung von ca. 974,78 Quadratkilometer. In den 24 Gemeinden lebten zum Stichtag 31.12.2020 rund 77.313 Einwohner. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von etwa 79 Einwohner je Quadratkilometer. Nachfolgend sind sowohl für den Landkreis Regen als auch für die einzelnen Gemeinden der Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.2020, die Flächenausdehnung in Quadratkilometer sowie die Bevölkerungsdichte je Quadratkilometer tabellarisch aufgelistet:

| Gemeinde | Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020 | Fläche [km²] | Bevölkerungsdichte je km² |
|---|---|---|---|
| Achslach | 959 | 30,04 | 32 |
| Arnbruck | 1.985 | 37,87 | 52 |
| Bayerisch Eisenstein | 998 | 47,32 | 21 |
| Bischofsmais | 3.195 | 46,28 | 69 |
| Bodenmais | 3.559 | 45,29 | 79 |
| Böbrach | 1.614 | 27,55 | 59 |
| Drachselsried | 2.434 | 41,72 | 58 |
| Frauenau | 2.693 | 60,10 | 45 |
| Geiersthal | 2.230 | 22,37 | 100 |
| Gotteszell | 1.205 | 9,22 | 131 |
| Kirchberg im Wald | 4.371 | 48,79 | 90 |
| Kirchdorf im Wald | 2.094 | 30,55 | 69 |
| Kollnburg | 2.767 | 59,53 | 46 |
| Langdorf | 1.792 | 34,35 | 52 |
| Lindberg | 2.281 | 108,84 | 21 |
| Patersdorf | 1.745 | 17,04 | 102 |
| Prackenbach | 2.776 | 40,08 | 69 |
| Regen | 10.888 | 65,14 | 167 |
| Rinchnach | 3.043 | 40,21 | 76 |
| Ruhmannsfelden | 2.040 | 5,80 | 352 |
| Teisnach | 2.953 | 25,77 | 115 |
| Viechtach | 8.446 | 62,47 | 135 |
| Zachenberg | 2.066 | 27,29 | 76 |
| Zwiesel | 9.179 | 41,16 | 223 |
| **Landkreis Regen** | **77.313** | **974,78** | **79** |

Tabelle 6: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020, Fläche in km² und Bevölkerungsdichte je km² [1]

Nachfolgend sind die Bevölkerungsstände der Gemeinden des Landkreises Regen zum Stichtag 31.12.2020 grafisch gegenübergestellt:

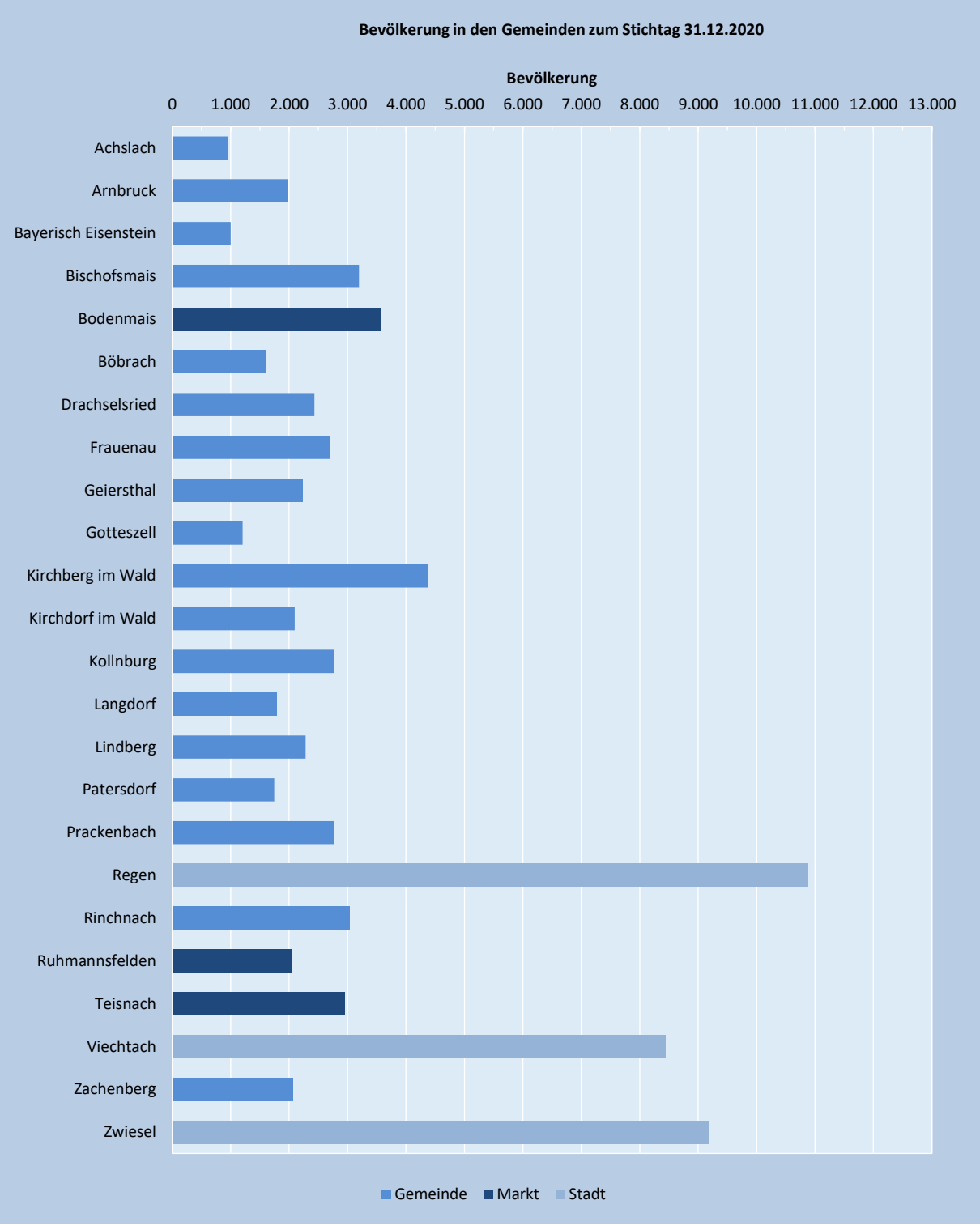



Abbildung 6: Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2020 [1]

### 4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung

Durch Einteilung der Bevölkerung in Altersgruppen können Rückschlüsse auf die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung gezogen werden. Nachfolgend ist die Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

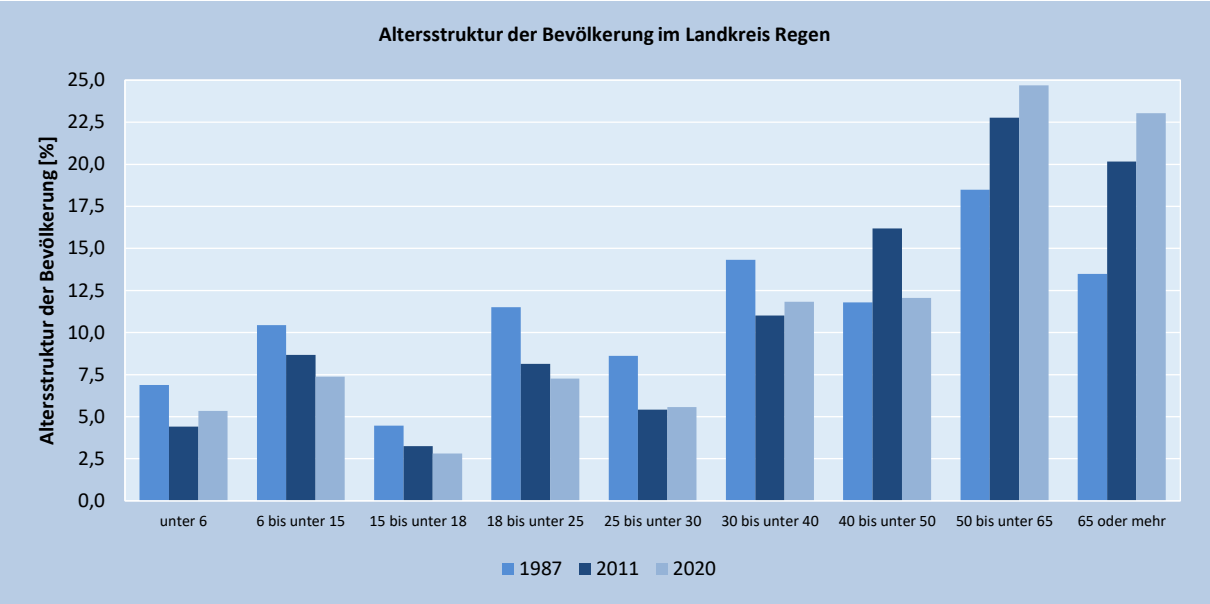



Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1]

| Alter von ... Jahren | Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen [%] | | |
|---|---|---|---|
| | 1987 | 2011 | 2020 |
| unter 6 | 6,9 | 4,4 | 5,3 |
| 6 bis unter 15 | 10,4 | 8,7 | 7,4 |
| 15 bis unter 18 | 4,5 | 3,2 | 2,8 |
| 18 bis unter 25 | 11,5 | 8,1 | 7,3 |
| 25 bis unter 30 | 8,6 | 5,4 | 5,6 |
| 30 bis unter 40 | 14,3 | 11,0 | 11,8 |
| 40 bis unter 50 | 11,8 | 16,2 | 12,1 |
| 50 bis unter 65 | 18,5 | 22,8 | 24,7 |
| 65 oder mehr | 13,5 | 20,2 | 23,0 |

Tabelle 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1]

### 4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen

Im Landkreis Regen hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 76.525 auf 77.313 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 788 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,11 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

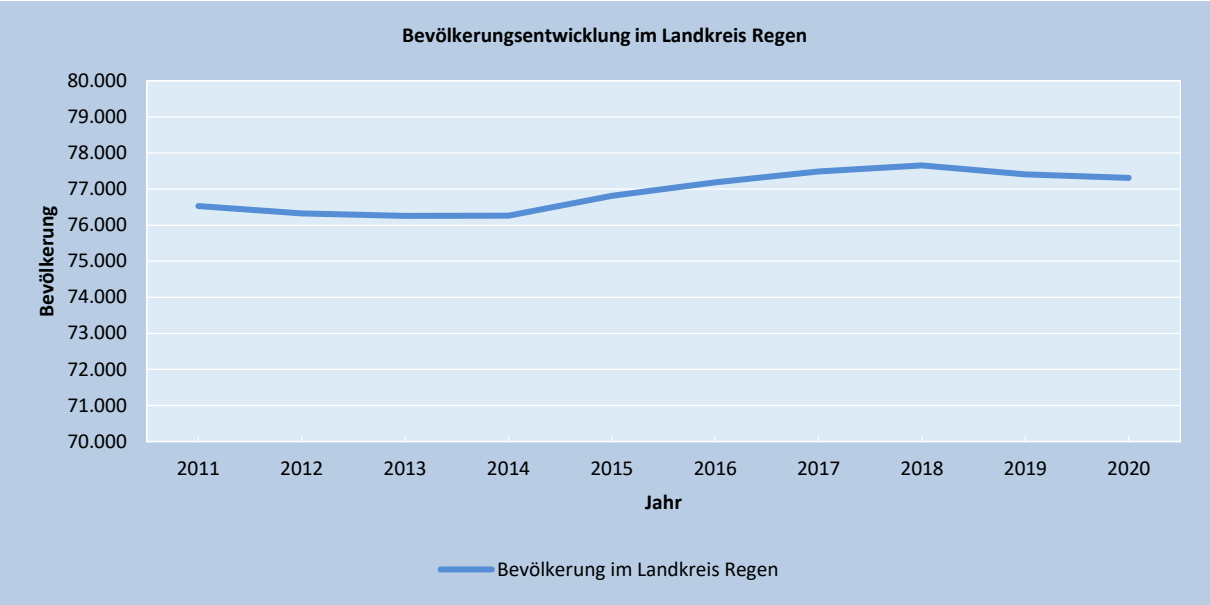



Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung im Landkreis Regen | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 76.525 | - |
| 31.12.2012 | 76.329 | -0,26 |
| 31.12.2013 | 76.257 | -0,09 |
| 31.12.2014 | 76.265 | 0,01 |
| 31.12.2015 | 76.812 | 0,72 |
| 31.12.2016 | 77.187 | 0,49 |
| 31.12.2017 | 77.489 | 0,39 |
| 31.12.2018 | 77.656 | 0,22 |
| 31.12.2019 | 77.410 | -0,32 |
| 31.12.2020 | 77.313 | -0,13 |

Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden

#### 4.4.3.1 Gemeinde Achslach

In der Gemeinde Achslach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 934 auf 959 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 25 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,29 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Achslach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

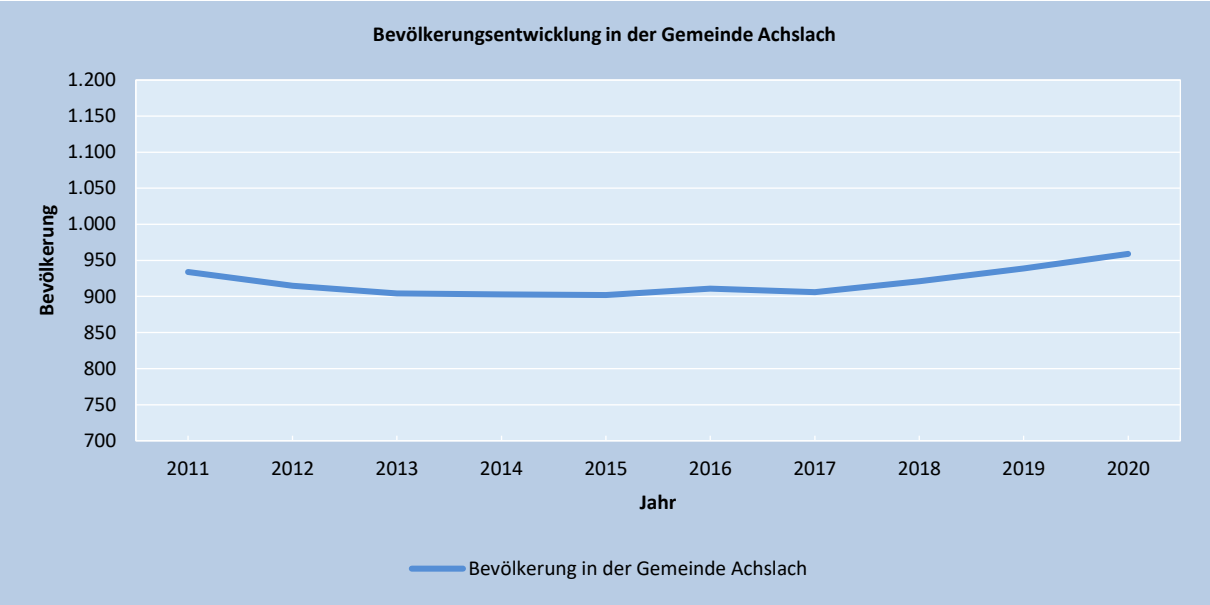



Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Achslach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 934 | - |
| 31.12.2012 | 915 | -2,03 |
| 31.12.2013 | 904 | -1,20 |
| 31.12.2014 | 903 | -0,11 |
| 31.12.2015 | 902 | -0,11 |
| 31.12.2016 | 911 | 1,00 |
| 31.12.2017 | 906 | -0,55 |
| 31.12.2018 | 921 | 1,66 |
| 31.12.2019 | 939 | 1,95 |
| 31.12.2020 | 959 | 2,13 |

Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.2 Gemeinde Arnbruck

In der Gemeinde Arnbruck hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 1.963 auf 1.985 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 22 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,12 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Arnbruck liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Arnbruck für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

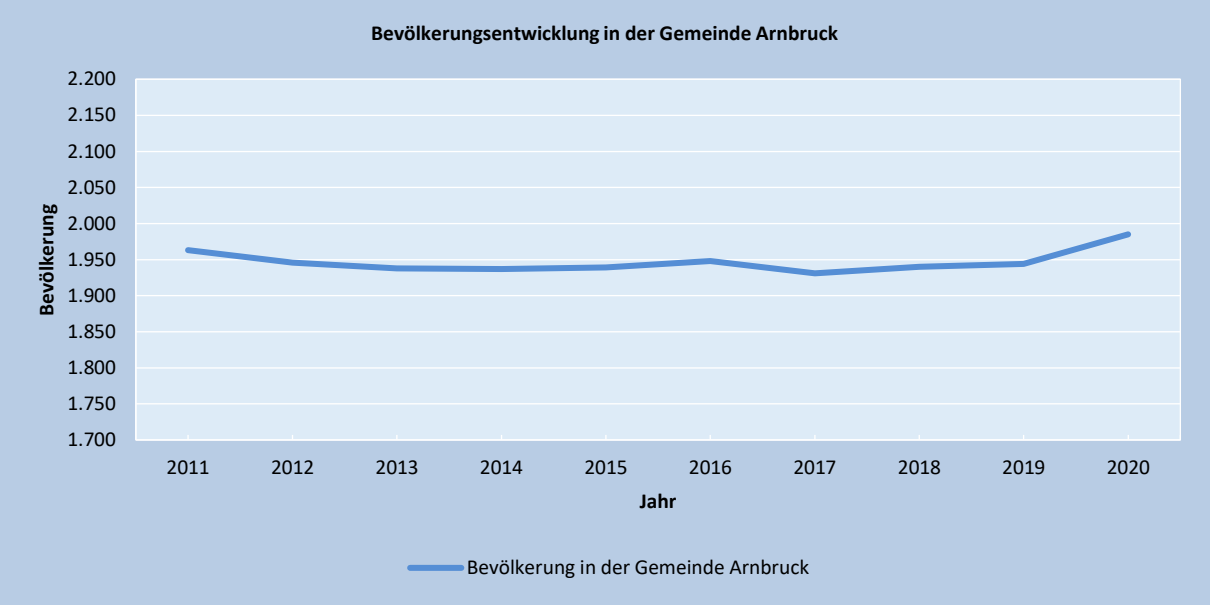



Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Arnbruck | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 1.963 | - |
| 31.12.2012 | 1.946 | -0,87 |
| 31.12.2013 | 1.938 | -0,41 |
| 31.12.2014 | 1.937 | -0,05 |
| 31.12.2015 | 1.939 | 0,10 |
| 31.12.2016 | 1.948 | 0,46 |
| 31.12.2017 | 1.931 | -0,87 |
| 31.12.2018 | 1.940 | 0,47 |
| 31.12.2019 | 1.944 | 0,21 |
| 31.12.2020 | 1.985 | 2,11 |

Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.3 Gemeinde Bayerisch Eisenstein

In der Gemeinde Bayerisch Eisenstein hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 988 auf 998 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 10 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,11 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bayerisch Eisenstein entspricht somit dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bayerisch Eisenstein für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

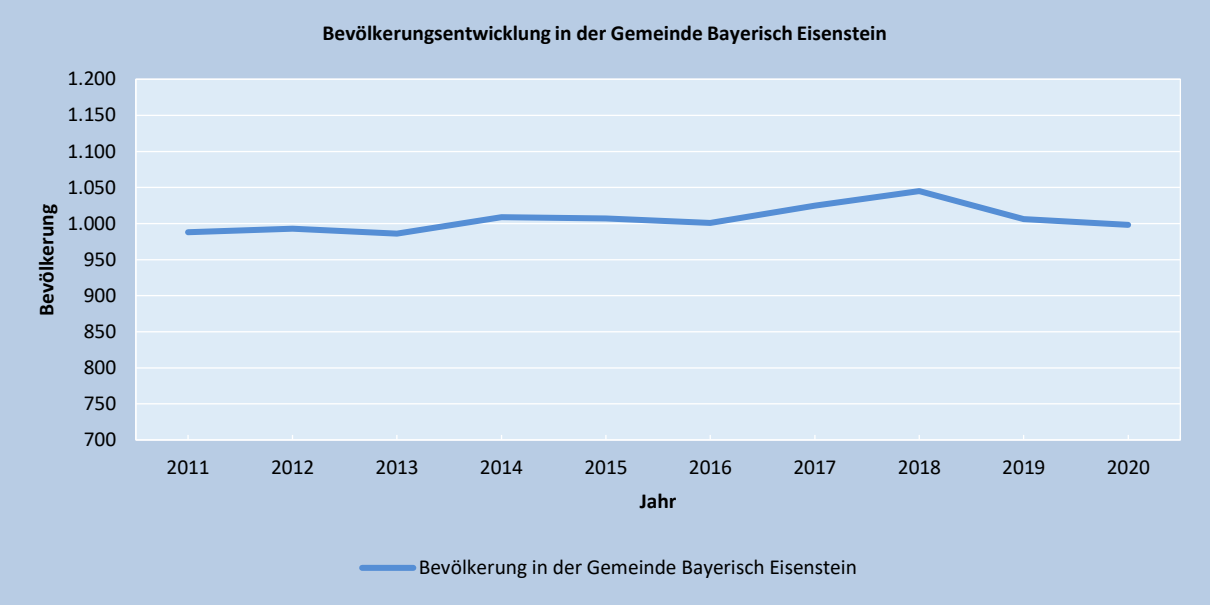



Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 988 | - |
| 31.12.2012 | 993 | 0,51 |
| 31.12.2013 | 986 | -0,70 |
| 31.12.2014 | 1.009 | 2,33 |
| 31.12.2015 | 1.007 | -0,20 |
| 31.12.2016 | 1.001 | -0,60 |
| 31.12.2017 | 1.025 | 2,40 |
| 31.12.2018 | 1.045 | 1,95 |
| 31.12.2019 | 1.006 | -3,73 |
| 31.12.2020 | 998 | -0,80 |

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1]

#### 4.4.3.4 Gemeinde Bischofsmais

In der Gemeinde Bischofsmais hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 3.204 auf 3.195 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 9 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,03 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bischofsmais liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

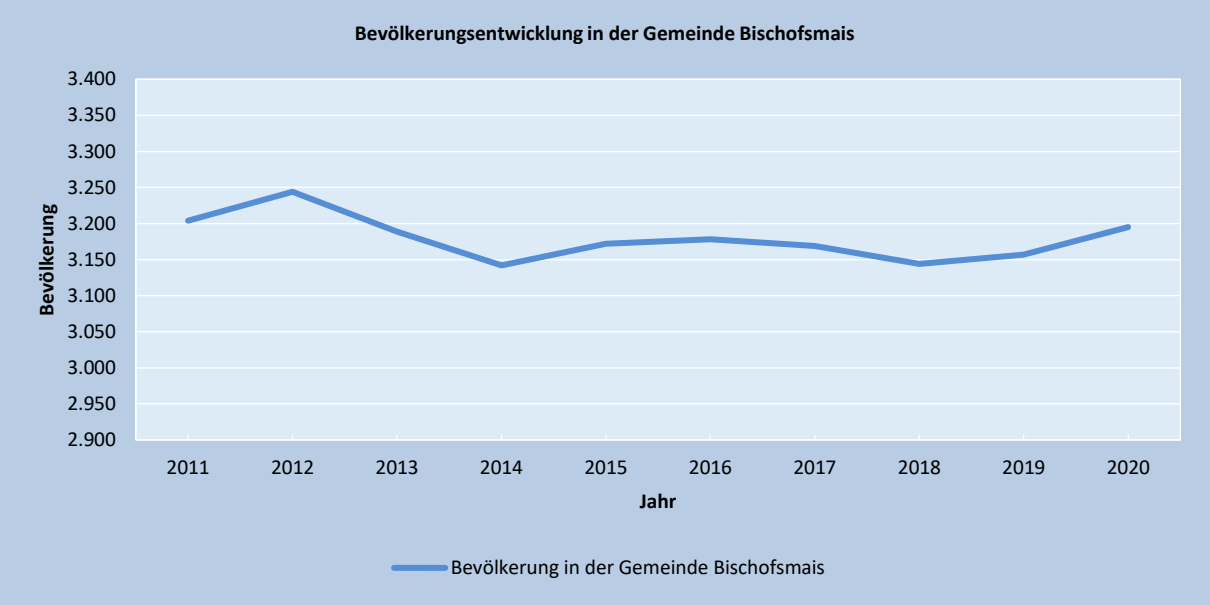



Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Bischofsmais | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 3.204 | - |
| 31.12.2012 | 3.244 | 1,25 |
| 31.12.2013 | 3.189 | -1,70 |
| 31.12.2014 | 3.142 | -1,47 |
| 31.12.2015 | 3.172 | 0,95 |
| 31.12.2016 | 3.178 | 0,19 |
| 31.12.2017 | 3.169 | -0,28 |
| 31.12.2018 | 3.144 | -0,79 |
| 31.12.2019 | 3.157 | 0,41 |
| 31.12.2020 | 3.195 | 1,20 |

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1]

#### 4.4.3.5 Gemeinde Bodenmais

In der Gemeinde Bodenmais hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 3.275 auf 3.559 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 284 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,93 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bodenmais liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

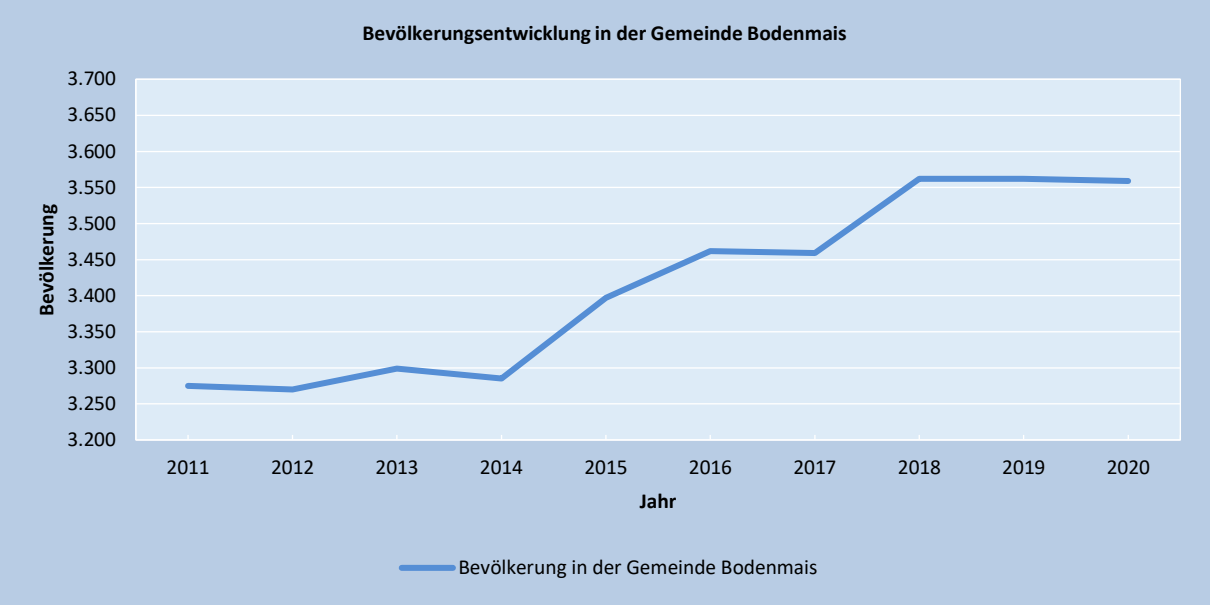



Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Bodenmais | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 3.275 | - |
| 31.12.2012 | 3.270 | -0,15 |
| 31.12.2013 | 3.299 | 0,89 |
| 31.12.2014 | 3.285 | -0,42 |
| 31.12.2015 | 3.397 | 3,41 |
| 31.12.2016 | 3.462 | 1,91 |
| 31.12.2017 | 3.459 | -0,09 |
| 31.12.2018 | 3.562 | 2,98 |
| 31.12.2019 | 3.562 | 0,00 |
| 31.12.2020 | 3.559 | -0,08 |

Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.6 Gemeinde Böbrach

In der Gemeinde Böbrach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 1.631 auf 1.614 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 17 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,12 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Böbrach liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

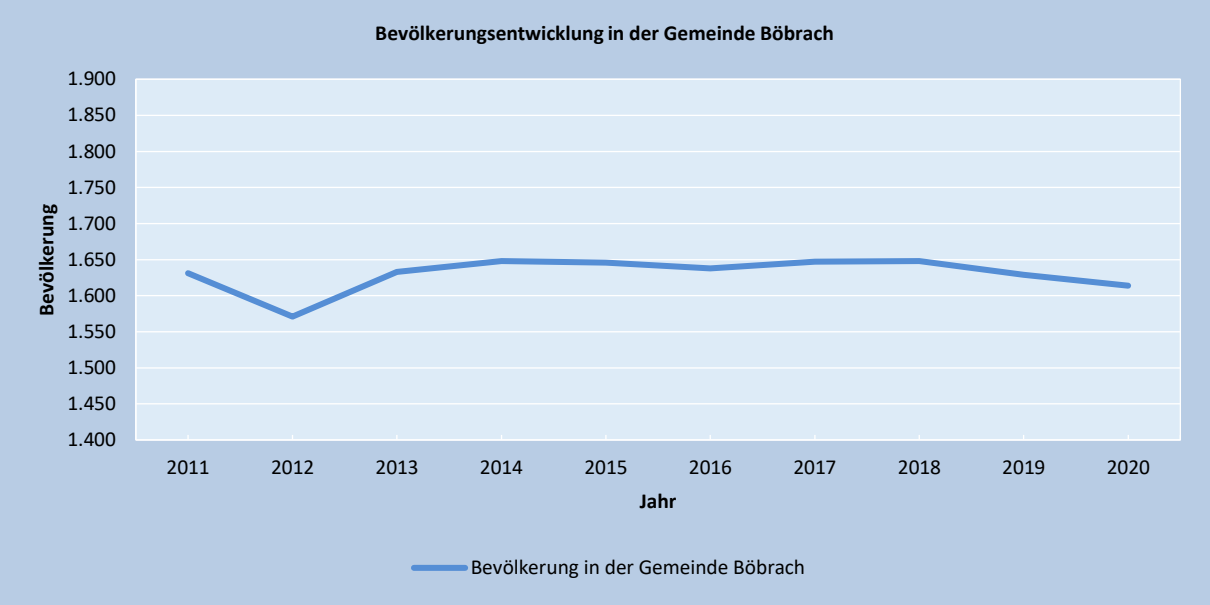



Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Böbrach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 1.631 | - |
| 31.12.2012 | 1.571 | -3,68 |
| 31.12.2013 | 1.633 | 3,95 |
| 31.12.2014 | 1.648 | 0,92 |
| 31.12.2015 | 1.646 | -0,12 |
| 31.12.2016 | 1.638 | -0,49 |
| 31.12.2017 | 1.647 | 0,55 |
| 31.12.2018 | 1.648 | 0,06 |
| 31.12.2019 | 1.629 | -1,15 |
| 31.12.2020 | 1.614 | -0,92 |

Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.7 Gemeinde Drachselsried

In der Gemeinde Drachselsried hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.340 auf 2.434 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 94 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,44 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Drachselsried liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

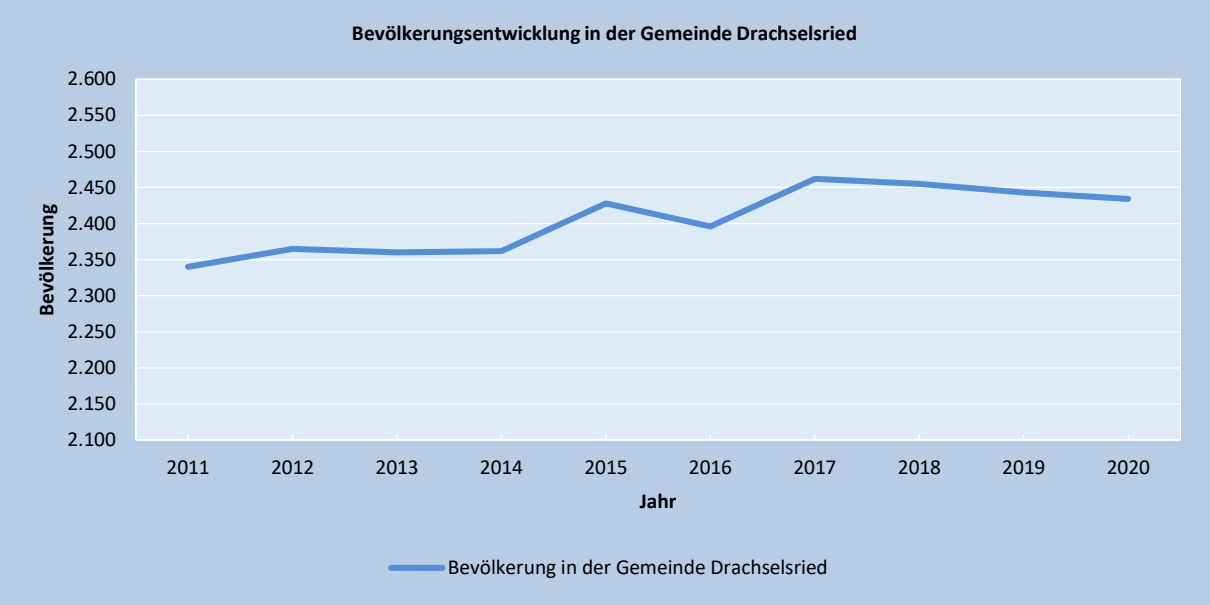



Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Drachselsried | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.340 | - |
| 31.12.2012 | 2.365 | 1,07 |
| 31.12.2013 | 2.360 | -0,21 |
| 31.12.2014 | 2.362 | 0,08 |
| 31.12.2015 | 2.428 | 2,79 |
| 31.12.2016 | 2.396 | -1,32 |
| 31.12.2017 | 2.462 | 2,75 |
| 31.12.2018 | 2.455 | -0,28 |
| 31.12.2019 | 2.443 | -0,49 |
| 31.12.2020 | 2.434 | -0,37 |

Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.8 Gemeinde Frauenau

In der Gemeinde Frauenau hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.690 auf 2.693 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 3 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,01 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Frauenau liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Frauenau für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

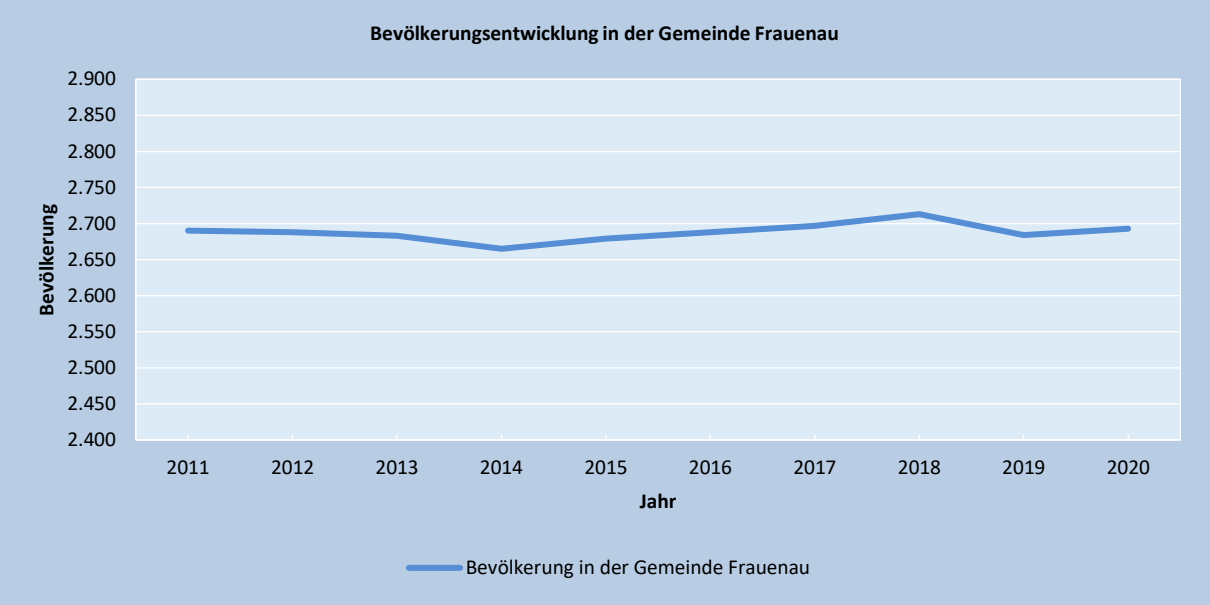



Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Frauenau | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.690 | - |
| 31.12.2012 | 2.688 | -0,07 |
| 31.12.2013 | 2.683 | -0,19 |
| 31.12.2014 | 2.665 | -0,67 |
| 31.12.2015 | 2.679 | 0,53 |
| 31.12.2016 | 2.688 | 0,34 |
| 31.12.2017 | 2.697 | 0,33 |
| 31.12.2018 | 2.713 | 0,59 |
| 31.12.2019 | 2.684 | -1,07 |
| 31.12.2020 | 2.693 | 0,34 |

Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.9 Gemeinde Geiersthal

In der Gemeinde Geiersthal hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.168 auf 2.230 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 62 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,31 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Geiersthal liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

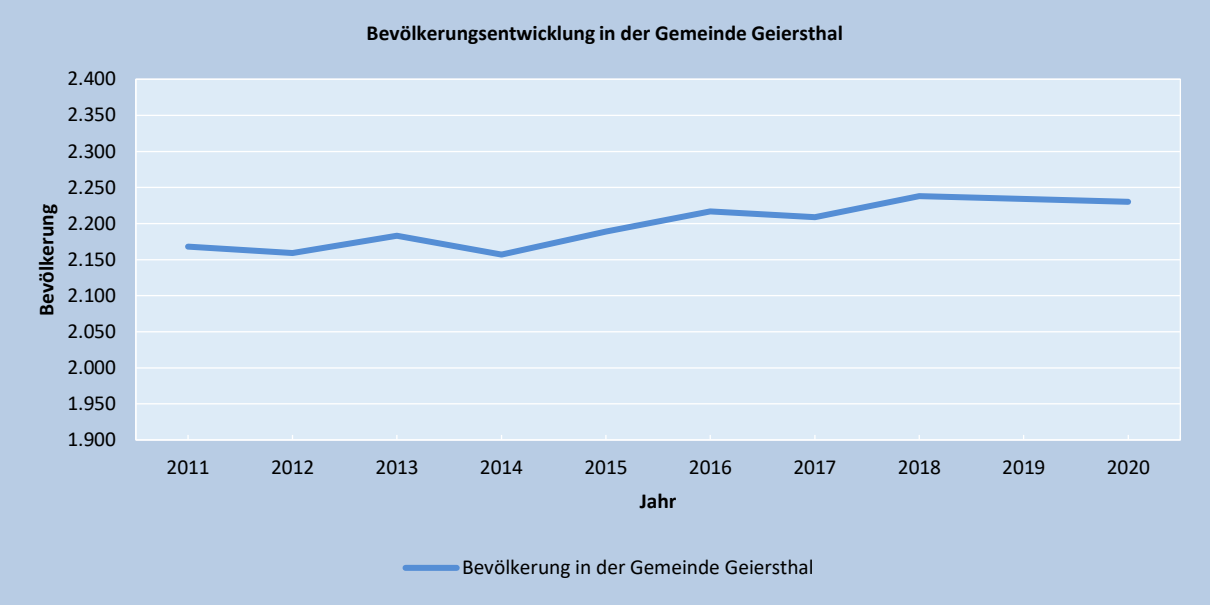



Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Geiersthal | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.168 | - |
| 31.12.2012 | 2.159 | -0,42 |
| 31.12.2013 | 2.183 | 1,11 |
| 31.12.2014 | 2.157 | -1,19 |
| 31.12.2015 | 2.189 | 1,48 |
| 31.12.2016 | 2.217 | 1,28 |
| 31.12.2017 | 2.209 | -0,36 |
| 31.12.2018 | 2.238 | 1,31 |
| 31.12.2019 | 2.234 | -0,18 |
| 31.12.2020 | 2.230 | -0,18 |

Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.10 Gemeinde Gotteszell

In der Gemeinde Gotteszell hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 1.182 auf 1.205 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 23 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,21 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Gotteszell liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gotteszell für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

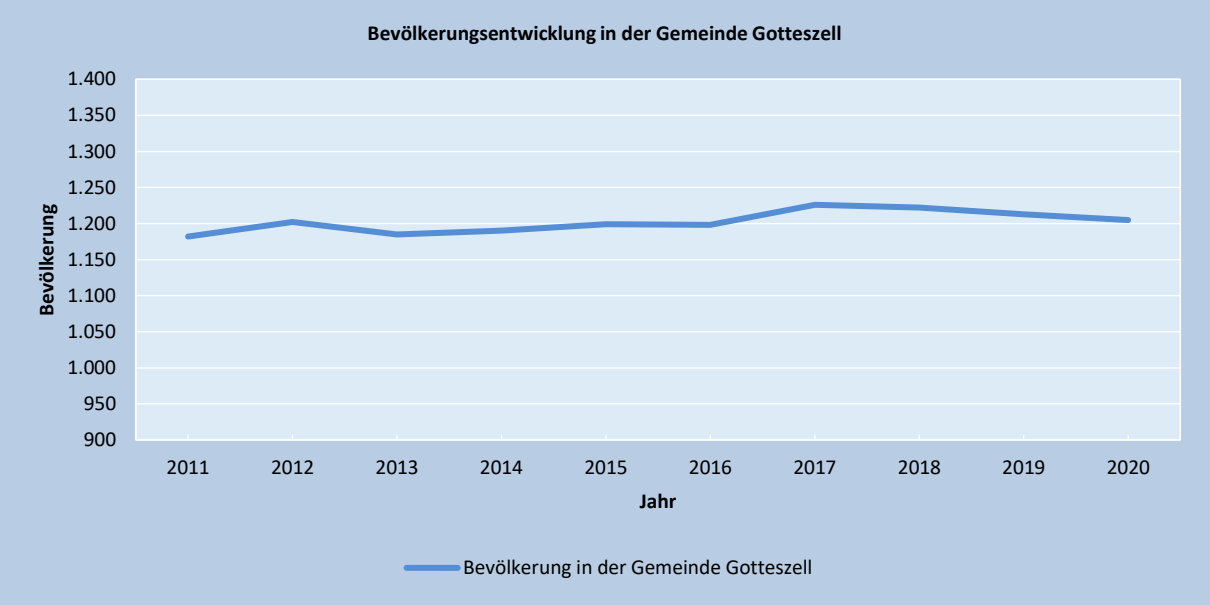



Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Gotteszell | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 1.182 | - |
| 31.12.2012 | 1.202 | 1,69 |
| 31.12.2013 | 1.185 | -1,41 |
| 31.12.2014 | 1.190 | 0,42 |
| 31.12.2015 | 1.199 | 0,76 |
| 31.12.2016 | 1.198 | -0,08 |
| 31.12.2017 | 1.226 | 2,34 |
| 31.12.2018 | 1.222 | -0,33 |
| 31.12.2019 | 1.213 | -0,74 |
| 31.12.2020 | 1.205 | -0,66 |

Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.11 Gemeinde Kirchberg im Wald

In der Gemeinde Kirchberg im Wald hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 4.310 auf 4.371 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 61 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,16 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kirchberg im Wald liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kirchberg im Wald für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

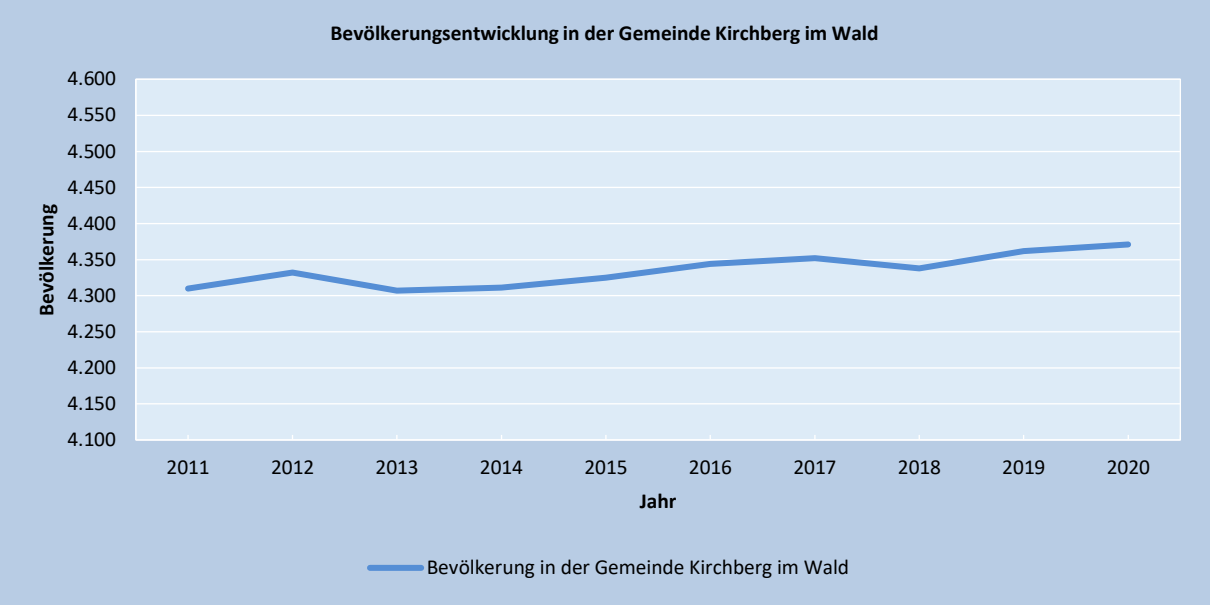



Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Kirchberg im Wald | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 4.310 | - |
| 31.12.2012 | 4.332 | 0,51 |
| 31.12.2013 | 4.307 | -0,58 |
| 31.12.2014 | 4.311 | 0,09 |
| 31.12.2015 | 4.325 | 0,32 |
| 31.12.2016 | 4.344 | 0,44 |
| 31.12.2017 | 4.352 | 0,18 |
| 31.12.2018 | 4.338 | -0,32 |
| 31.12.2019 | 4.362 | 0,55 |
| 31.12.2020 | 4.371 | 0,21 |

Tabelle 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.12 Gemeinde Kirchdorf im Wald

In der Gemeinde Kirchdorf im Wald hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.137 auf 2.094 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 43 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,23 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kirchdorf im Wald liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

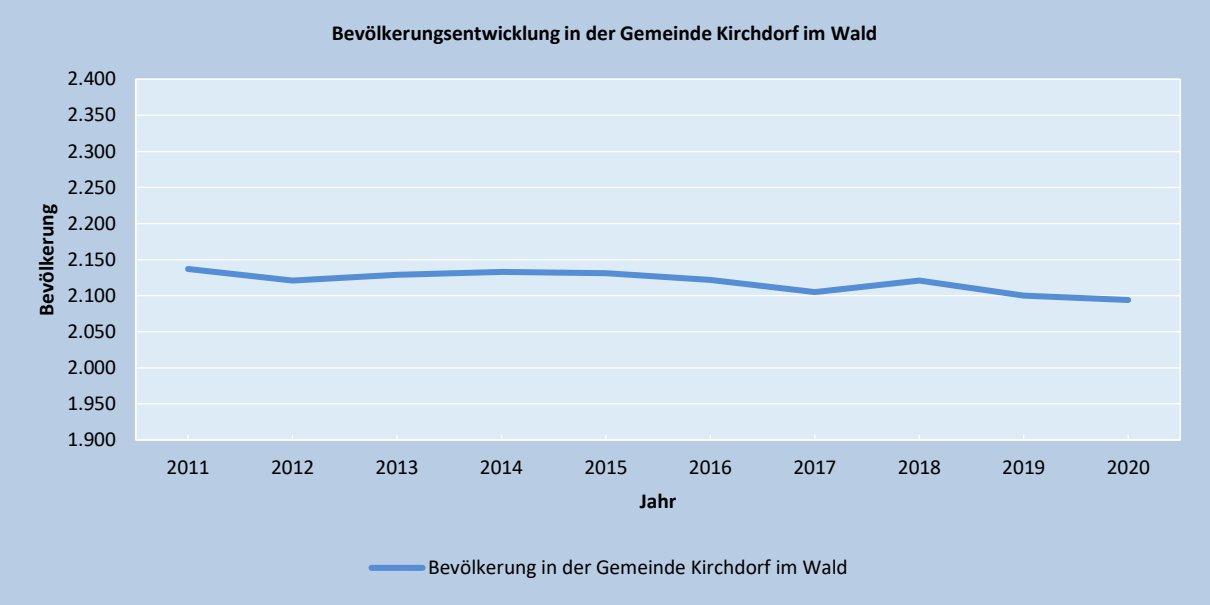



Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.137 | - |
| 31.12.2012 | 2.121 | -0,75 |
| 31.12.2013 | 2.129 | 0,38 |
| 31.12.2014 | 2.133 | 0,19 |
| 31.12.2015 | 2.131 | -0,09 |
| 31.12.2016 | 2.122 | -0,42 |
| 31.12.2017 | 2.105 | -0,80 |
| 31.12.2018 | 2.121 | 0,76 |
| 31.12.2019 | 2.100 | -0,99 |
| 31.12.2020 | 2.094 | -0,29 |

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.13 Gemeinde Kollnburg

In der Gemeinde Kollnburg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.872 auf 2.767 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 105 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,41 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kollnburg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kollnburg für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

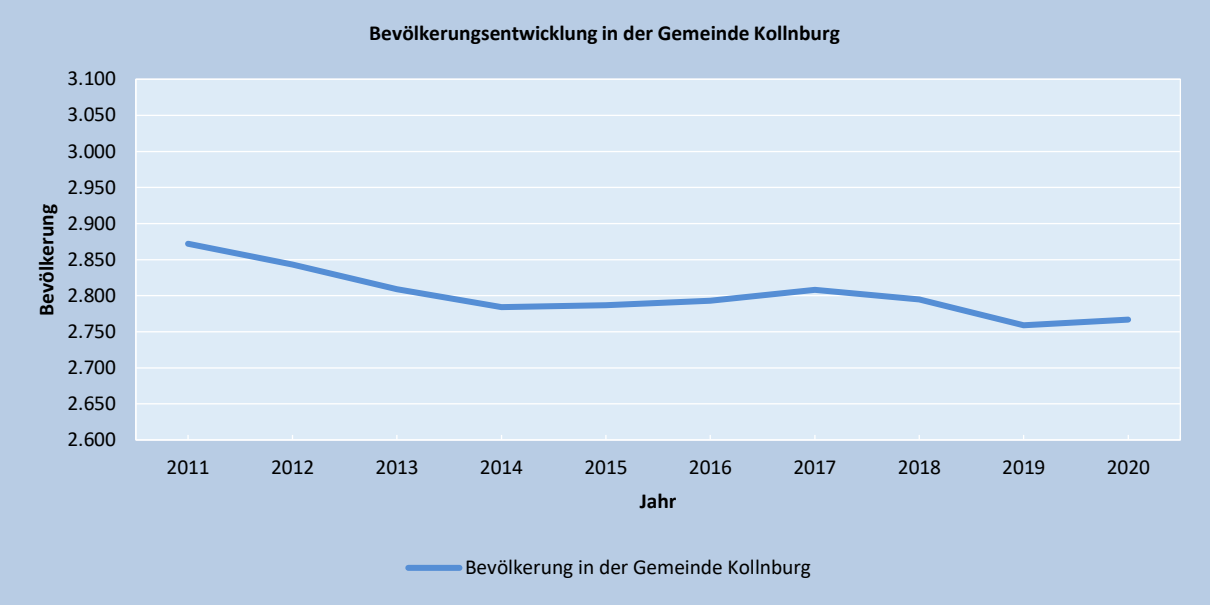



Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Kollnburg | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.872 | - |
| 31.12.2012 | 2.843 | -1,01 |
| 31.12.2013 | 2.809 | -1,20 |
| 31.12.2014 | 2.784 | -0,89 |
| 31.12.2015 | 2.787 | 0,11 |
| 31.12.2016 | 2.793 | 0,22 |
| 31.12.2017 | 2.808 | 0,54 |
| 31.12.2018 | 2.795 | -0,46 |
| 31.12.2019 | 2.759 | -1,29 |
| 31.12.2020 | 2.767 | 0,29 |

Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.14 Gemeinde Langdorf

In der Gemeinde Langdorf hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 1.882 auf 1.792 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 90 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,54 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Langdorf liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Langdorf für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

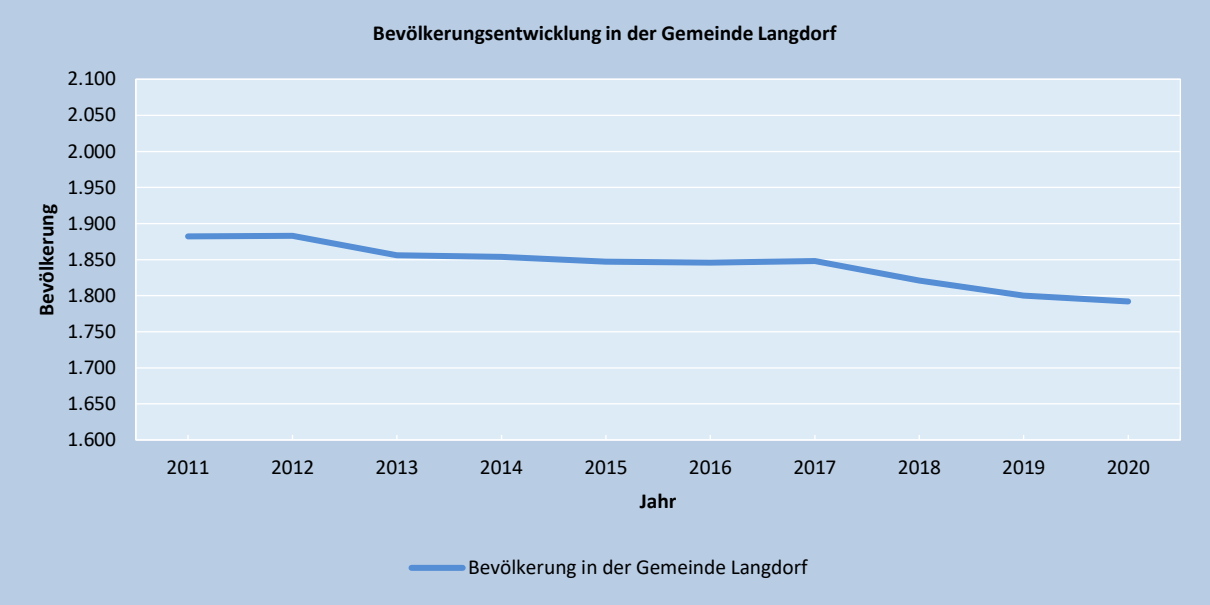



Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Langdorf | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 1.882 | - |
| 31.12.2012 | 1.883 | 0,05 |
| 31.12.2013 | 1.856 | -1,43 |
| 31.12.2014 | 1.854 | -0,11 |
| 31.12.2015 | 1.847 | -0,38 |
| 31.12.2016 | 1.846 | -0,05 |
| 31.12.2017 | 1.848 | 0,11 |
| 31.12.2018 | 1.821 | -1,46 |
| 31.12.2019 | 1.800 | -1,15 |
| 31.12.2020 | 1.792 | -0,44 |

Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.15 Gemeinde Lindberg

In der Gemeinde Lindberg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.391 auf 2.281 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 110 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,52 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Lindberg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

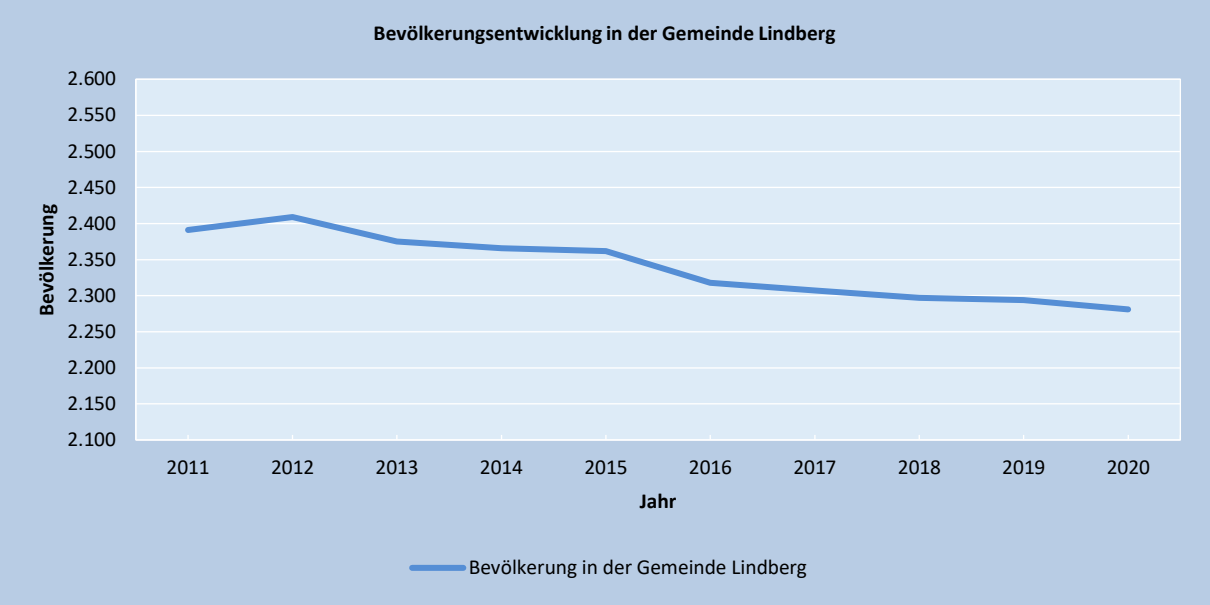



Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Lindberg | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.391 | - |
| 31.12.2012 | 2.409 | 0,75 |
| 31.12.2013 | 2.375 | -1,41 |
| 31.12.2014 | 2.366 | -0,38 |
| 31.12.2015 | 2.362 | -0,17 |
| 31.12.2016 | 2.318 | -1,86 |
| 31.12.2017 | 2.307 | -0,47 |
| 31.12.2018 | 2.297 | -0,43 |
| 31.12.2019 | 2.294 | -0,13 |
| 31.12.2020 | 2.281 | -0,57 |

Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.16 Gemeinde Patersdorf

In der Gemeinde Patersdorf hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 1.742 auf 1.745 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 3 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,02 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Patersdorf liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Patersdorf für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

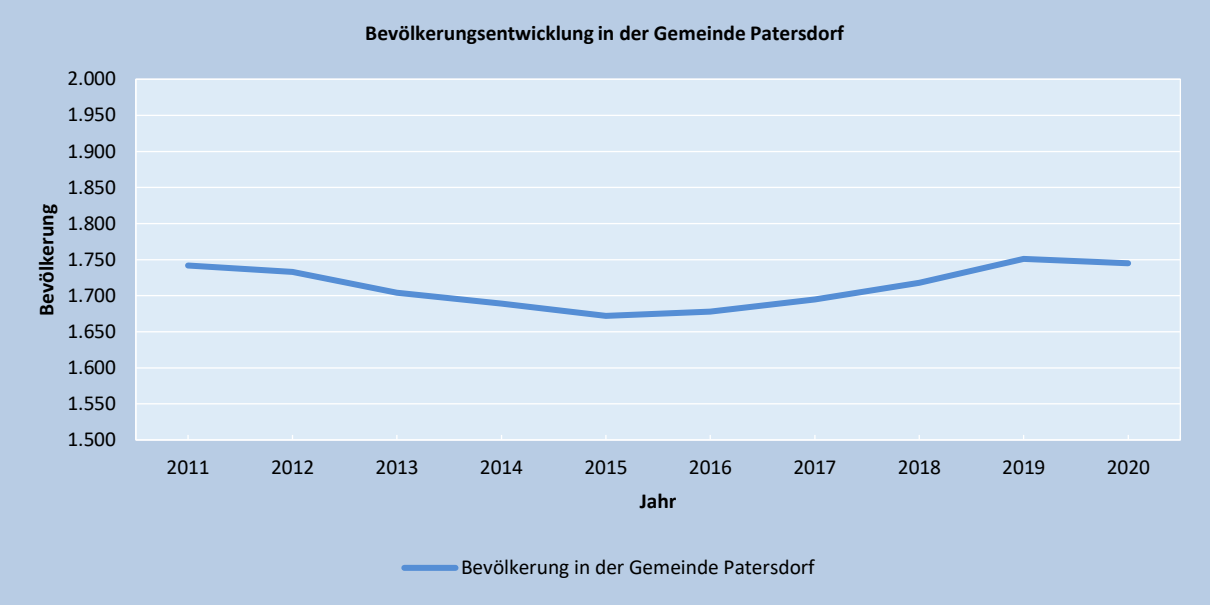



Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Patersdorf | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 1.742 | - |
| 31.12.2012 | 1.733 | -0,52 |
| 31.12.2013 | 1.704 | -1,67 |
| 31.12.2014 | 1.689 | -0,88 |
| 31.12.2015 | 1.672 | -1,01 |
| 31.12.2016 | 1.678 | 0,36 |
| 31.12.2017 | 1.695 | 1,01 |
| 31.12.2018 | 1.718 | 1,36 |
| 31.12.2019 | 1.751 | 1,92 |
| 31.12.2020 | 1.745 | -0,34 |

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.17 Gemeinde Prackenbach

In der Gemeinde Prackenbach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.687 auf 2.776 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 89 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,36 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Prackenbach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Prackenbach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

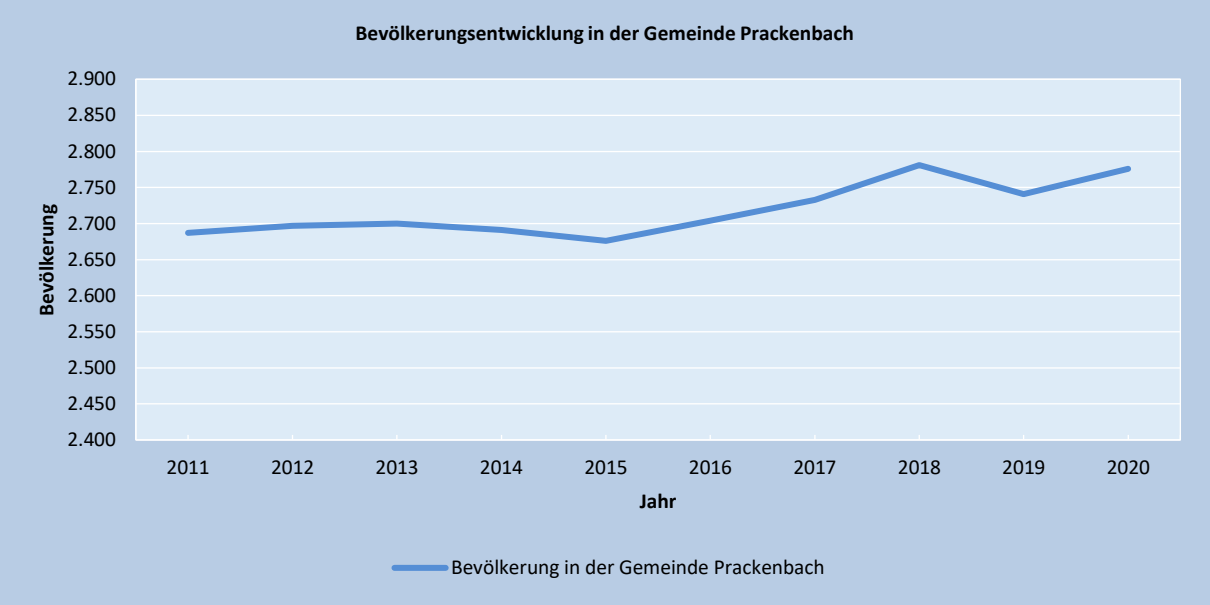



Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Prackenbach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.687 | - |
| 31.12.2012 | 2.697 | 0,37 |
| 31.12.2013 | 2.700 | 0,11 |
| 31.12.2014 | 2.691 | -0,33 |
| 31.12.2015 | 2.676 | -0,56 |
| 31.12.2016 | 2.704 | 1,05 |
| 31.12.2017 | 2.733 | 1,07 |
| 31.12.2018 | 2.781 | 1,76 |
| 31.12.2019 | 2.741 | -1,44 |
| 31.12.2020 | 2.776 | 1,28 |

Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.18 Gemeinde Regen

In der Gemeinde Regen hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 10.767 auf 10.888 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 121 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,12 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Regen liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

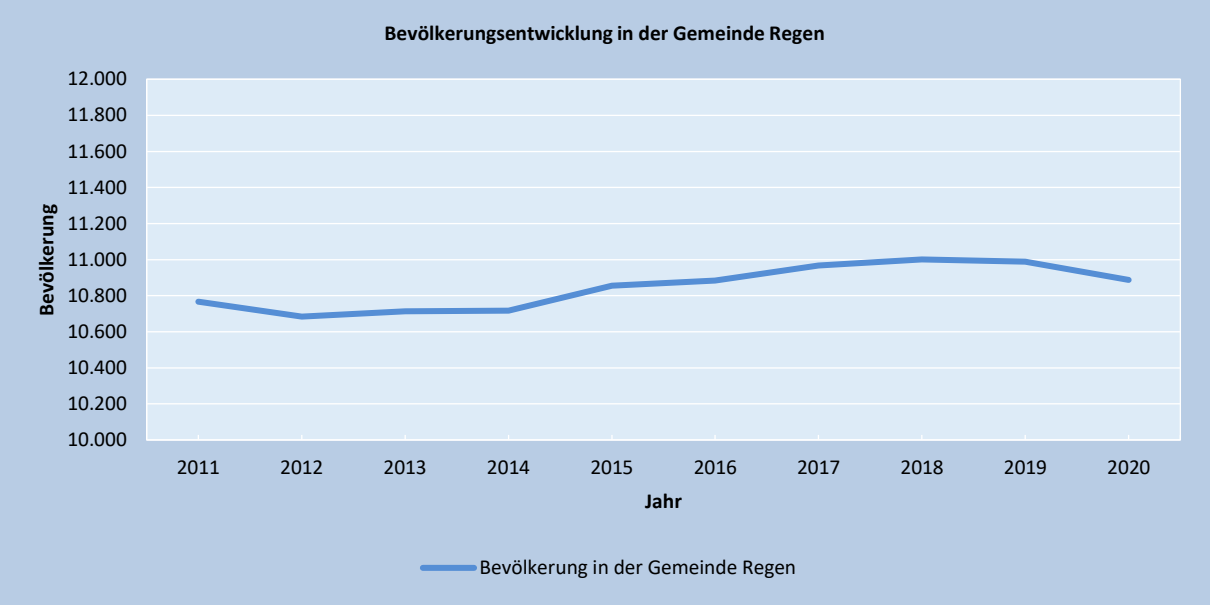



Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Regen | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 10.767 | - |
| 31.12.2012 | 10.684 | -0,77 |
| 31.12.2013 | 10.714 | 0,28 |
| 31.12.2014 | 10.717 | 0,03 |
| 31.12.2015 | 10.855 | 1,29 |
| 31.12.2016 | 10.884 | 0,27 |
| 31.12.2017 | 10.967 | 0,76 |
| 31.12.2018 | 11.001 | 0,31 |
| 31.12.2019 | 10.988 | -0,12 |
| 31.12.2020 | 10.888 | -0,91 |

Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.19 Gemeinde Rinchnach

In der Gemeinde Rinchnach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 3.074 auf 3.043 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 31 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,11 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Rinchnach liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rinchnach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

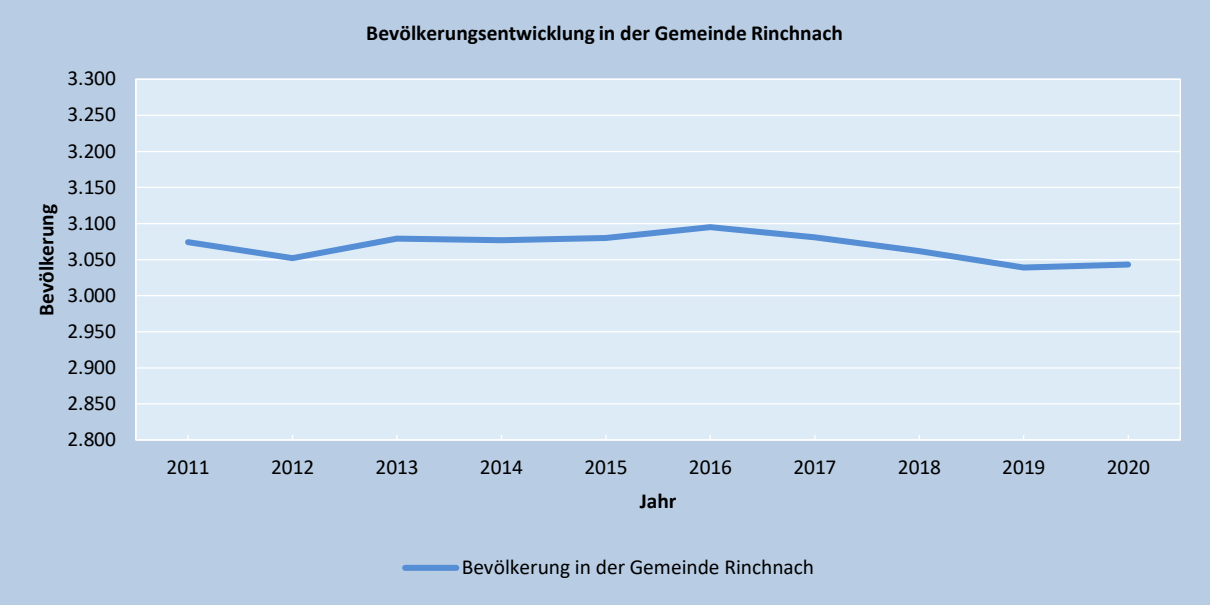



Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Rinchnach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 3.074 | - |
| 31.12.2012 | 3.052 | -0,72 |
| 31.12.2013 | 3.079 | 0,88 |
| 31.12.2014 | 3.077 | -0,06 |
| 31.12.2015 | 3.080 | 0,10 |
| 31.12.2016 | 3.095 | 0,49 |
| 31.12.2017 | 3.081 | -0,45 |
| 31.12.2018 | 3.062 | -0,62 |
| 31.12.2019 | 3.039 | -0,75 |
| 31.12.2020 | 3.043 | 0,13 |

Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.20 Gemeinde Ruhmannsfelden

In der Gemeinde Ruhmannsfelden hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.008 auf 2.040 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 32 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,18 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Ruhmannsfelden liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

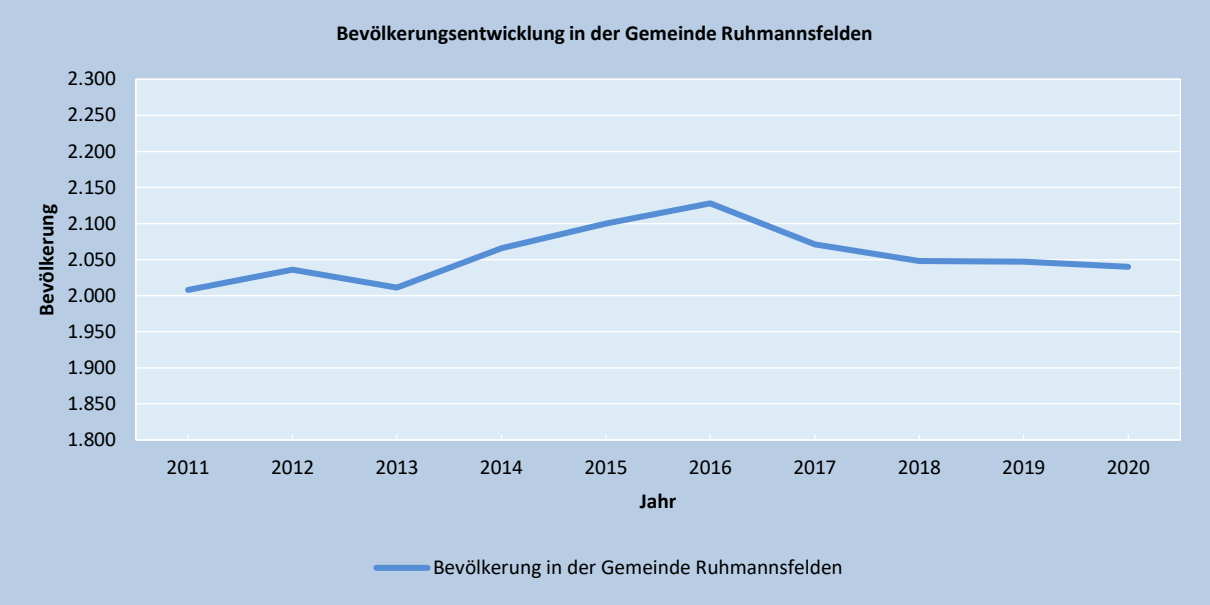



Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Ruhmannsfelden | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.008 | - |
| 31.12.2012 | 2.036 | 1,39 |
| 31.12.2013 | 2.011 | -1,23 |
| 31.12.2014 | 2.066 | 2,73 |
| 31.12.2015 | 2.100 | 1,65 |
| 31.12.2016 | 2.128 | 1,33 |
| 31.12.2017 | 2.071 | -2,68 |
| 31.12.2018 | 2.048 | -1,11 |
| 31.12.2019 | 2.047 | -0,05 |
| 31.12.2020 | 2.040 | -0,34 |

Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.21 Gemeinde Teisnach

In der Gemeinde Teisnach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.802 auf 2.953 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 151 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,58 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Teisnach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teisnach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

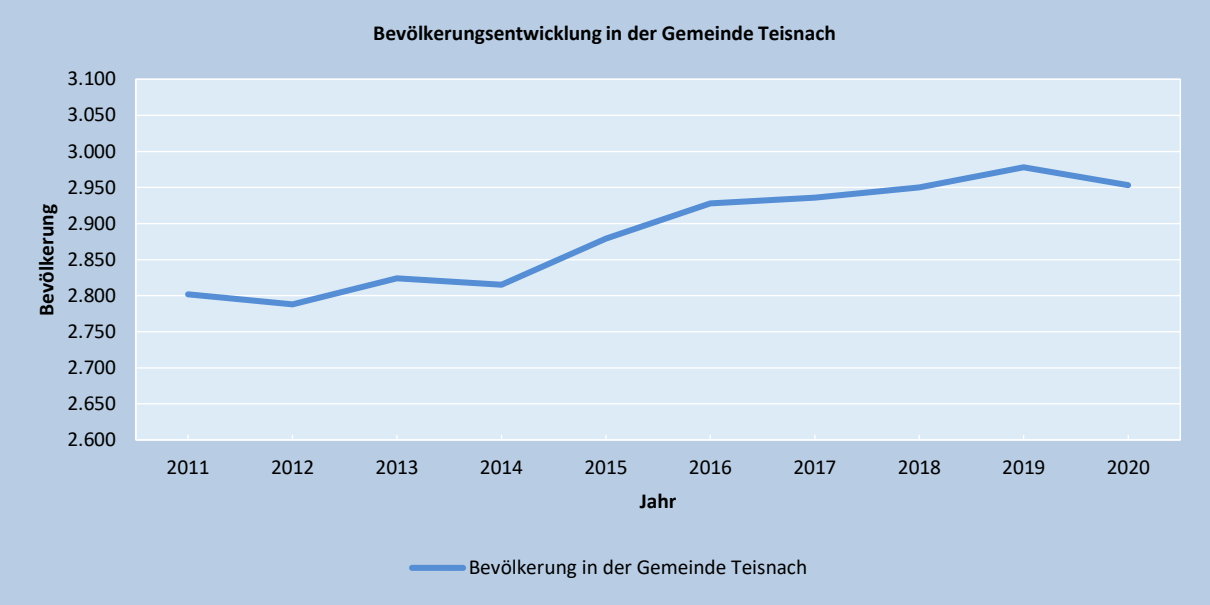



Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Teisnach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.802 | - |
| 31.12.2012 | 2.788 | -0,50 |
| 31.12.2013 | 2.824 | 1,29 |
| 31.12.2014 | 2.815 | -0,32 |
| 31.12.2015 | 2.879 | 2,27 |
| 31.12.2016 | 2.928 | 1,70 |
| 31.12.2017 | 2.936 | 0,27 |
| 31.12.2018 | 2.950 | 0,48 |
| 31.12.2019 | 2.978 | 0,95 |
| 31.12.2020 | 2.953 | -0,84 |

Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.22 Gemeinde Viechtach

In der Gemeinde Viechtach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 8.059 auf 8.446 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 387 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,52 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Viechtach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Viechtach für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

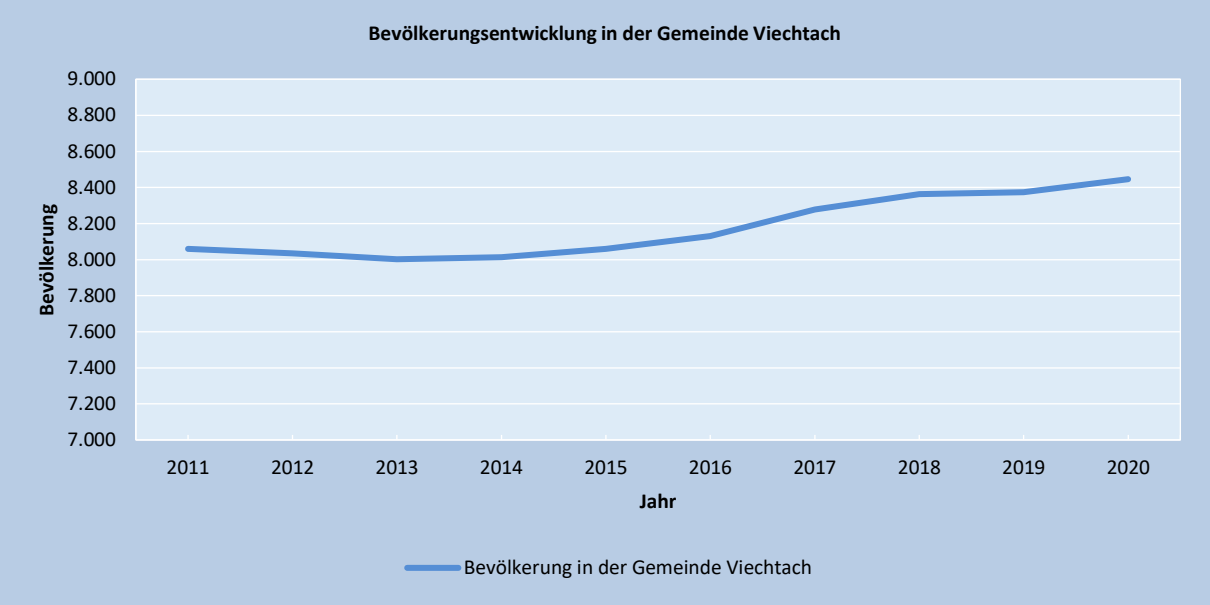



Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Viechtach | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 8.059 | - |
| 31.12.2012 | 8.035 | -0,30 |
| 31.12.2013 | 8.002 | -0,41 |
| 31.12.2014 | 8.013 | 0,14 |
| 31.12.2015 | 8.060 | 0,59 |
| 31.12.2016 | 8.130 | 0,87 |
| 31.12.2017 | 8.278 | 1,82 |
| 31.12.2018 | 8.364 | 1,04 |
| 31.12.2019 | 8.374 | 0,12 |
| 31.12.2020 | 8.446 | 0,86 |

Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.23 Gemeinde Zachenberg

In der Gemeinde Zachenberg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 2.100 auf 2.066 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 34 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,18 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Zachenberg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

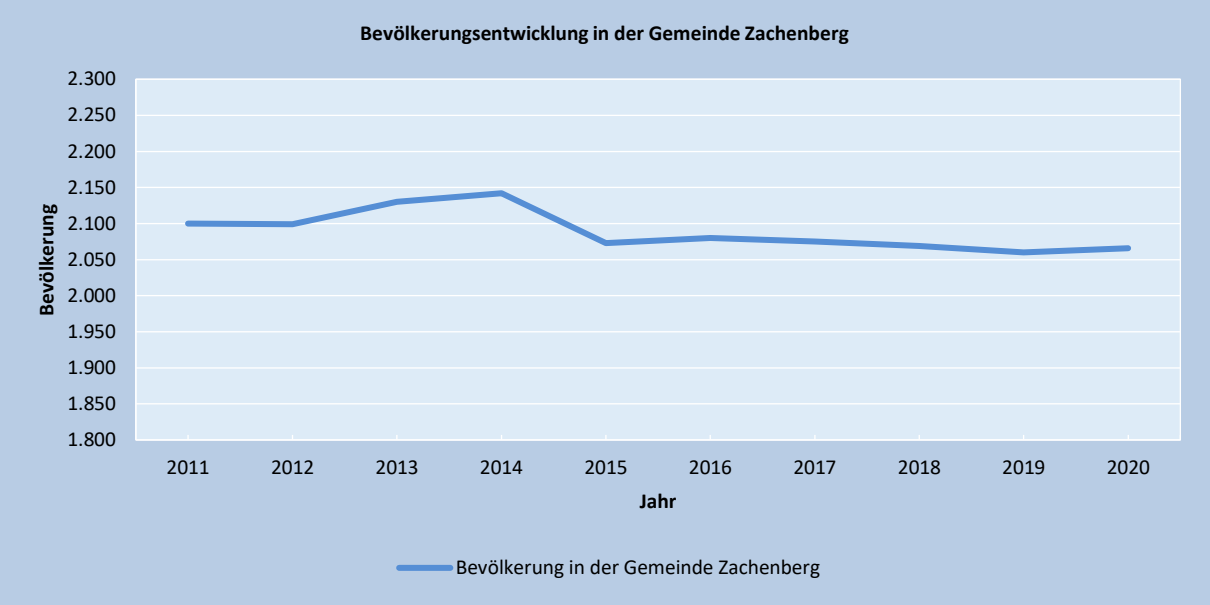



Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Zachenberg | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 2.100 | - |
| 31.12.2012 | 2.099 | -0,05 |
| 31.12.2013 | 2.130 | 1,48 |
| 31.12.2014 | 2.142 | 0,56 |
| 31.12.2015 | 2.073 | -3,22 |
| 31.12.2016 | 2.080 | 0,34 |
| 31.12.2017 | 2.075 | -0,24 |
| 31.12.2018 | 2.069 | -0,29 |
| 31.12.2019 | 2.060 | -0,43 |
| 31.12.2020 | 2.066 | 0,29 |

Tabelle 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.3.24 Gemeinde Zwiesel

In der Gemeinde Zwiesel hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2020 von 9.319 auf 9.179 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 140 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. -0,17 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Zwiesel liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,11 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

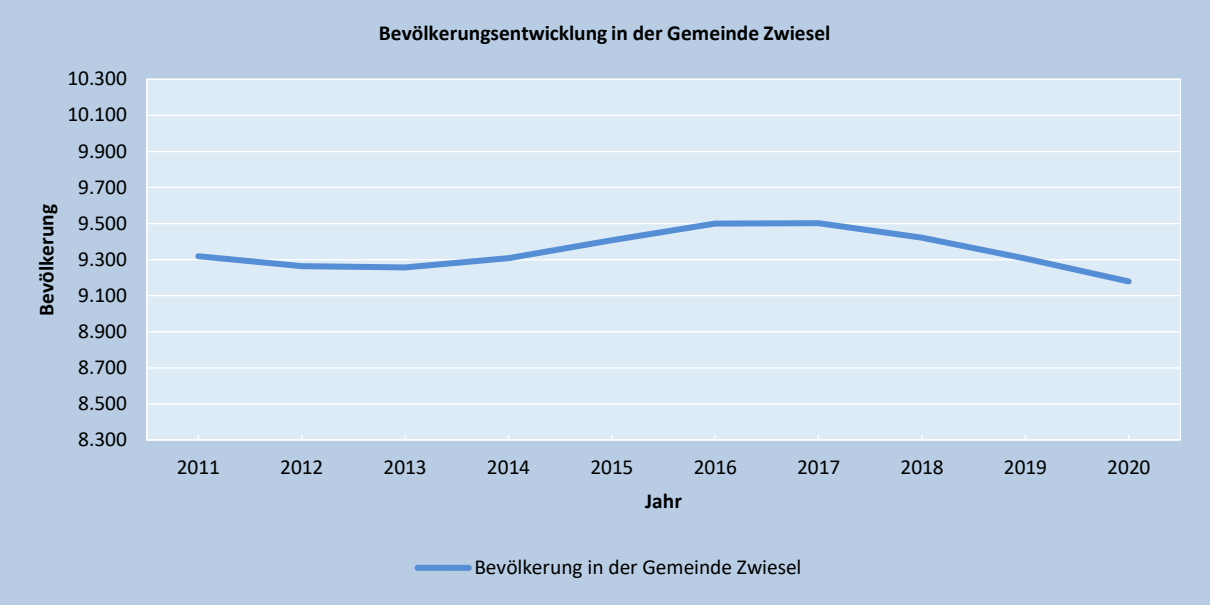


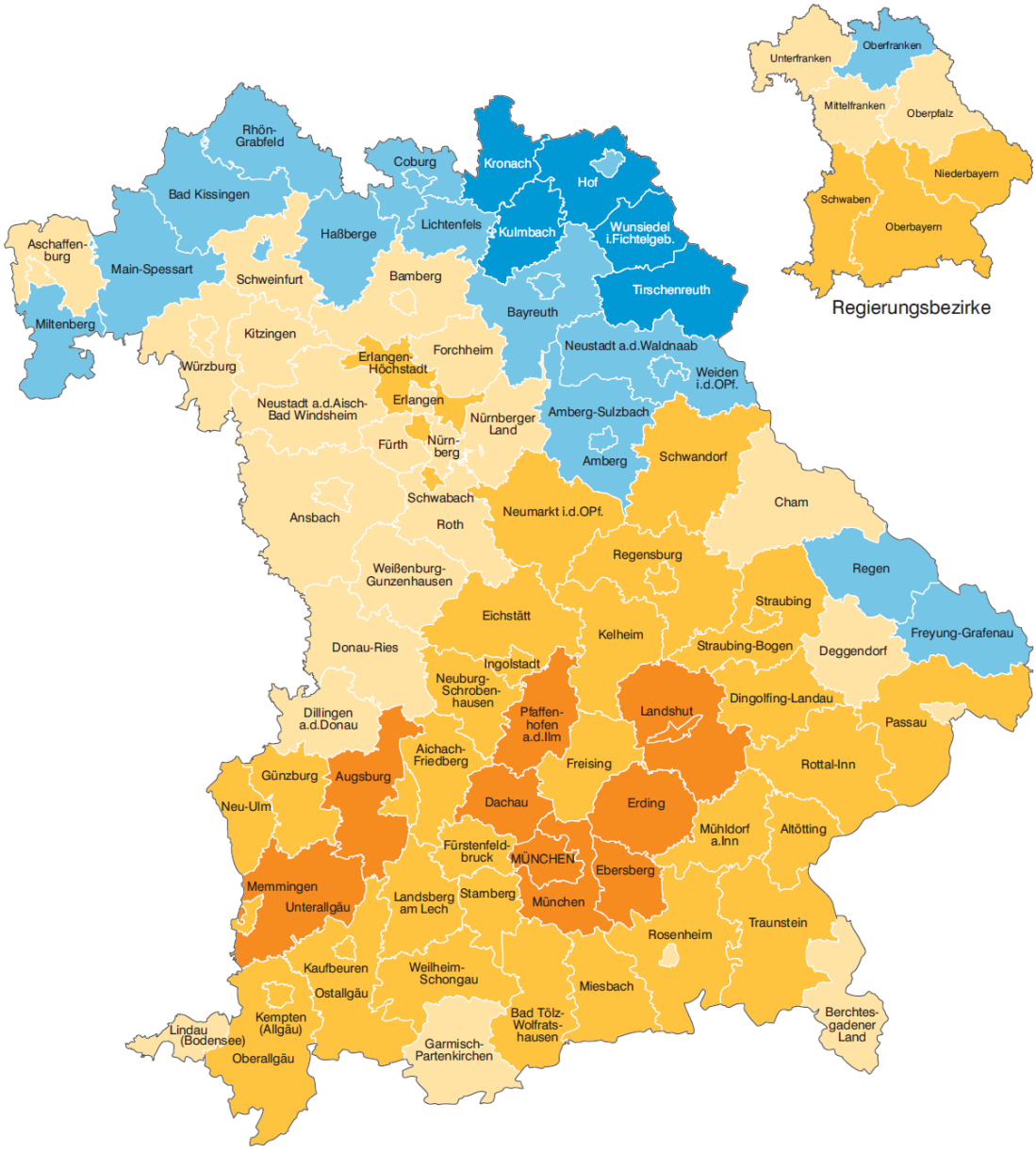

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1]

| Stichtag | Bevölkerung in der Gemeinde Zwiesel | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 31.12.2011 | 9.319 | - |
| 31.12.2012 | 9.264 | -0,59 |
| 31.12.2013 | 9.257 | -0,08 |
| 31.12.2014 | 9.309 | 0,56 |
| 31.12.2015 | 9.407 | 1,05 |
| 31.12.2016 | 9.500 | 0,99 |
| 31.12.2017 | 9.502 | 0,02 |
| 31.12.2018 | 9.421 | -0,85 |
| 31.12.2019 | 9.306 | -1,22 |
| 31.12.2020 | 9.179 | -1,36 |

Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1]

### 4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Der Abbildung des Bayerischen Landesamtes für Statistik kann entnommen werden, wie sich die Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns innerhalb der nächsten 20 Jahren voraussichtlich entwickeln wird. Dabei wird die Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 in Prozent angegeben. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht bei seiner Prognose davon aus, dass die Bevölkerung in Bayern bis zum Jahr 2039 um 3,2 % wachsen wird. Für den Regierungsbezirk Niederbayern wird mit einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet (2,5 bis unter 7,5 %). Für den Landkreis Regen prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik voraussichtlich eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung (-7,5 bis unter -2,5 %).




Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

| | | | Häufigkeit |
|---|---|---|---|
| unter -7,5 | *„stark abnehmend"* | | 5 |
| -7,5 bis unter -2,5 | *„abnehmend"* | | 18 |
| -2,5 bis unter 2,5 | *„stabil"* | | 27 |
| 2,5 bis unter 7,5 | *„zunehmend"* | | 36 |
| 7,5 oder mehr | *„stark zunehmend"* | | 10 |

| | |
|---|---|
| Größte Abnahme: Lkr Kronach | -11,5 % |
| Größte Zunahme: Lkr Ebersberg | +11,5 % |
| **Bayern:** | **+3,2 %** |

Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent [1]

# 5. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind unter anderem auch die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen von Bedeutung. Deshalb werden in den folgenden Kapiteln sowohl die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland, in Bayern und im Landkreis Regen als auch die Entwicklung der Verbraucherpreise, der Baupreise für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer sowie des durchschnittlichen Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (ohne sonstige Kosten mit einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren) dargestellt.

## 5.1 Arbeitslosenquote

Nachfolgend wird auf die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland, in Bayern und im Landkreis Regen für den Zeitraum 2003 bis 2020 eingegangen.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland hat im Zeitraum 2003 bis 2020 von 10,5 auf 5,9 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

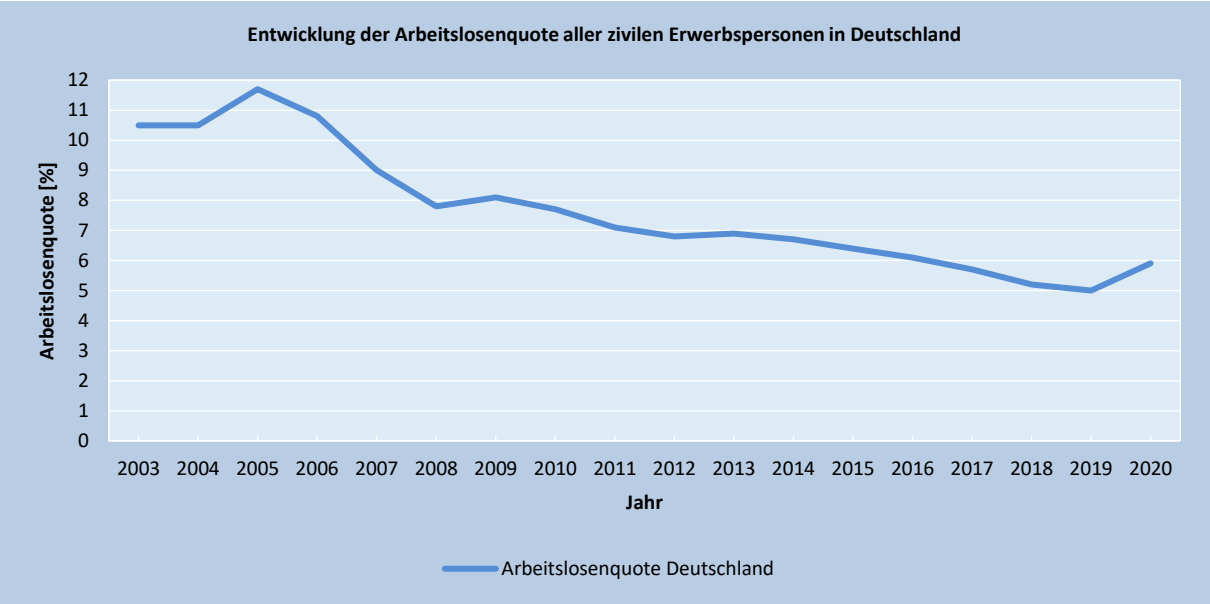



Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2]

| Jahr | Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland [%] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 10,5 | - |
| 2004 | 10,5 | 0,0 |
| 2005 | 11,7 | 11,4 |
| 2006 | 10,8 | -7,7 |
| 2007 | 9,0 | -16,7 |
| 2008 | 7,8 | -13,3 |
| 2009 | 8,1 | 3,8 |
| 2010 | 7,7 | -4,9 |
| 2011 | 7,1 | -7,8 |
| 2012 | 6,8 | -4,2 |
| 2013 | 6,9 | 1,5 |
| 2014 | 6,7 | -2,9 |
| 2015 | 6,4 | -4,5 |
| 2016 | 6,1 | -4,7 |
| 2017 | 5,7 | -6,6 |
| 2018 | 5,2 | -8,8 |
| 2019 | 5,0 | -3,8 |
| 2020 | 5,9 | 18,0 |

Tabelle 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2]

### 5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern hat im Zeitraum 2003 bis 2020 von 6,9 auf 3,6 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:




Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2]

| Jahr | Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern [%] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 6,9 | - |
| 2004 | 6,9 | 0,0 |
| 2005 | 7,8 | 13,0 |
| 2006 | 6,8 | -12,8 |
| 2007 | 5,3 | -22,1 |
| 2008 | 4,2 | -20,8 |
| 2009 | 4,8 | 14,3 |
| 2010 | 4,5 | -6,3 |
| 2011 | 3,8 | -15,6 |
| 2012 | 3,7 | -2,6 |
| 2013 | 3,8 | 2,7 |
| 2014 | 3,8 | 0,0 |
| 2015 | 3,6 | -5,3 |
| 2016 | 3,5 | -2,8 |
| 2017 | 3,2 | -8,6 |
| 2018 | 2,9 | -9,4 |
| 2019 | 2,8 | -3,4 |
| 2020 | 3,6 | 28,6 |

Tabelle 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2]

### 5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen hat im Zeitraum 2003 bis 2020 von 7,8 auf 3,7 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

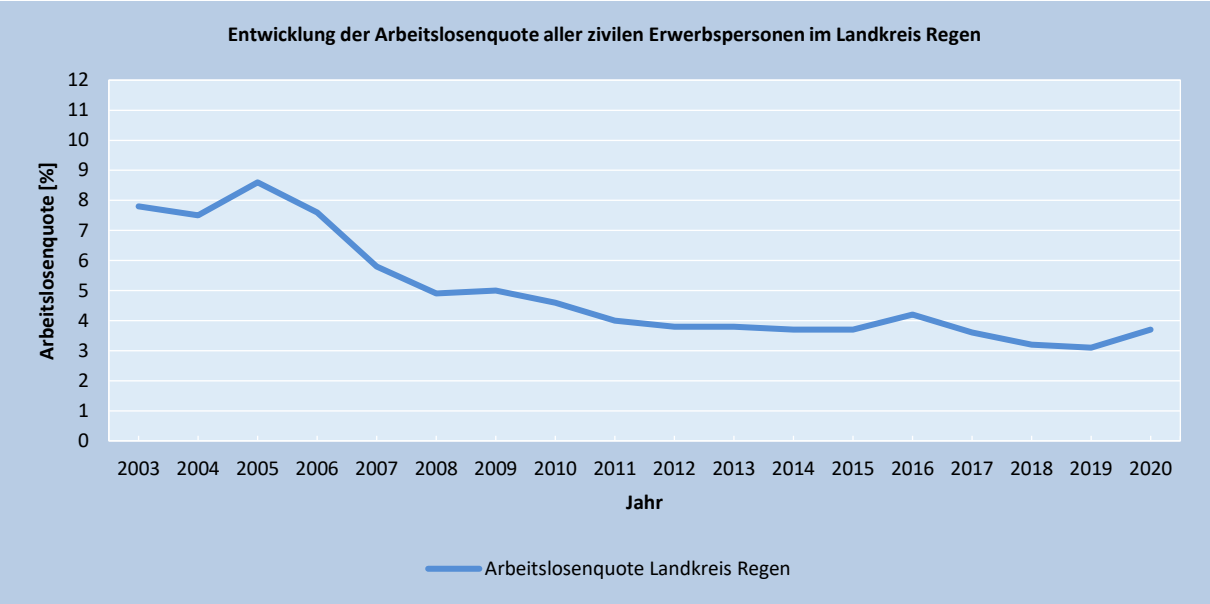



Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2]

| Jahr | Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen [%] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 7,8 | - |
| 2004 | 7,5 | -3,8 |
| 2005 | 8,6 | 14,7 |
| 2006 | 7,6 | -11,6 |
| 2007 | 5,8 | -23,7 |
| 2008 | 4,9 | -15,5 |
| 2009 | 5,0 | 2,0 |
| 2010 | 4,6 | -8,0 |
| 2011 | 4,0 | -13,0 |
| 2012 | 3,8 | -5,0 |
| 2013 | 3,8 | 0,0 |
| 2014 | 3,7 | -2,6 |
| 2015 | 3,7 | 0,0 |
| 2016 | 4,2 | 13,5 |
| 2017 | 3,6 | -14,3 |
| 2018 | 3,2 | -11,1 |
| 2019 | 3,1 | -3,1 |
| 2020 | 3,7 | 19,4 |

Tabelle 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2]

### 5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten

Im Jahr 2020 beträgt die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 3,7 %. Somit liegt die Arbeitslosenquote des Landkreises Regen deutlich unter der Arbeitslosenquote Deutschlands (5,9 %) und geringfügig über der Arbeitslosenquote Bayerns (3,6 %). Nachfolgend sind die Entwicklungen der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland, in Bayern und im Landkreis Regen für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

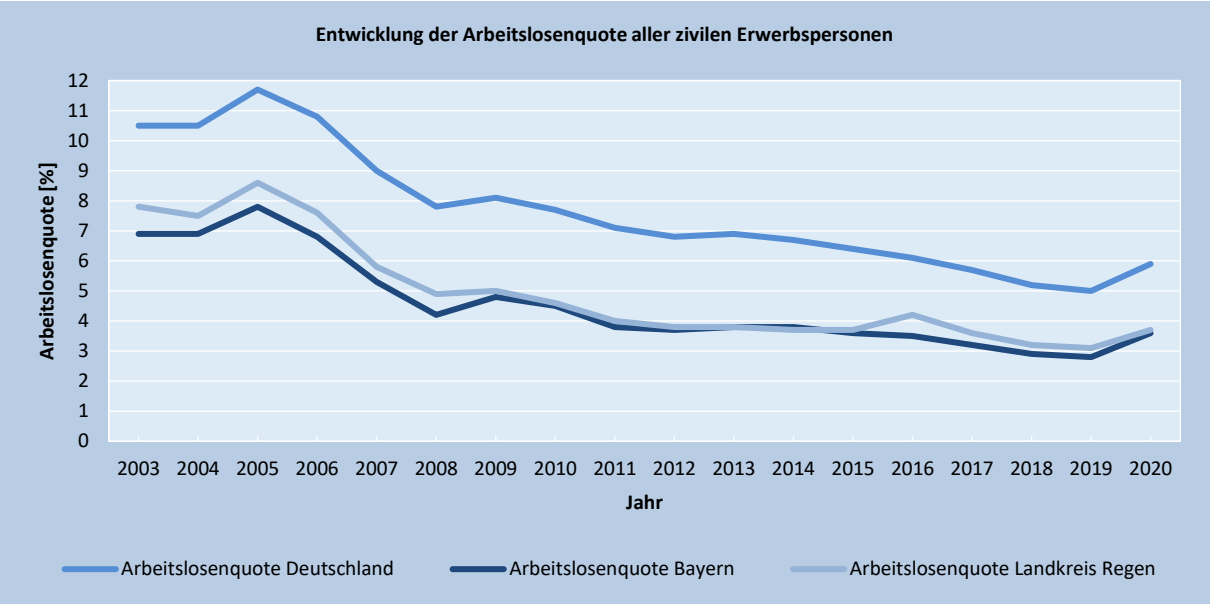



Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2]

| Jahr | Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen [%] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deutschland | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Bayern | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Landkreis Regen | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
| 2003 | 10,5 | - | 6,9 | - | 7,8 | - |
| 2004 | 10,5 | 0,0 | 6,9 | 0,0 | 7,5 | -3,8 |
| 2005 | 11,7 | 11,4 | 7,8 | 13,0 | 8,6 | 14,7 |
| 2006 | 10,8 | -7,7 | 6,8 | -12,8 | 7,6 | -11,6 |
| 2007 | 9,0 | -16,7 | 5,3 | -22,1 | 5,8 | -23,7 |
| 2008 | 7,8 | -13,3 | 4,2 | -20,8 | 4,9 | -15,5 |
| 2009 | 8,1 | 3,8 | 4,8 | 14,3 | 5,0 | 2,0 |
| 2010 | 7,7 | -4,9 | 4,5 | -6,3 | 4,6 | -8,0 |
| 2011 | 7,1 | -7,8 | 3,8 | -15,6 | 4,0 | -13,0 |
| 2012 | 6,8 | -4,2 | 3,7 | -2,6 | 3,8 | -5,0 |
| 2013 | 6,9 | 1,5 | 3,8 | 2,7 | 3,8 | 0,0 |
| 2014 | 6,7 | -2,9 | 3,8 | 0,0 | 3,7 | -2,6 |
| 2015 | 6,4 | -4,5 | 3,6 | -5,3 | 3,7 | 0,0 |
| 2016 | 6,1 | -4,7 | 3,5 | -2,8 | 4,2 | 13,5 |
| 2017 | 5,7 | -6,6 | 3,2 | -8,6 | 3,6 | -14,3 |
| 2018 | 5,2 | -8,8 | 2,9 | -9,4 | 3,2 | -11,1 |
| 2019 | 5,0 | -3,8 | 2,8 | -3,4 | 3,1 | -3,1 |
| 2020 | 5,9 | 18,0 | 3,6 | 28,6 | 3,7 | 19,4 |

Tabelle 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2]

## 5.2 Verbraucherpreise und Baupreise

In den nächsten Kapiteln wird sowohl auf die Entwicklung der Verbraucherpreise als auch auf die Entwicklung der Baupreise für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für den Zeitraum 2003 bis 2020 eingegangen.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 5.2.1 Verbraucherpreisindex

Nachfolgend ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

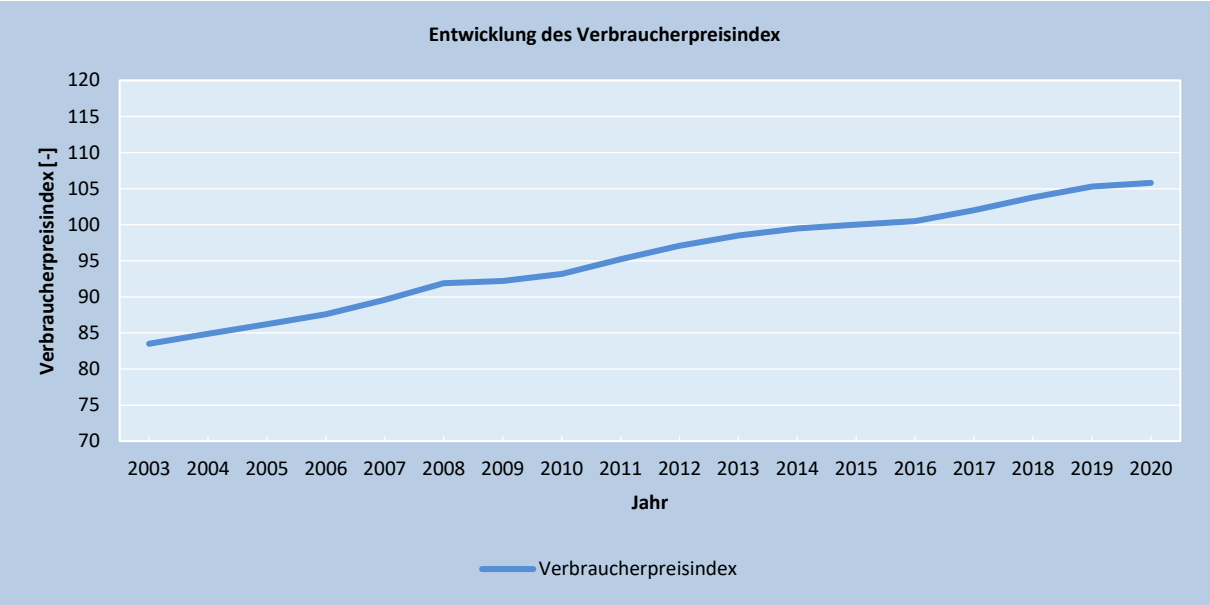



Abbildung 38: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8]

| Jahr | Verbraucherpreisindex [-] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 83,5 | - |
| 2004 | 84,9 | 1,7 |
| 2005 | 86,2 | 1,5 |
| 2006 | 87,6 | 1,6 |
| 2007 | 89,6 | 2,3 |
| 2008 | 91,9 | 2,6 |
| 2009 | 92,2 | 0,3 |
| 2010 | 93,2 | 1,1 |
| 2011 | 95,2 | 2,1 |
| 2012 | 97,1 | 2,0 |
| 2013 | 98,5 | 1,4 |
| 2014 | 99,5 | 1,0 |
| 2015 | 100,0 | 0,5 |
| 2016 | 100,5 | 0,5 |
| 2017 | 102,0 | 1,5 |
| 2018 | 103,8 | 1,8 |
| 2019 | 105,3 | 1,4 |
| 2020 | 105,8 | 0,5 |

Tabelle 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8]

### 5.2.2 Baupreisindex

Nachfolgend ist die Entwicklung des Baupreisindex (Basis 2015 = 100) für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

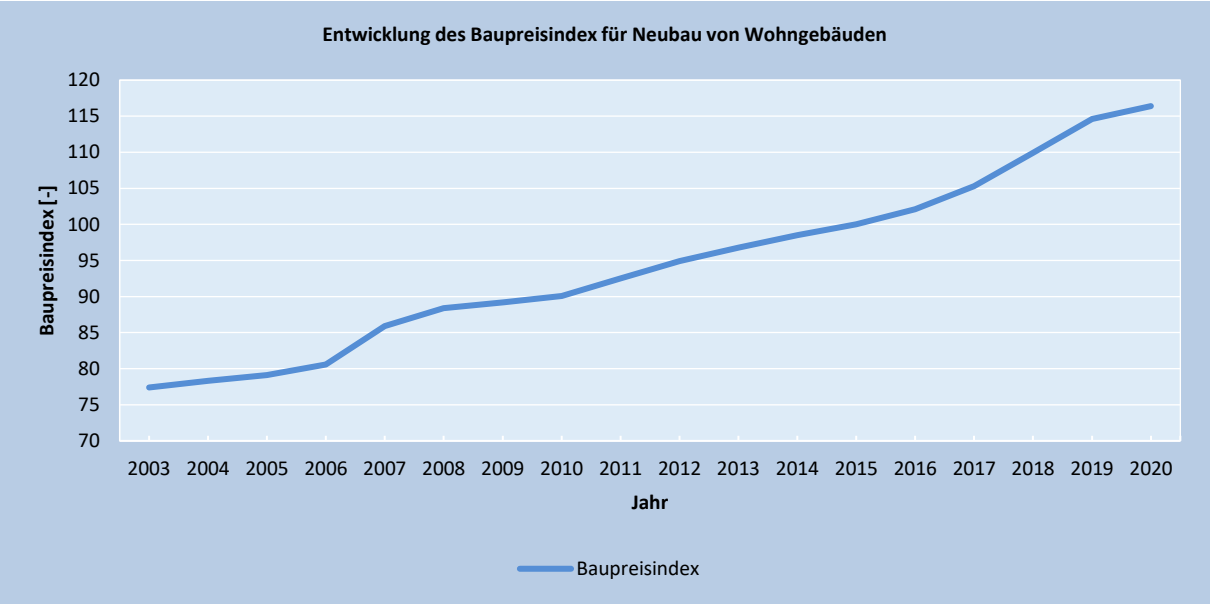



Abbildung 39: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8]

| Jahr | Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden [-] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 77,4 | - |
| 2004 | 78,3 | 1,2 |
| 2005 | 79,1 | 1,0 |
| 2006 | 80,6 | 1,9 |
| 2007 | 85,9 | 6,6 |
| 2008 | 88,4 | 2,9 |
| 2009 | 89,2 | 0,9 |
| 2010 | 90,1 | 1,0 |
| 2011 | 92,5 | 2,7 |
| 2012 | 94,9 | 2,6 |
| 2013 | 96,8 | 2,0 |
| 2014 | 98,5 | 1,8 |
| 2015 | 100,0 | 1,5 |
| 2016 | 102,1 | 2,1 |
| 2017 | 105,3 | 3,1 |
| 2018 | 109,9 | 4,4 |
| 2019 | 114,6 | 4,3 |
| 2020 | 116,4 | 1,6 |

Tabelle 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8]

### 5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex

Nachfolgend sind die Entwicklungen des Verbraucherpreisindex (Basis 2015 =100) und des Baupreisindex (Basis 2015 = 100) für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

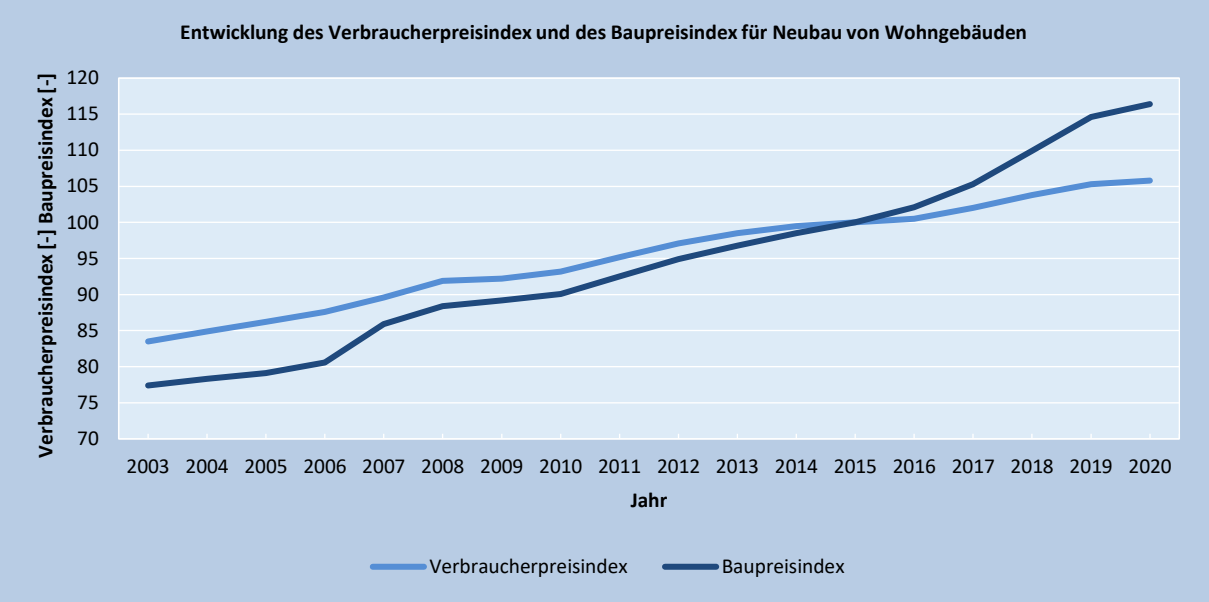



Abbildung 40: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8]

| Jahr | Verbraucherpreisindex [-] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden [-] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|---|---|
| 2003 | 83,5 | - | 77,4 | - |
| 2004 | 84,9 | 1,7 | 78,3 | 1,2 |
| 2005 | 86,2 | 1,5 | 79,1 | 1,0 |
| 2006 | 87,6 | 1,6 | 80,6 | 1,9 |
| 2007 | 89,6 | 2,3 | 85,9 | 6,6 |
| 2008 | 91,9 | 2,6 | 88,4 | 2,9 |
| 2009 | 92,2 | 0,3 | 89,2 | 0,9 |
| 2010 | 93,2 | 1,1 | 90,1 | 1,0 |
| 2011 | 95,2 | 2,1 | 92,5 | 2,7 |
| 2012 | 97,1 | 2,0 | 94,9 | 2,6 |
| 2013 | 98,5 | 1,4 | 96,8 | 2,0 |
| 2014 | 99,5 | 1,0 | 98,5 | 1,8 |
| 2015 | 100,0 | 0,5 | 100,0 | 1,5 |
| 2016 | 100,5 | 0,5 | 102,1 | 2,1 |
| 2017 | 102,0 | 1,5 | 105,3 | 3,1 |
| 2018 | 103,8 | 1,8 | 109,9 | 4,4 |
| 2019 | 105,3 | 1,4 | 114,6 | 4,3 |
| 2020 | 105,8 | 0,5 | 116,4 | 1,6 |

Tabelle 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8]

## 5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite

Für den Grundstücksmarkt spielt die Entwicklung des durchschnittlichen Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (ohne sonstige Kosten mit einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren) eine nicht unerhebliche Rolle. Der durchschnittliche Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte beträgt 2020 rund 1,22 % pro Jahr und liegt somit weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Nachfolgend ist die Entwicklung des durchschnittlichen Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte für den Zeitraum 2003 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

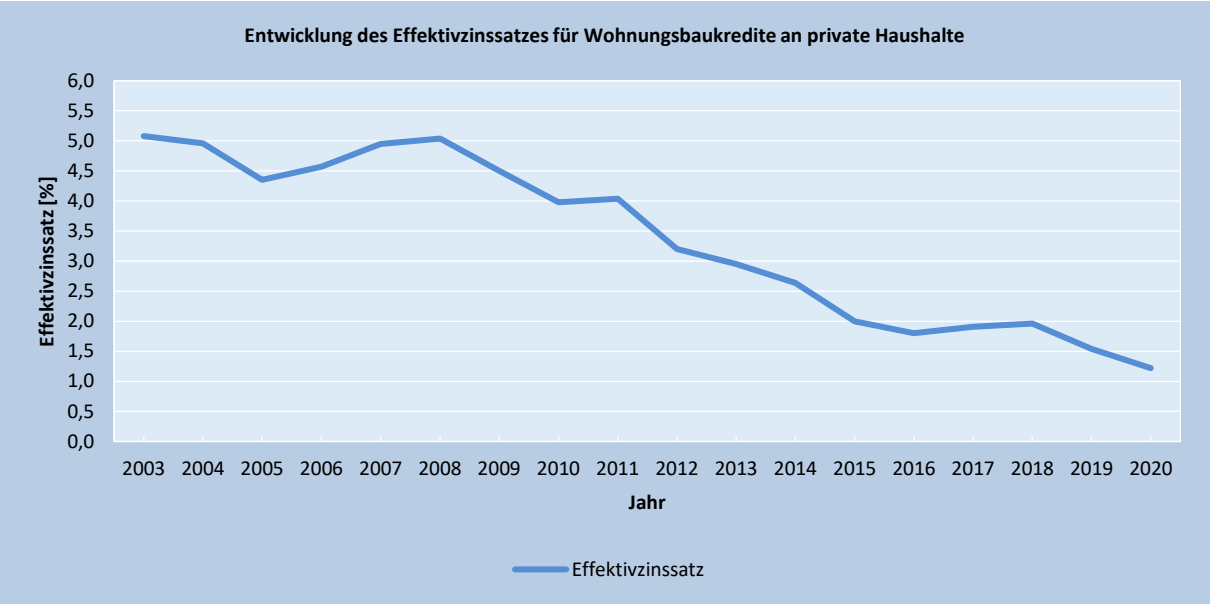



Abbildung 41: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4]

| Jahr | Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte [%] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2003 | 5,08 | |
| 2004 | 4,96 | -2,4 |
| 2005 | 4,35 | -12,3 |
| 2006 | 4,57 | 5,1 |
| 2007 | 4,95 | 8,3 |
| 2008 | 5,04 | 1,8 |
| 2009 | 4,50 | -10,7 |
| 2010 | 3,98 | -11,6 |
| 2011 | 4,04 | 1,5 |
| 2012 | 3,20 | -20,8 |
| 2013 | 2,95 | -7,8 |
| 2014 | 2,64 | -10,5 |
| 2015 | 2,00 | -24,2 |
| 2016 | 1,80 | -10,0 |
| 2017 | 1,91 | 6,1 |
| 2018 | 1,96 | 2,6 |
| 2019 | 1,54 | -21,4 |
| 2020 | 1,22 | -20,8 |

Tabelle 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4]

# 6. Grundstücksmarktübersicht

Als zentrale Aufgabe führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Somit verfügen einzig und allein die Gutachterausschüsse über das komplette originäre Zahlen- und Datenmaterial im Bereich des Grundstücksverkehrs. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

In den folgenden Kapiteln werden sowohl für den Gesamtmarkt als auch für die einzelnen Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) die Entwicklungen der Vertragszahlen, des Flächenumsatzes sowie des Geldumsatzes für den Zeitraum 2013 bis 2020 beschrieben. Für diese Auswertungen wurden sämtliche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen übermittelten notariellen Verträge herangezogen.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

## 6.1 Verträge

In den nächsten Kapiteln werden sowohl für den Gesamtmarkt als auch für die einzelnen Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) die Entwicklungen der Vertragszahlen der letzten 7 Jahre beschrieben.

### 6.1.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 1.238 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 1.078 auf 1.340 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 262 Verträgen bzw. einer durchschnittlichen Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +3,1 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

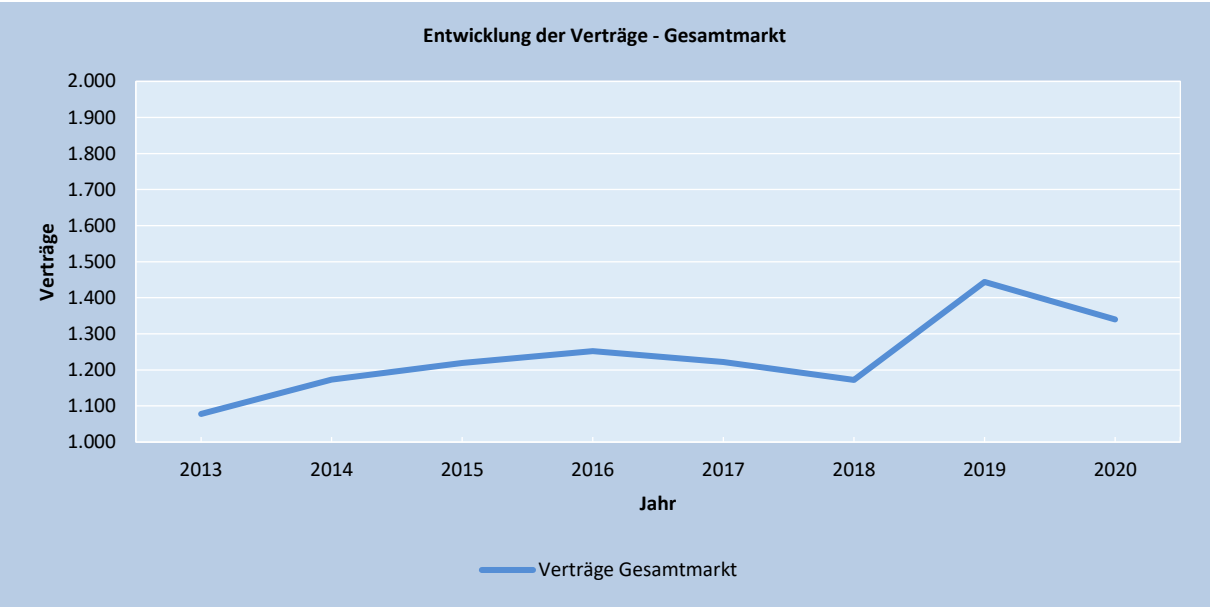



Abbildung 42: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Verträge Gesamtmarkt | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 1.078 | - |
| 2014 | 1.173 | 8,8 |
| 2015 | 1.219 | 3,9 |
| 2016 | 1.252 | 2,7 |
| 2017 | 1.222 | -2,4 |
| 2018 | 1.172 | -4,1 |
| 2019 | 1.444 | 23,2 |
| 2020 | 1.340 | -7,2 |

Tabelle 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

### 6.1.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 532 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 492 auf 557 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 65 Verträgen bzw. einer durchschnittlichen Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +1,8 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

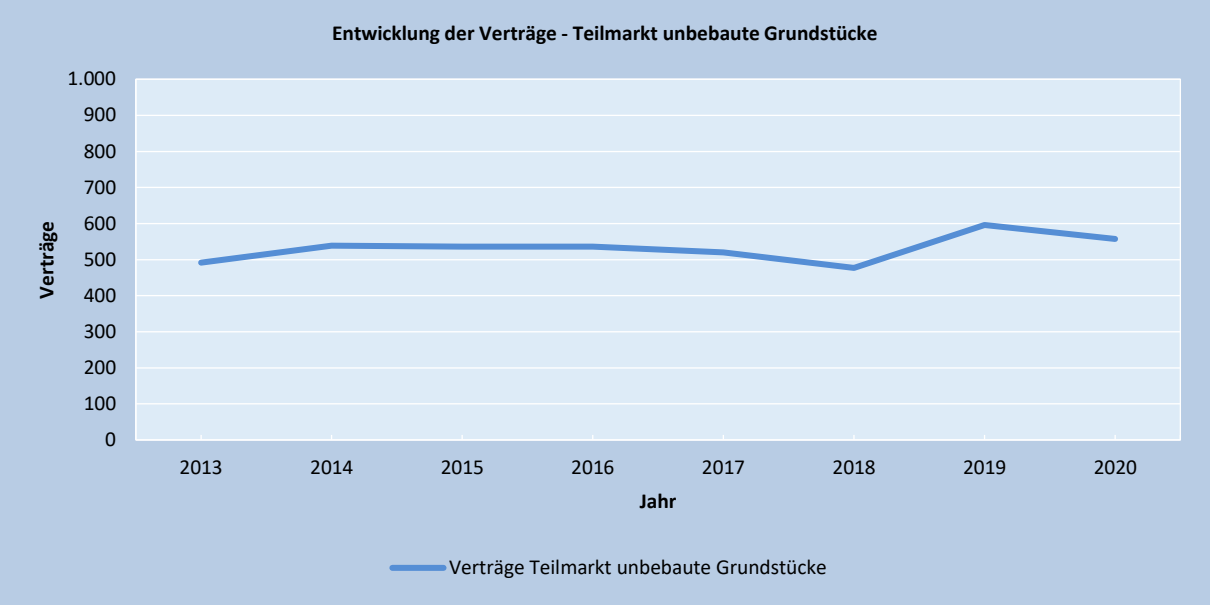



Abbildung 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Verträge Teilmarkt unbebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 492 | - |
| 2014 | 539 | 9,6 |
| 2015 | 536 | -0,6 |
| 2016 | 536 | 0,0 |
| 2017 | 520 | -3,0 |
| 2018 | 477 | -8,3 |
| 2019 | 596 | 24,9 |
| 2020 | 557 | -6,5 |

Tabelle 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.1.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 358 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 337 auf 346 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 9 Verträgen bzw. einer durchschnittlichen Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +0,4 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

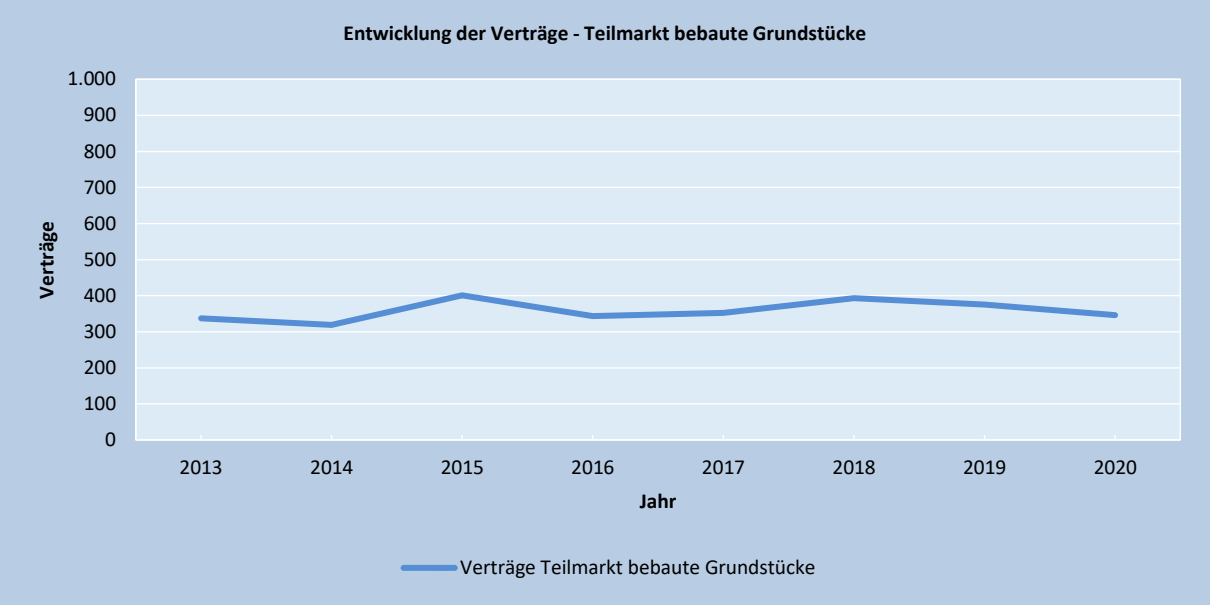



Abbildung 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Verträge Teilmarkt bebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 337 | - |
| 2014 | 319 | -5,3 |
| 2015 | 401 | 25,7 |
| 2016 | 343 | -14,5 |
| 2017 | 352 | 2,6 |
| 2018 | 393 | 11,6 |
| 2019 | 375 | -4,6 |
| 2020 | 346 | -7,7 |

Tabelle 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.1.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 348 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 249 auf 437 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 188 Verträgen bzw. einer durchschnittlichen Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +8,4 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

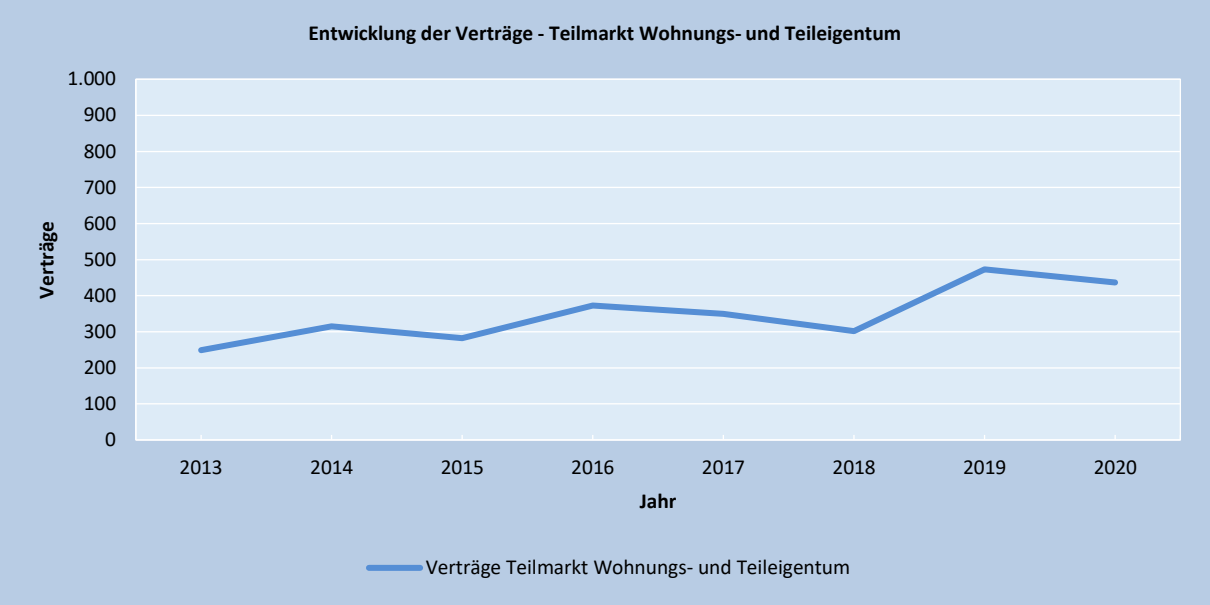



Abbildung 45: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Verträge Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 249 | - |
| 2014 | 315 | 26,5 |
| 2015 | 282 | -10,5 |
| 2016 | 373 | 32,3 |
| 2017 | 350 | -6,2 |
| 2018 | 302 | -13,7 |
| 2019 | 473 | 56,6 |
| 2020 | 437 | -7,6 |

Tabelle 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

### 6.1.5 Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen der Vertragszahlen der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

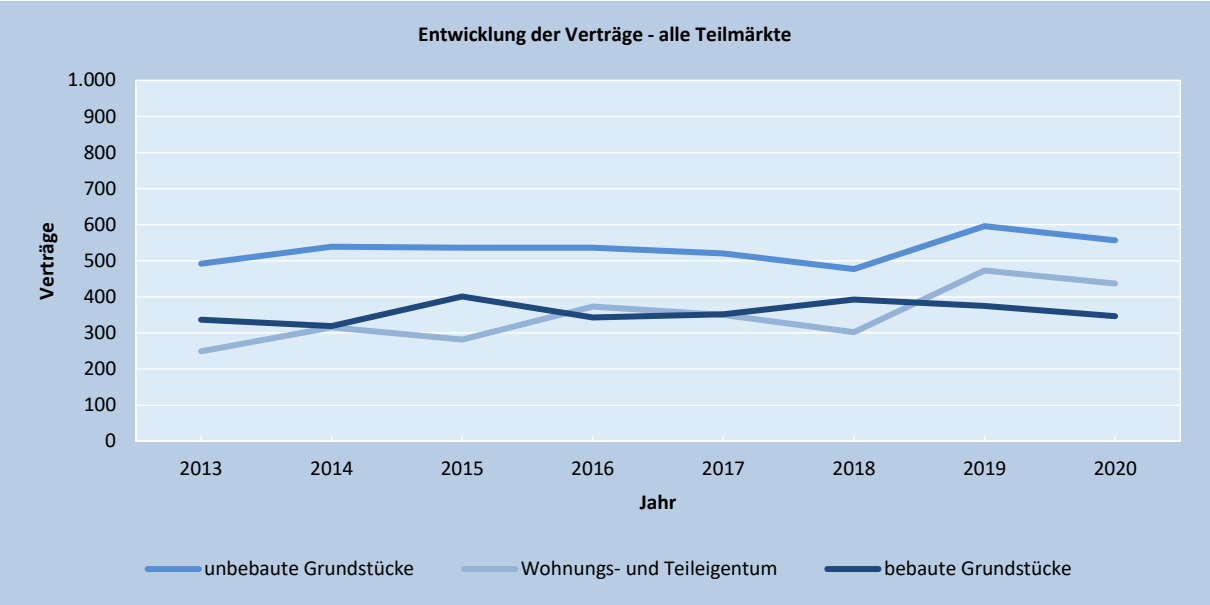



Abbildung 46: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Verträge - alle Teilmärkte | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | unbebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | bebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Wohnungs- und Teileigentum | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
| 2013 | 492 | - | 337 | - | 249 | - |
| 2014 | 539 | 9,6 | 319 | -5,3 | 315 | 26,5 |
| 2015 | 536 | -0,6 | 401 | 25,7 | 282 | -10,5 |
| 2016 | 536 | 0,0 | 343 | -14,5 | 373 | 32,3 |
| 2017 | 520 | -3,0 | 352 | 2,6 | 350 | -6,2 |
| 2018 | 477 | -8,3 | 393 | 11,6 | 302 | -13,7 |
| 2019 | 596 | 24,9 | 375 | -4,6 | 473 | 56,6 |
| 2020 | 557 | -6,5 | 346 | -7,7 | 437 | -7,6 |

Tabelle 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

## 6.2 Flächenumsatz

In den folgenden Kapiteln werden sowohl für den Gesamtmarkt als auch für die einzelnen Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) die Entwicklungen des Flächenumsatzes (Grundstücksfläche) der letzten 7 Jahre beschrieben.

### 6.2.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 337,5 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 277,7 auf 357,8 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 80,1 ha bzw. einer durchschnittlichen Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +3,7 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

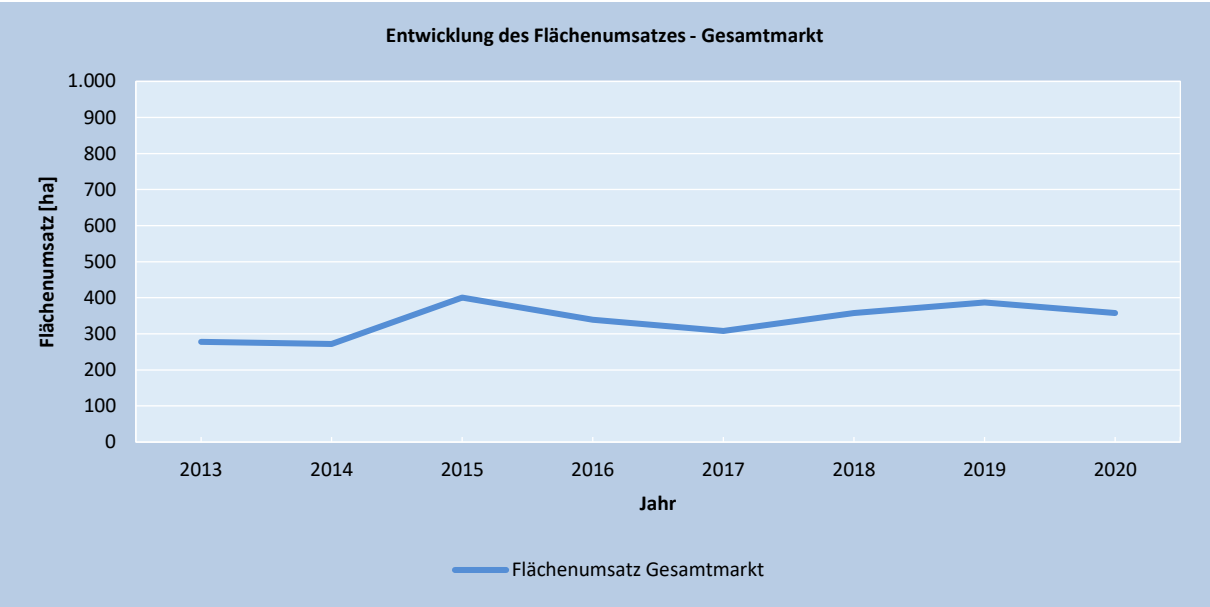



Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Flächenumsatz Gesamtmarkt [ha] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 277,7 | - |
| 2014 | 272,0 | -2,1 |
| 2015 | 400,6 | 47,3 |
| 2016 | 339,1 | -15,4 |
| 2017 | 308,1 | -9,1 |
| 2018 | 357,9 | 16,2 |
| 2019 | 386,9 | 8,1 |
| 2020 | 357,8 | -7,5 |

Tabelle 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

### 6.2.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 244,4 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 193,7 auf 239,9 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 46,2 ha bzw. einer durchschnittlichen Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +3,1 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

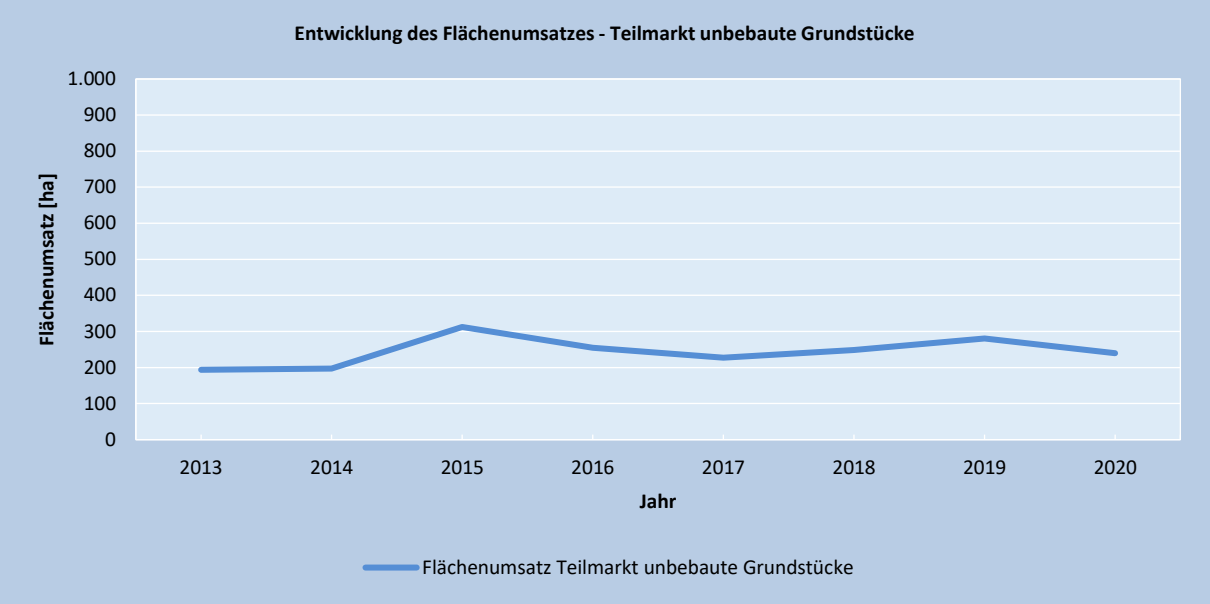



Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Flächenumsatz Teilmarkt unbebaute Grundstücke [ha] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 193,7 | - |
| 2014 | 197,3 | 1,9 |
| 2015 | 312,4 | 58,3 |
| 2016 | 255,1 | -18,3 |
| 2017 | 227,7 | -10,7 |
| 2018 | 248,3 | 9,0 |
| 2019 | 280,4 | 12,9 |
| 2020 | 239,9 | -14,4 |

Tabelle 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.2.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 88,2 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 80,0 auf 111,3 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 31,3 ha bzw. einer durchschnittlichen Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +4,8 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

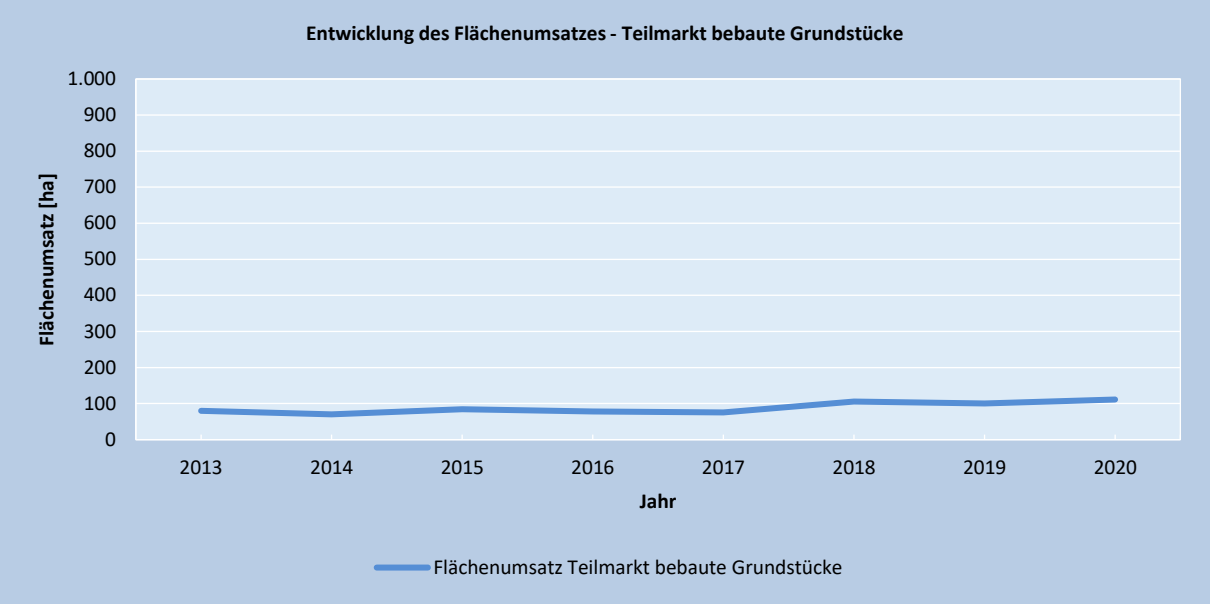



Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Flächenumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke [ha] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 80,0 | - |
| 2014 | 70,2 | -12,3 |
| 2015 | 84,3 | 20,1 |
| 2016 | 78,1 | -7,4 |
| 2017 | 75,7 | -3,1 |
| 2018 | 105,5 | 39,4 |
| 2019 | 100,2 | -5,0 |
| 2020 | 111,3 | 11,1 |

Tabelle 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.2.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 5,0 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 4,0 auf 6,6 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 2,6 ha bzw. einer durchschnittlichen Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +7,4 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

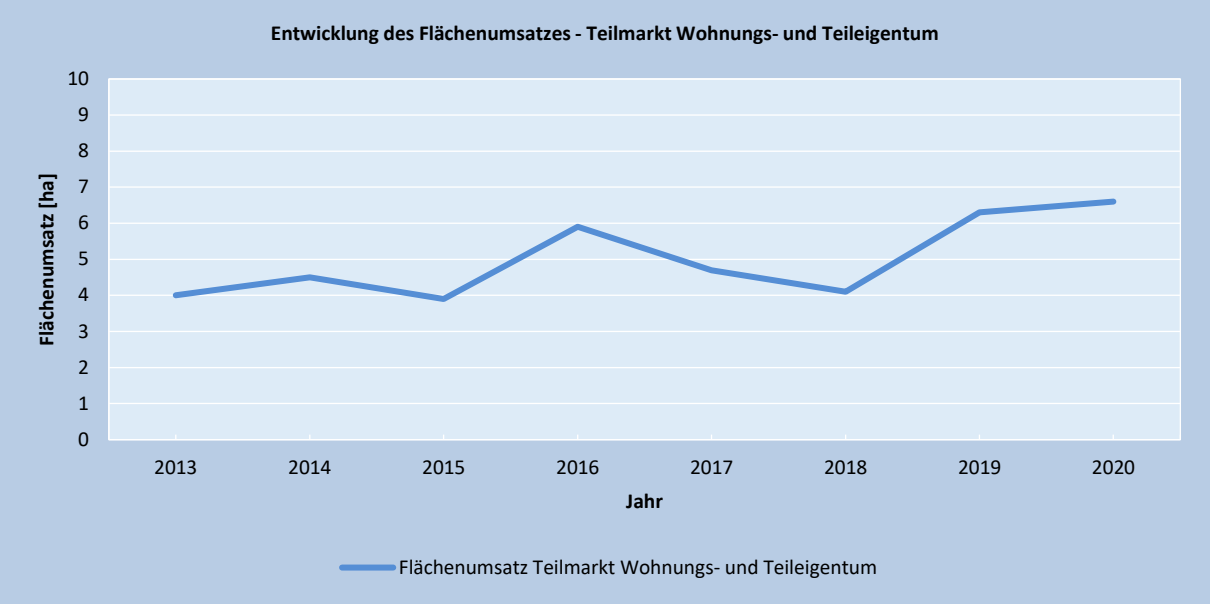



Abbildung 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Flächenumsatz Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum [ha] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 4,0 | - |
| 2014 | 4,5 | 12,5 |
| 2015 | 3,9 | -13,3 |
| 2016 | 5,9 | 51,3 |
| 2017 | 4,7 | -20,3 |
| 2018 | 4,1 | -12,8 |
| 2019 | 6,3 | 53,7 |
| 2020 | 6,6 | 4,8 |

Tabelle 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

### 6.2.5 Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen des Flächenumsatzes (Grundstücksfläche) der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

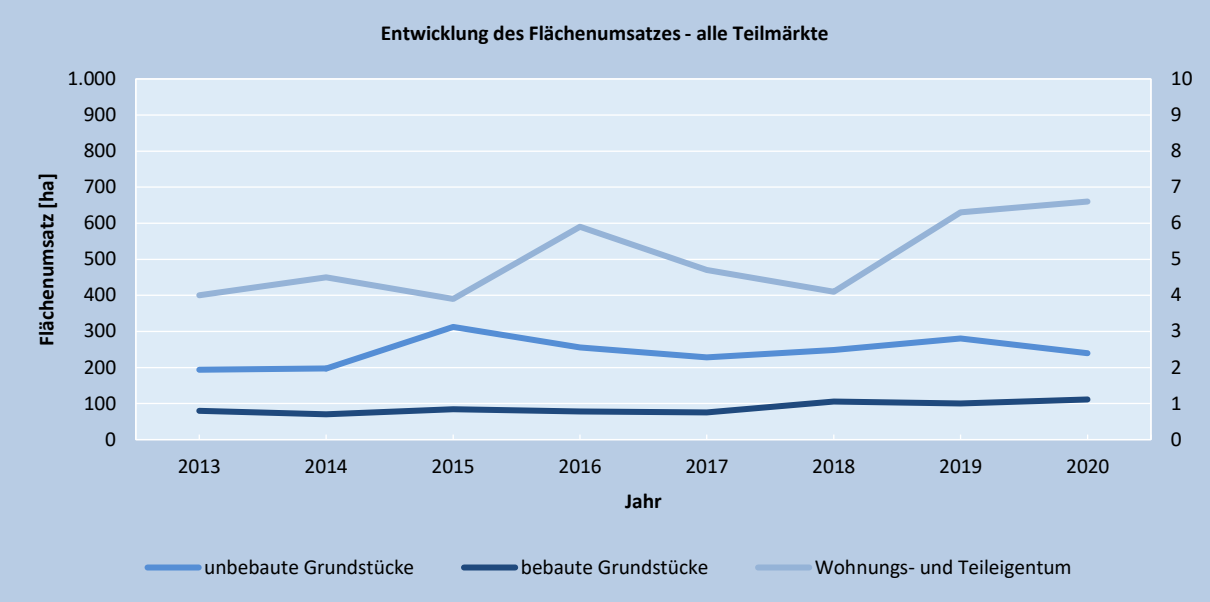



Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Flächenumsatz [ha] - alle Teilmärkte | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | unbebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | bebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Wohnungs- und Teileigentum | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
| 2013 | 193,7 | - | 80,0 | - | 4,0 | - |
| 2014 | 197,3 | 1,9 | 70,2 | -12,3 | 4,5 | 12,5 |
| 2015 | 312,4 | 58,3 | 84,3 | 20,1 | 3,9 | -13,3 |
| 2016 | 255,1 | -18,3 | 78,1 | -7,4 | 5,9 | 51,3 |
| 2017 | 227,7 | -10,7 | 75,7 | -3,1 | 4,7 | -20,3 |
| 2018 | 248,3 | 9,0 | 105,5 | 39,4 | 4,1 | -12,8 |
| 2019 | 280,4 | 12,9 | 100,2 | -5,0 | 6,3 | 53,7 |
| 2020 | 239,9 | -14,4 | 111,3 | 11,1 | 6,6 | 4,8 |

Tabelle 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

## 6.3 Geldumsatz

In den nächsten Kapiteln werden sowohl für den Gesamtmarkt als auch für die einzelnen Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) die Entwicklungen des Geldumsatzes der letzten 7 Jahre beschrieben.

### 6.3.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 115,0 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 76,8 auf 157,6 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 80,8 Mio. € bzw. einer durchschnittlichen Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +10,8 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

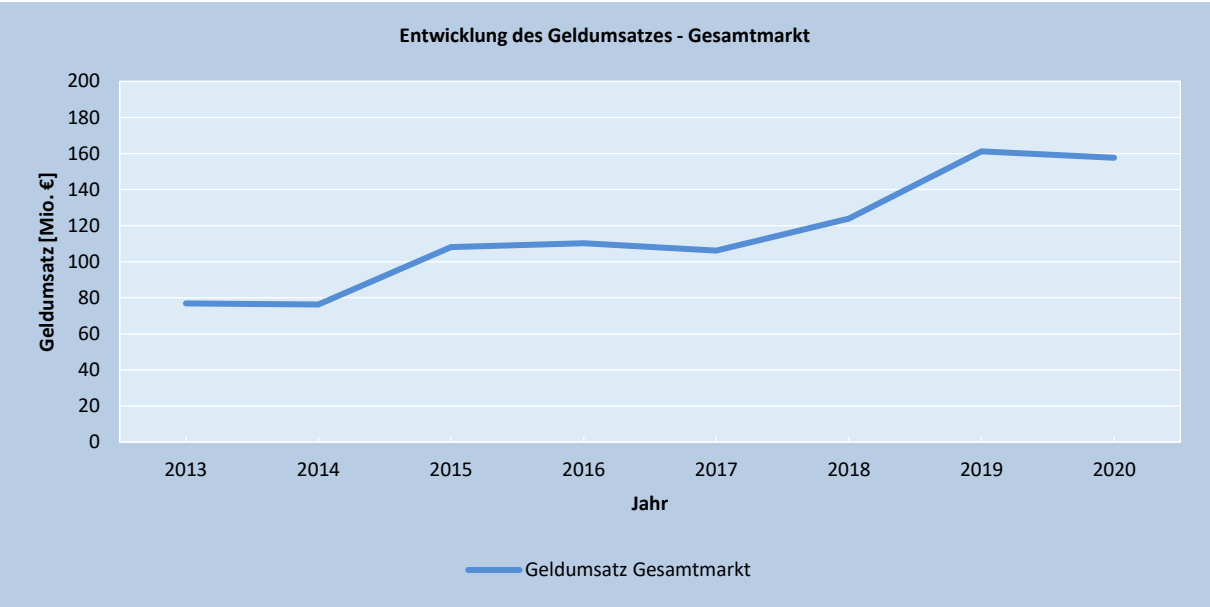



Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Geldumsatz Gesamtmarkt [Mio. €] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 76,8 | - |
| 2014 | 76,3 | -0,7 |
| 2015 | 108,1 | 41,7 |
| 2016 | 110,2 | 1,9 |
| 2017 | 106,2 | -3,6 |
| 2018 | 123,9 | 16,7 |
| 2019 | 161,2 | 30,1 |
| 2020 | 157,6 | -2,2 |

Tabelle 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5]

### 6.3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 22,2 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 18,9 auf 26,9 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 8,0 Mio. € bzw. einer durchschnittlichen Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +5,2 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

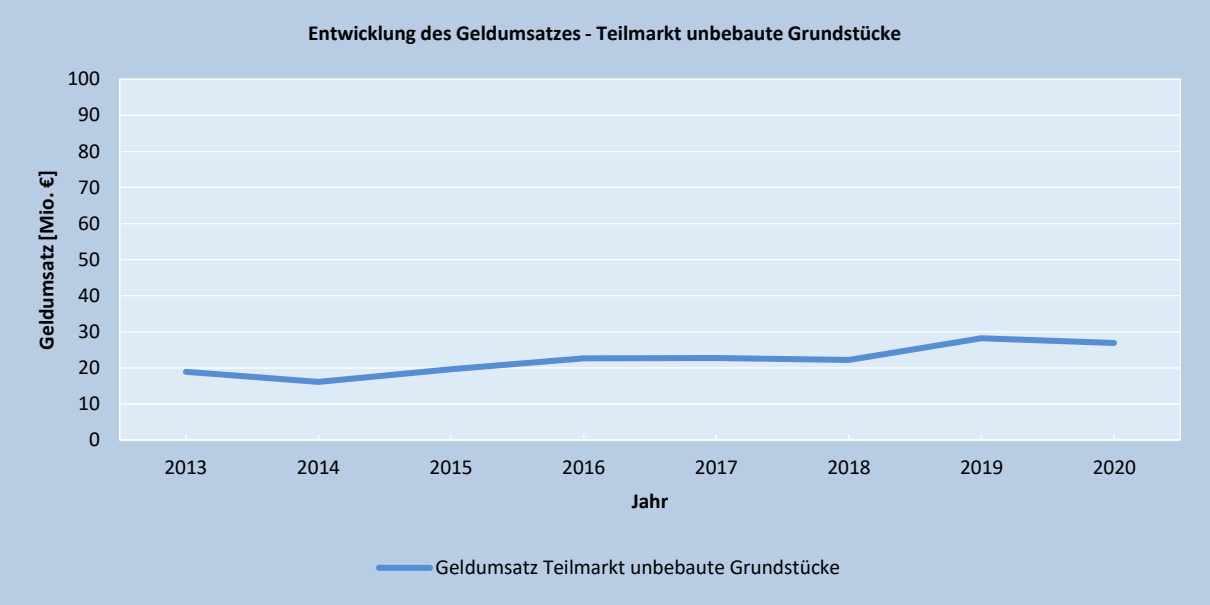



Abbildung 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Geldumsatz Teilmarkt unbebaute Grundstücke [Mio. €] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 18,9 | - |
| 2014 | 16,1 | -14,8 |
| 2015 | 19,6 | 21,7 |
| 2016 | 22,6 | 15,3 |
| 2017 | 22,7 | 0,4 |
| 2018 | 22,2 | -2,2 |
| 2019 | 28,2 | 27,0 |
| 2020 | 26,9 | -4,6 |

Tabelle 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 70,6 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 50,4 auf 81,2 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 30,8 Mio. € bzw. einer durchschnittlichen Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +7,1 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

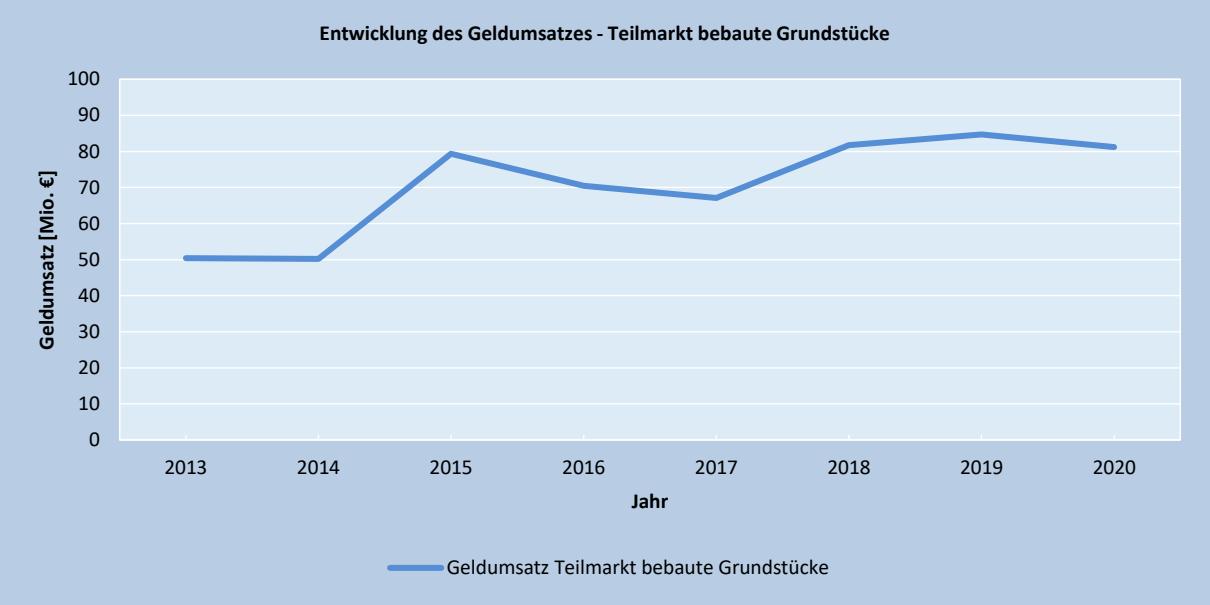



Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke [Mio. €] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 50,4 | - |
| 2014 | 50,2 | -0,4 |
| 2015 | 79,3 | 58,0 |
| 2016 | 70,5 | -11,1 |
| 2017 | 67,1 | -4,8 |
| 2018 | 81,7 | 21,8 |
| 2019 | 84,7 | 3,7 |
| 2020 | 81,2 | -4,1 |

Tabelle 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5]

### 6.3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2020 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 22,3 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 7,5 auf 49,5 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 42,0 Mio. € bzw. einer durchschnittlichen Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) von ca. +30,9 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

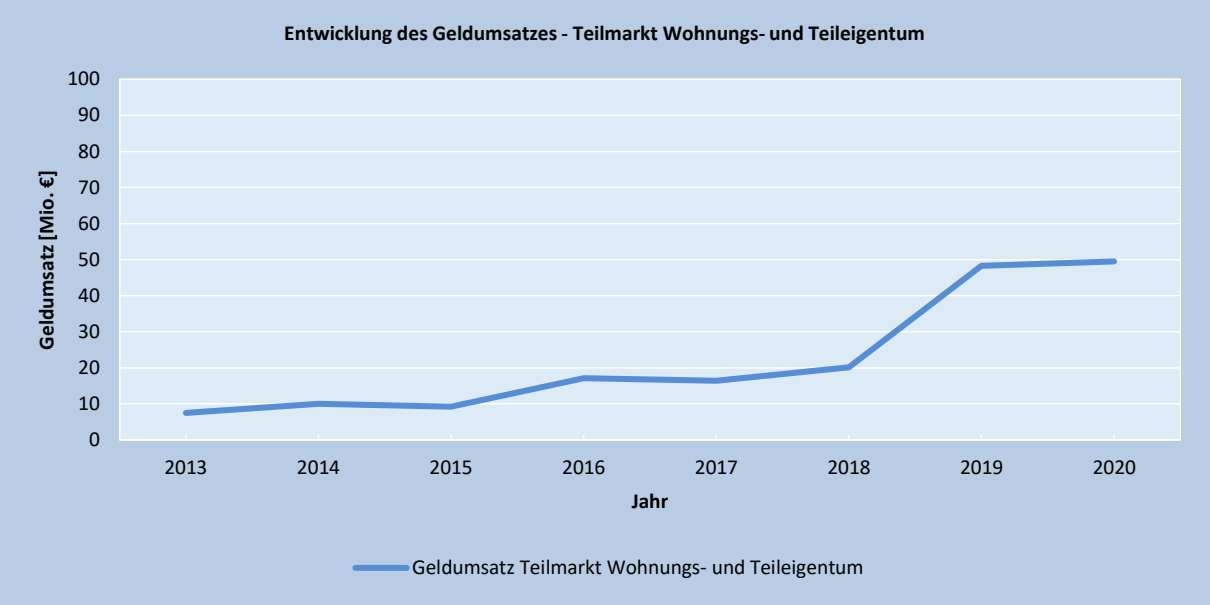



Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Geldumsatz Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum [Mio. €] | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
|---|---|---|
| 2013 | 7,5 | - |
| 2014 | 10,0 | 33,3 |
| 2015 | 9,2 | -8,0 |
| 2016 | 17,1 | 85,9 |
| 2017 | 16,4 | -4,1 |
| 2018 | 20,1 | 22,6 |
| 2019 | 48,3 | 140,3 |
| 2020 | 49,5 | 2,5 |

Tabelle 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5]

### 6.3.5 Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2020 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

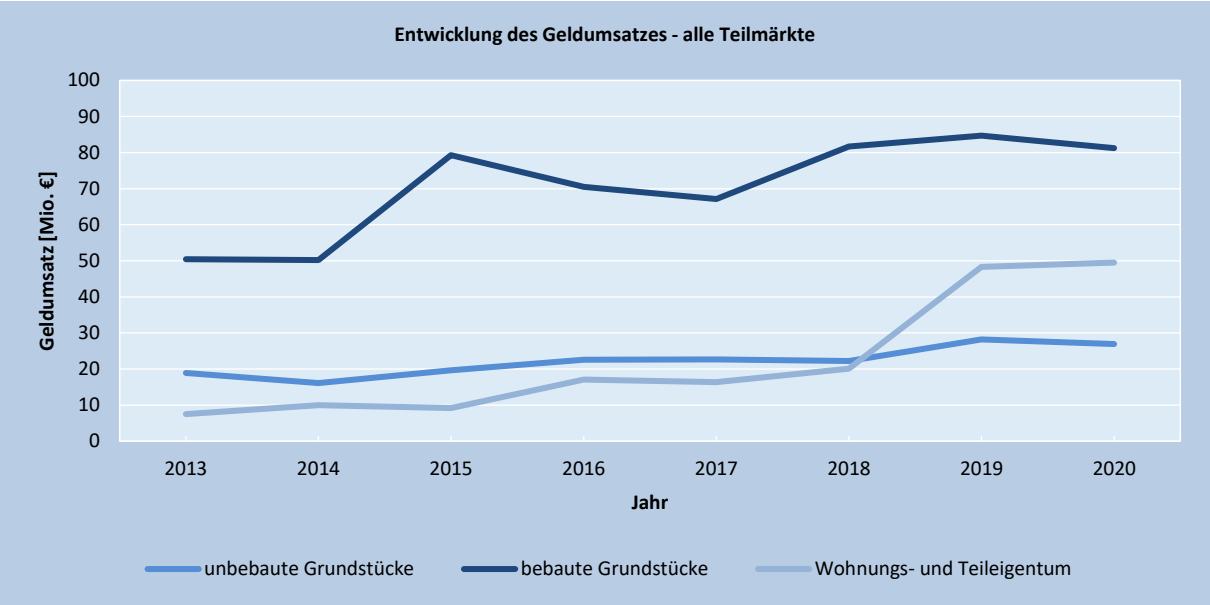



Abbildung 56: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

| Jahr | Geldumsatz [Mio. €] - alle Teilmärkte | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | unbebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | bebaute Grundstücke | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Wohnungs- und Teileigentum | Veränderung ggü. Vorjahr [%] |
| 2013 | 18,9 | - | 50,4 | - | 7,5 | - |
| 2014 | 16,1 | -14,8 | 50,2 | -0,4 | 10,0 | 33,3 |
| 2015 | 19,6 | 21,7 | 79,3 | 58,0 | 9,2 | -8,0 |
| 2016 | 22,6 | 15,3 | 70,5 | -11,1 | 17,1 | 85,9 |
| 2017 | 22,7 | 0,4 | 67,1 | -4,8 | 16,4 | -4,1 |
| 2018 | 22,2 | -2,2 | 81,7 | 21,8 | 20,1 | 22,6 |
| 2019 | 28,2 | 27,0 | 84,7 | 3,7 | 48,3 | 140,3 |
| 2020 | 26,9 | -4,6 | 81,2 | -4,1 | 49,5 | 2,5 |

Tabelle 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5]

# 7. Vergleichsfaktoren (Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ermittelt im Zusammenhang mit dem Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien mittels einfacher Mittelwertberechnungen (Median und arithmetisches Mittel) durchschnittliche Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze (Vergleichsfaktoren). Darüber hinaus werden der größte und kleinste Wert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil der jeweiligen Stichprobe dargestellt.

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

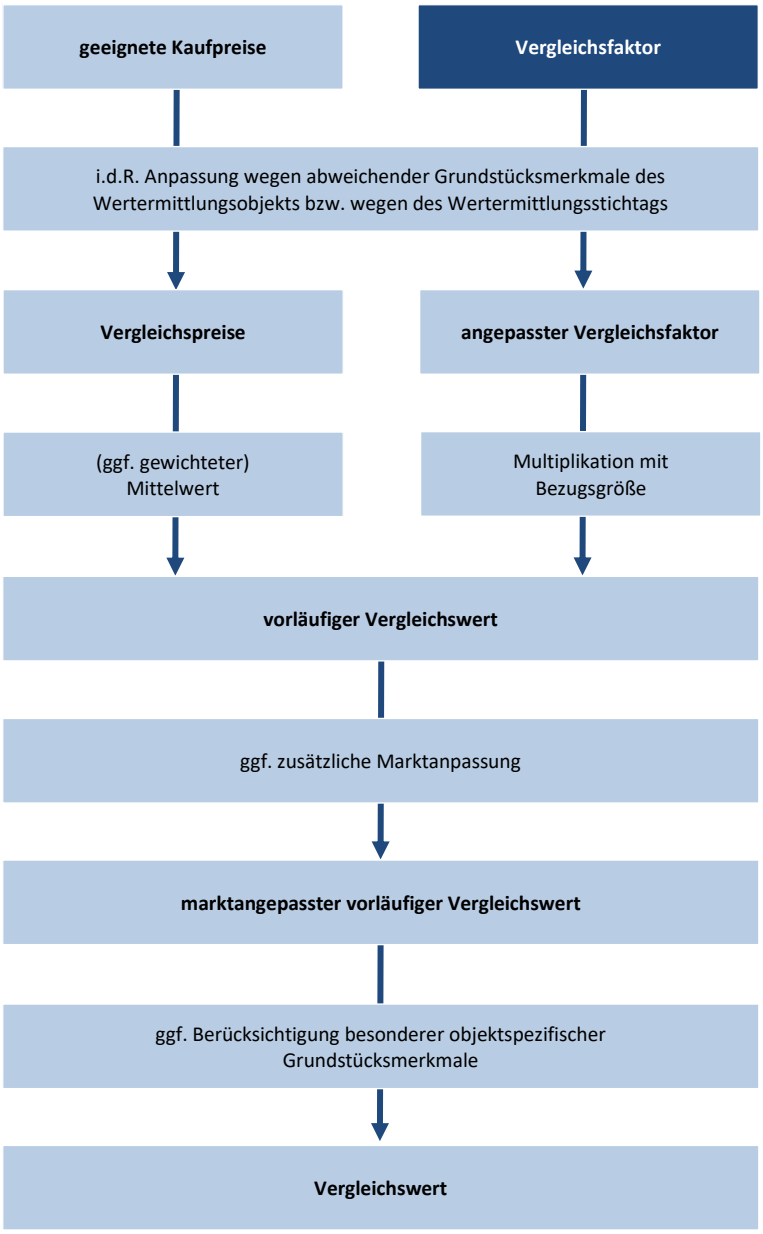



Abbildung 57: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie

## 7.1 Neue Tiefgaragenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neue Tiefgaragenstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 7.1.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 56: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 7.1.2 Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neue Tiefgaragenstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:




Abbildung 58: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 12.500 |
| 25-%-Quantil | 14.900 |
| Median | 14.900 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 14.540 |
| 75-%-Quantil | 14.900 |
| Maximum | 14.900 |

Tabelle 57: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5]

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 7.1.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | juristische Personen |
| Erwerber | natürliche Personen |
| Stellplatztyp | neue Tiefgaragenstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 20 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 20 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 16 Bischofsmais<br>3 Langdorf<br>1 Regen |

Tabelle 58: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 50 | 75 | 75 | 72 | 75 | 90 |
| Neue Tiefgaragenstellplätze [€] | 12.500 | 14.900 | 14.900 | 14.540 | 14.900 | 14.900 |

Tabelle 59: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 7.2 Neue Garagenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neue Garagenstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 7.2.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 60: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 7.2.2 Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neue Garagenstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

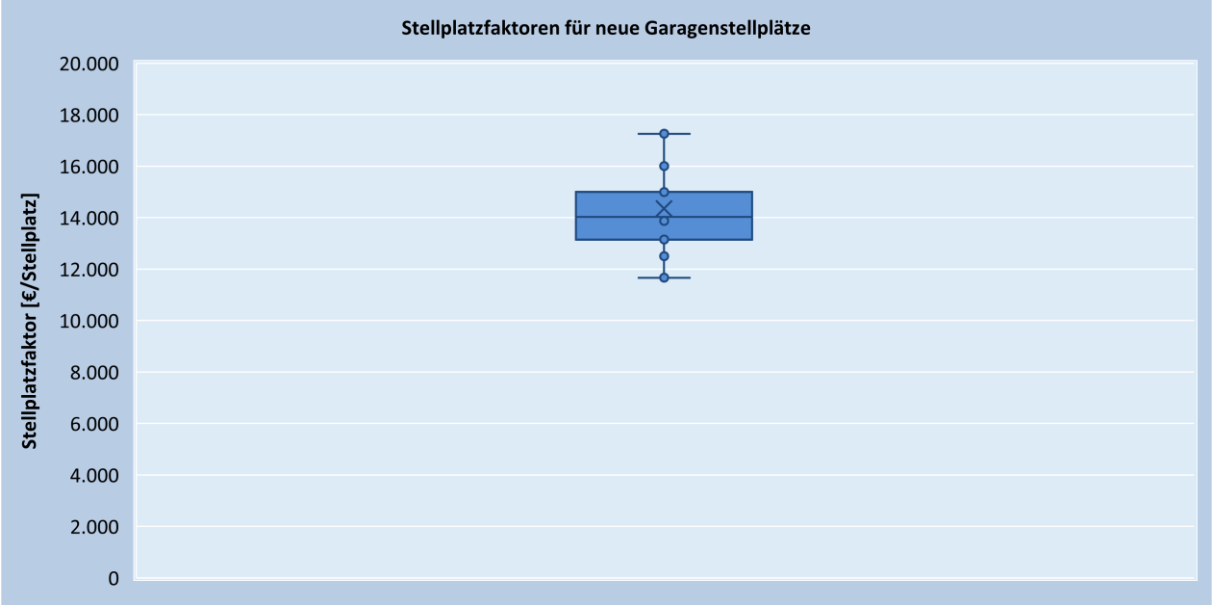



Abbildung 59: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 11.663 |
| 25-%-Quantil | 13.149 |
| Median | 14.034 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 14.348 |
| 75-%-Quantil | 15.000 |
| Maximum | 17.258 |

Tabelle 61: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5]

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 7.2.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | natürliche und juristische Personen |
| Erwerber | natürliche und juristische Personen |
| Stellplatztyp | neue Garagenstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 19 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 19 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 11 Bayerisch Eisenstein<br>6 Bodenmais<br>2 Regen |

Tabelle 62: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 40 | 40 | 40 | 63 | 100 | 100 |
| Neue Garagenstellplätze [€] | 11.663 | 13.149 | 14.034 | 14.348 | 15.000 | 17.258 |

Tabelle 63: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 7.3 Neue Carportstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neue Carportstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 7.3.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 64: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 7.3.2 Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neue Carportstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

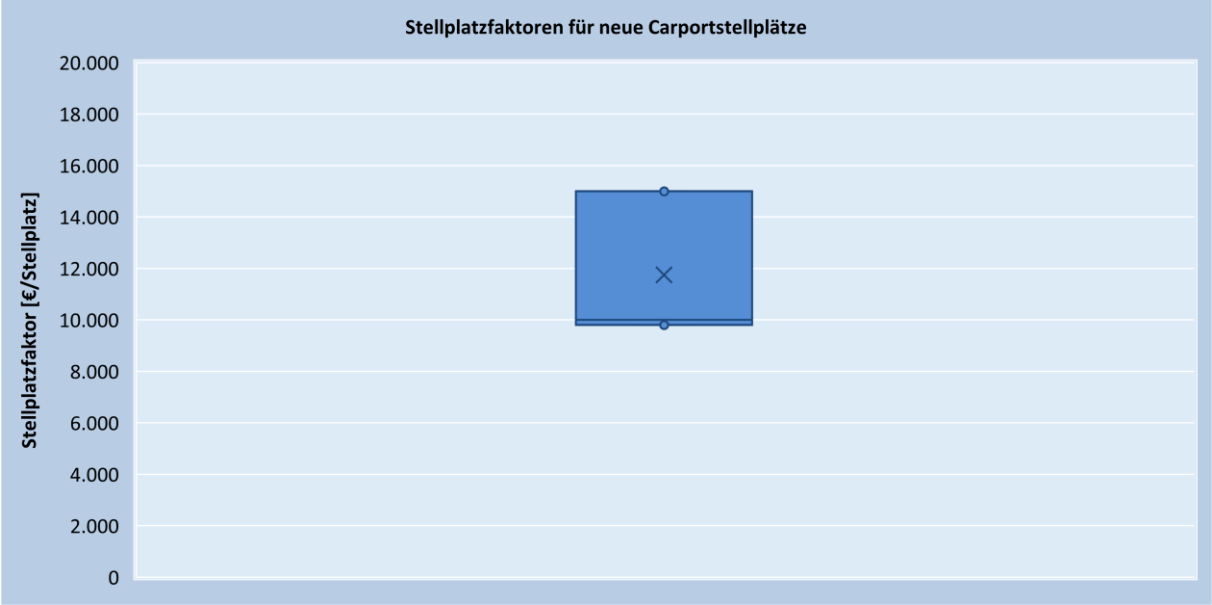



Abbildung 60: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 9.800 |
| 25-%-Quantil | 9.800 |
| Median | 10.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 11.755 |
| 75-%-Quantil | 15.000 |
| Maximum | 15.000 |

Tabelle 65: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5]

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 7.3.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | juristische Personen |
| Erwerber | natürliche Personen |
| Stellplatztyp | neue Carportstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 22 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 22 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 14 Kirchberg im Wald<br>8 Viechtach |

Tabelle 66: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 55 | 55 | 55 | 66 | 85 | 85 |
| Neue Carportstellplätze [€] | 9.800 | 9.800 | 10.000 | 11.755 | 15.000 | 15.000 |

Tabelle 67: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 7.4 Neue Stellplätze im Freien

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neue Stellplätze im Freien zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 7.4.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 68: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 7.4.2 Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neue Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:




Abbildung 61: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 2.000 |
| 25-%-Quantil | 5.313 |
| Median | 6.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 5.610 |
| 75-%-Quantil | 6.500 |
| Maximum | 7.500 |

Tabelle 69: Statistische Kenngrößen Stellplätze für neue Stellplätze im Freien [5]

### 7.4.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | natürliche und juristische Personen |
| Erwerber | natürliche und juristische Personen |
| Stellplatztyp | neue Stellplätze im Freien |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 60 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 60 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 9 Bayerisch Eisenstein<br>3 Bischofsmais<br>9 Kirchberg im Wald<br>23 Regen<br>1 Schlatzendorf<br>9 Teisnach<br>4 Viechtach<br>2 Zwiesel |

Tabelle 70: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 40 | 55 | 78 | 71 | 80 | 100 |
| Neue Stellplätze im Freien [€] | 2.000 | 5.313 | 6.000 | 5.610 | 6.500 | 7.500 |

Tabelle 71: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 7.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten neue Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle gegenübergestellt.

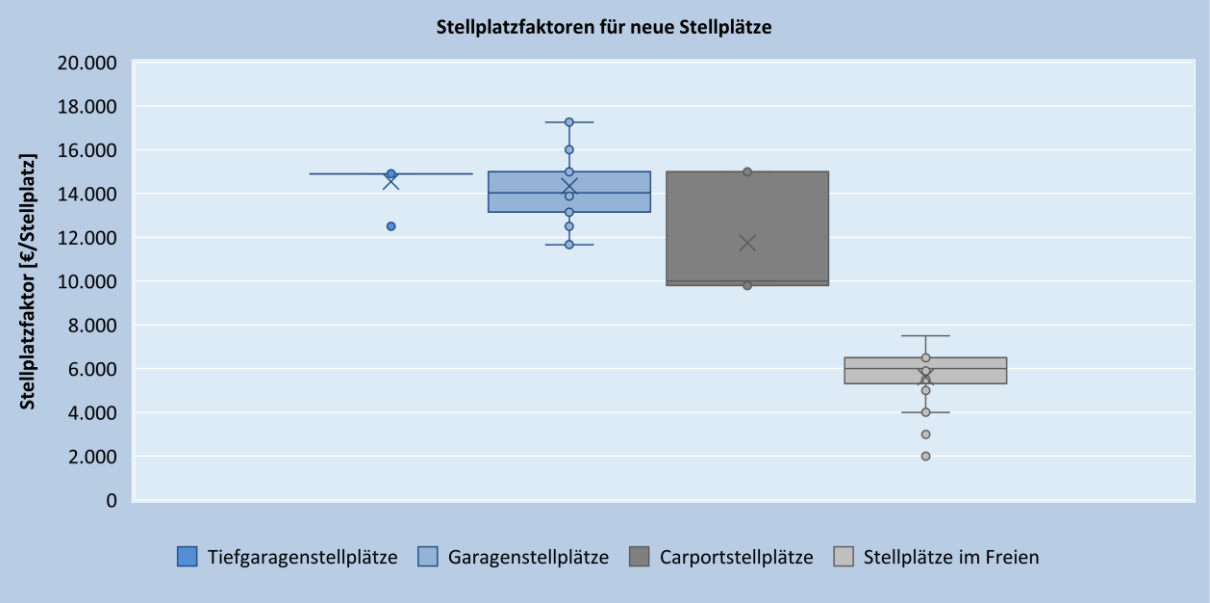



Abbildung 62: Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [€/Stellplatz] | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Tiefgaragenstellplätze | Garagenstellplätze | Carportstellplätze | Stellplätze im Freien |
| Minimum | 12.500 | 11.663 | 9.800 | 2.000 |
| 25-%-Quantil | 14.900 | 13.149 | 9.800 | 5.313 |
| Median | 14.900 | 14.034 | 10.000 | 6.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 14.540 | 14.348 | 11.755 | 5.610 |
| 75-%-Quantil | 14.900 | 15.000 | 15.000 | 6.500 |
| Maximum | 14.900 | 17.258 | 15.000 | 7.500 |

Tabelle 72: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5]

# 8. Vergleichsfaktoren (Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ermittelt im Zusammenhang mit dem Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien mittels einfacher Mittelwertberechnungen (Median und arithmetisches Mittel) durchschnittliche Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze (Vergleichsfaktoren). Darüber hinaus werden der größte und kleinste Wert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil der jeweiligen Stichprobe dargestellt.

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

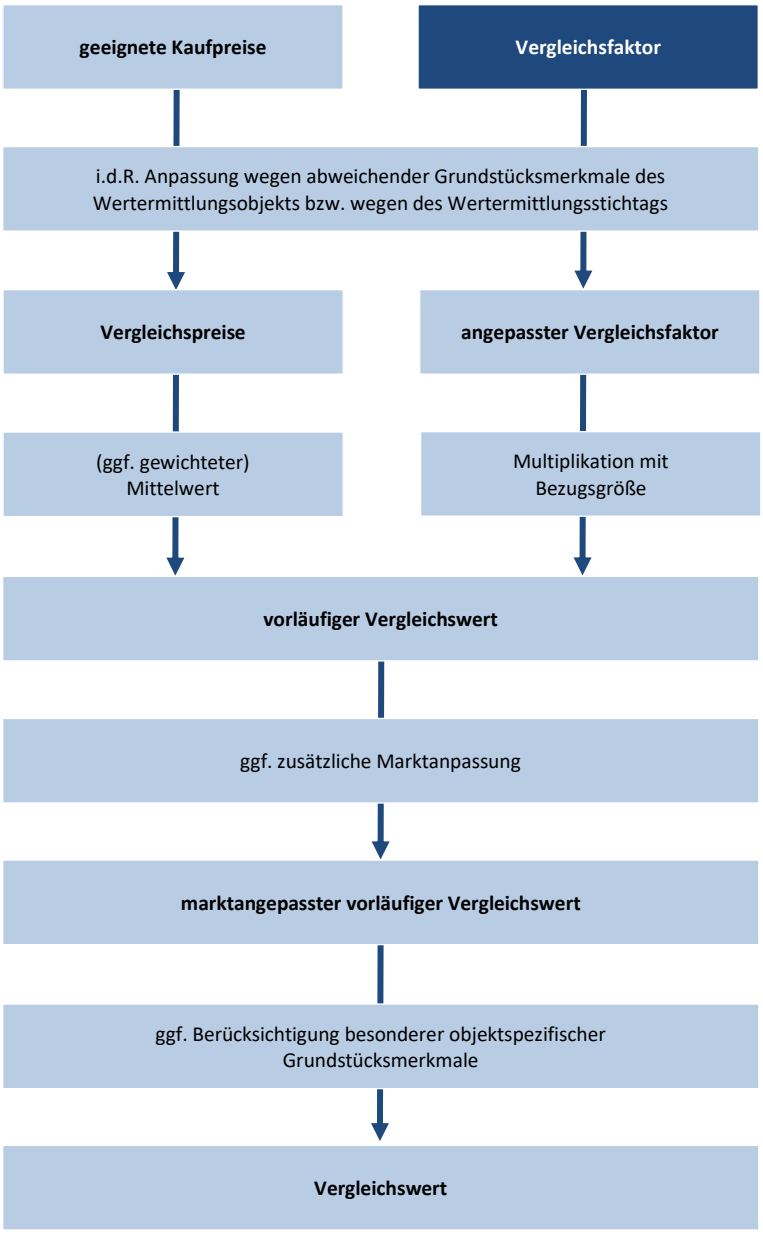



Abbildung 63: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie

## 8.1 Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Tiefgaragenstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 8.1.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 73: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 8.1.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart gebrauchte Tiefgaragenstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

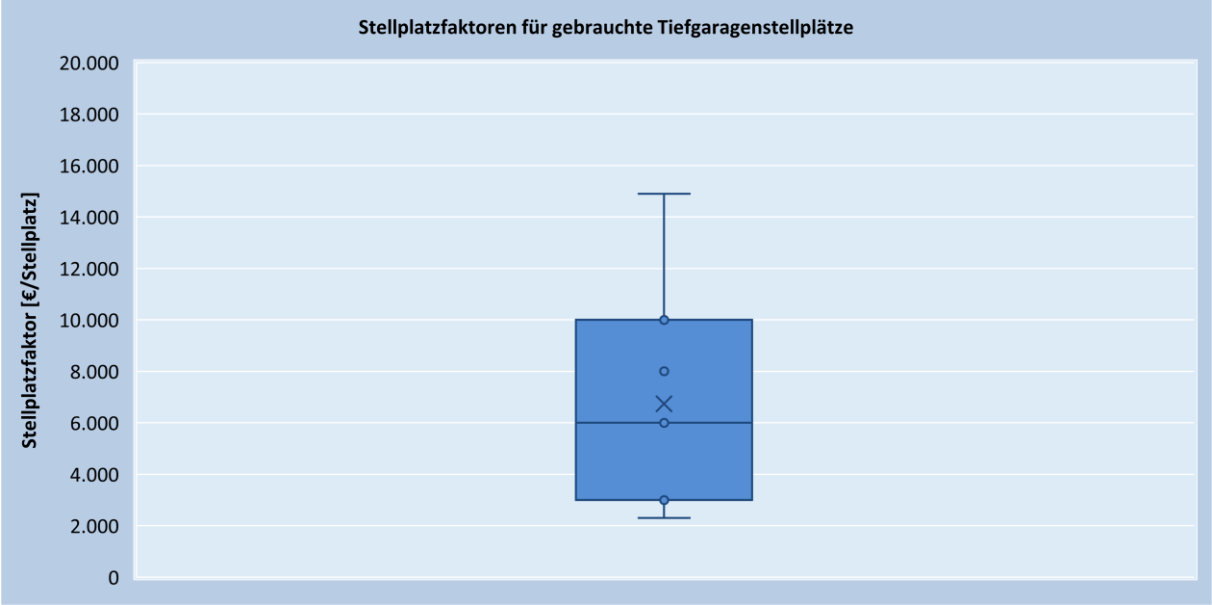



Abbildung 64: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 2.300 |
| 25-%-Quantil | 3.000 |
| Median | 6.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 6.743 |
| 75-%-Quantil | 10.000 |
| Maximum | 14.900 |

Tabelle 74: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5]

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 8.1.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | natürliche Personen |
| Erwerber | natürliche Personen |
| Stellplatztyp | gebrauchte Tiefgaragenstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 7 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 7 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 1 Blossersberg<br>3 Regen<br>1 Schlatzendorf<br>2 Zwiesel |

Tabelle 75: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 75 | 85 | 90 | 89 | 100 | 100 |
| Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [€] | 2.300 | 3.000 | 6.000 | 6.743 | 10.000 | 14.900 |

Tabelle 76: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 8.2 Gebrauchte Garagenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Garagenstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 8.2.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 77: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 8.2.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart gebrauchte Garagenstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

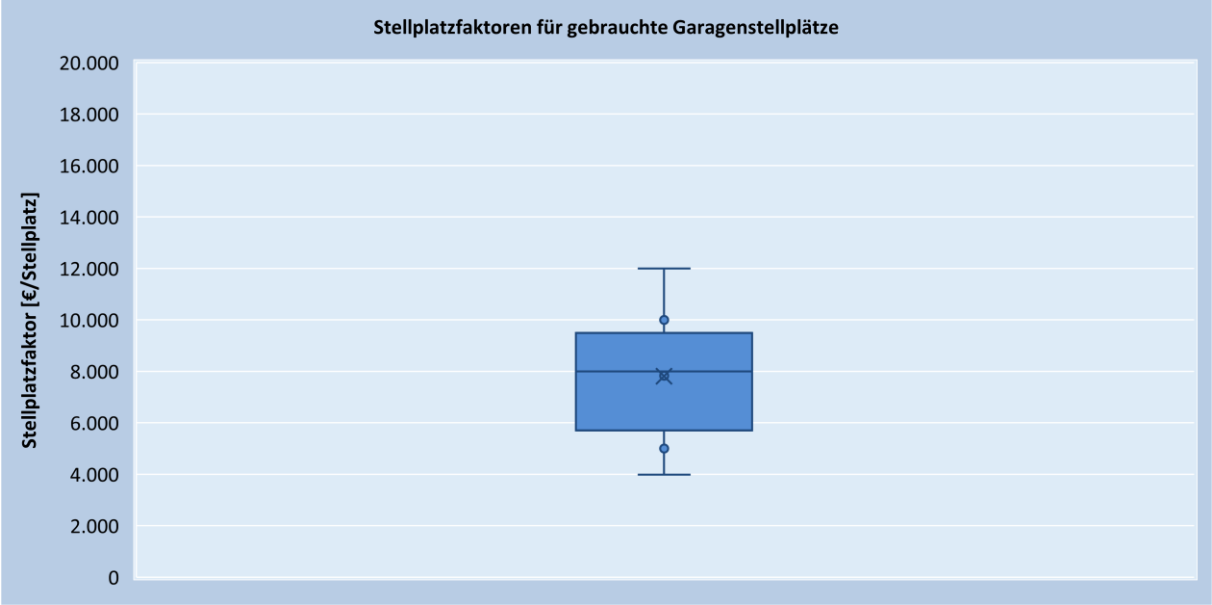



Abbildung 65: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 3.985 |
| 25-%-Quantil | 5.708 |
| Median | 8.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 7.817 |
| 75-%-Quantil | 9.500 |
| Maximum | 12.000 |

Tabelle 78: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5]

### 8.2.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | natürliche und juristische Personen |
| Erwerber | natürliche Personen |
| Stellplatztyp | gebrauchte Garagenstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 12 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 12 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 1 Bärndorf<br>3 Bayerisch Eisenstein<br>1 Böbrach<br>1 Kasberg<br>1 Lindberg<br>2 Regen<br>2 Viechtach<br>1 Zwiesel |

Tabelle 79: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 40 | 44 | 78 | 70 | 90 | 100 |
| Gebrauchte Garagenstellplätze [€] | 3.985 | 5.708 | 8.000 | 7.817 | 9.500 | 12.000 |

Tabelle 80: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 8.3 Gebrauchte Carportstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Carportstellplätze zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 8.3.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 81: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 8.3.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart gebrauchte Carportstellplätze sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

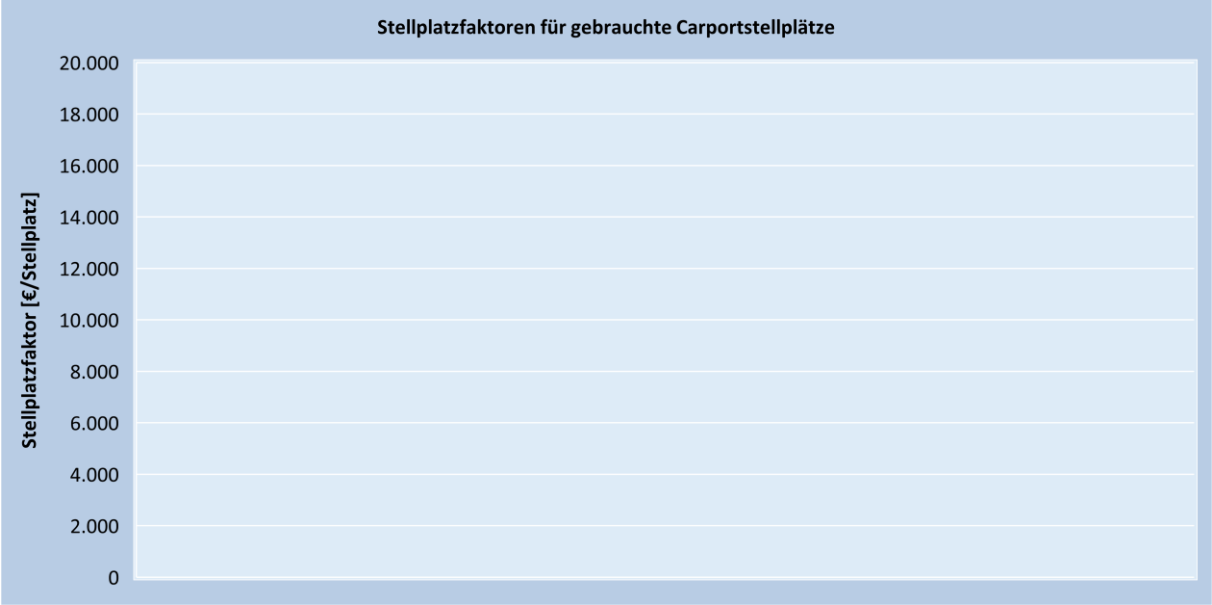



Abbildung 66: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | - |
| 25-%-Quantil | - |
| Median | - |
| Mittelwert (arithmetisch) | - |
| 75-%-Quantil | - |
| Maximum | - |

Tabelle 82: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5]

Hinweis: Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen für die Stellplatzart gebrauchte Carportstellplätze im Betrachtungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 nicht genügend Kauffälle vor, um sowohl durchschnittliche Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abzuleiten.

### 8.3.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | - |
| Erwerber | - |
| Stellplatztyp | gebrauchte Carportstellplätze |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 0 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 0 |

Tabelle 83: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | - | - | - | - | - | - |
| Gebrauchte Carportstellplätze [€] | - | - | - | - | - | - |

Tabelle 84: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

Hinweis: Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen für die Stellplatzart gebrauchte Carportstellplätze im Betrachtungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 nicht genügend Kauffälle vor, um sowohl durchschnittliche Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abzuleiten.

## 8.4 Gebrauchte Stellplätze im Freien

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Stellplätze im Freien zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von Stellplatzfaktoren erläutert. Als nächstes werden sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch der größte und kleinste Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil dargestellt. Anschließend wird die zugrundeliegende Stichprobe beschrieben.

### 8.4.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den größten und kleinsten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil für neue und gebrauchte Stellplätze ab, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet werden. Als primäre Datenquelle dienen hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen sind. Darüber hinaus werden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorliegen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren tabellarisch aufgelistet:

| Wesentliche Modellparameter | Erläuterungen |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlage | 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),<br>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) |
| Bezugsgröße des Stellplatzfaktors | €/Stellplatz |
| Ermittlungsgrundlage | Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel), des größten und kleinsten Stichprobenwertes sowie des 25-% und 75-%-Quantils durch Auswertung der in den Fragebögen oder notariellen Urkunden enthaltenen Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze |
| Stellplatzarten | Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien |

Tabelle 85: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren

### 8.4.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart gebrauchte Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

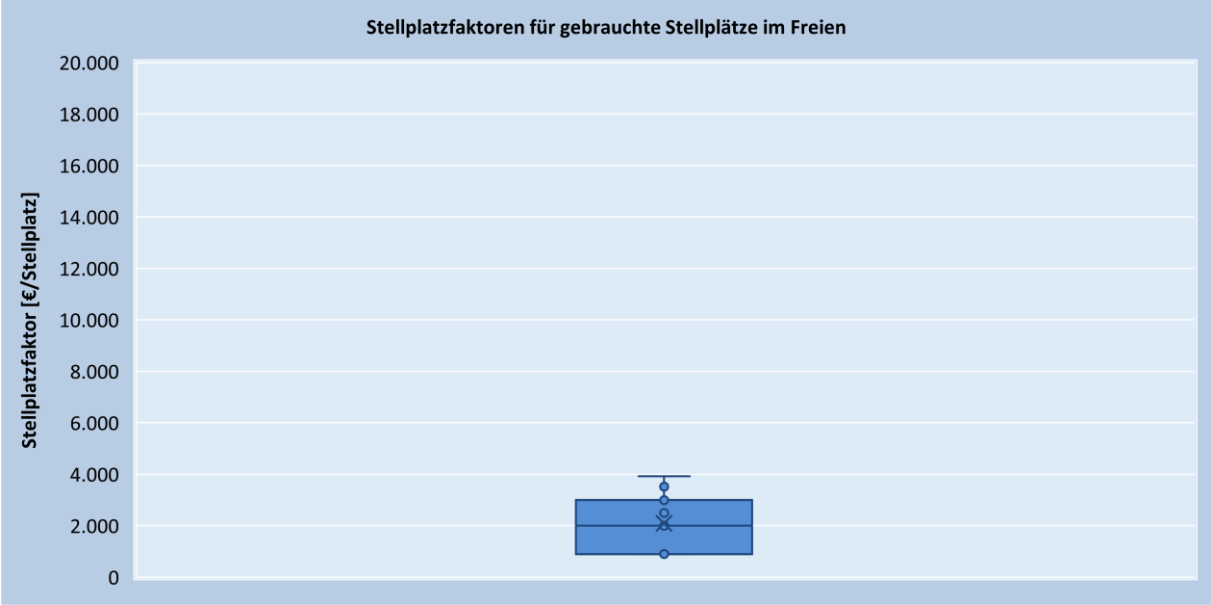



Abbildung 67: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [€/Stellplatz] |
|---|---|
| Minimum | 900 |
| 25-%-Quantil | 900 |
| Median | 2.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 2.095 |
| 75-%-Quantil | 3.000 |
| Maximum | 3.925 |

Tabelle 86: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5]

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 8.4.3 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität). Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

| Angaben zur Stichprobe und Auswertung | Erläuterungen |
|---|---|
| Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle | Landkreis Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2019 bis 31.12.2020 |
| Vorgang | Kauffälle |
| Veräußerer | natürliche und juristische Personen |
| Erwerber | natürliche und juristische Personen |
| Stellplatztyp | gebrauchte Stellplätze im Freien |
| Bodenrichtwert | Stichtag 31.12.2018 |
| Auswertemethode | Boxplot |
| Bereinigung der Ausreißer | keine |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 11 |
| Anzahl der Ausreißer | 0 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 11 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Flur | 4 Bayerisch Eisenstein<br>1 Drachselsried<br>2 Eggenried<br>1 Hochdorf<br>3 Regen |

Tabelle 87: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m²] | 35 | 35 | 60 | 61 | 90 | 90 |
| Gebrauchte Stellplätze im Freien [€] | 900 | 900 | 2.000 | 2.095 | 3.000 | 3.925 |

Tabelle 88: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

## 8.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten gebrauchte Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien sowohl die durchschnittlichen Stellplatzfaktoren (Median und arithmetisches Mittel) als auch den kleinsten und größten Stichprobenwert sowie das 25-%- und 75-%-Quantil abgeleitet, indem die Daten des Grundstücksteilmarktes Wohnungs- und Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet wurden. Als primäre Datenquelle dienten hierzu die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte übermittelten notariellen Urkunden, bei denen die Kaufpreisanteile für die Stellplätze ausgewiesen wurden. Darüber hinaus wurden die Daten aus den zurückgeschickten Fragebögen, sofern Angaben zu den Kaufpreisanteilen der Stellplätze vorlagen, herangezogen. Bei der Anwendung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Stellplatzfaktoren sind die Modellbeschreibung und die der Ableitung zugrunde gelegten Daten zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze sowie Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle gegenübergestellt.

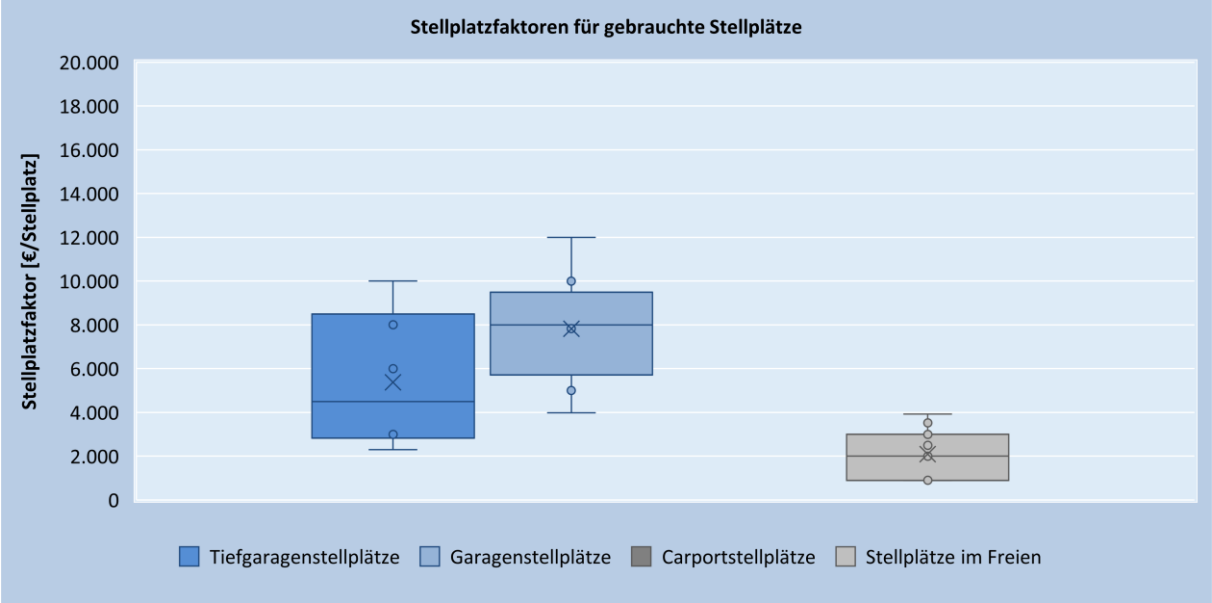



Abbildung 68: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5]

| Statistische Kenngrößen | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [€/Stellplatz] | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Tiefgaragenstellplätze | Garagenstellplätze | Carportstellplätze | Stellplätze im Freien |
| Minimum | 2.300 | 3.985 | - | 900 |
| 25-%-Quantil | 3.000 | 5.708 | - | 900 |
| Median | 6.000 | 8.000 | - | 2.000 |
| Mittelwert (arithmetisch) | 6.743 | 7.817 | - | 2.095 |
| 75-%-Quantil | 10.000 | 9.500 | - | 3.000 |
| Maximum | 14.900 | 12.000 | - | 3.925 |

Tabelle 89: Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5]

# 9. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ermittelt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB mit Hilfe von multiplen linearen Regressionsanalysen sowohl für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen multiple Regressionsgleichungen für durchschnittliche Gebäudefaktoren (angepasste Vergleichsfaktoren).

Durchschnittliche Gebäudefaktoren werden im Vergleichswertverfahren (§ 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 als auch für den Grundstückteilmarkt 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 69). 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 Vergleichswertverfahren (§ 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 verschiedenen Wertermittlungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaße $R^2$ 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 Regen bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren (siehe Kapitel 9.1).

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

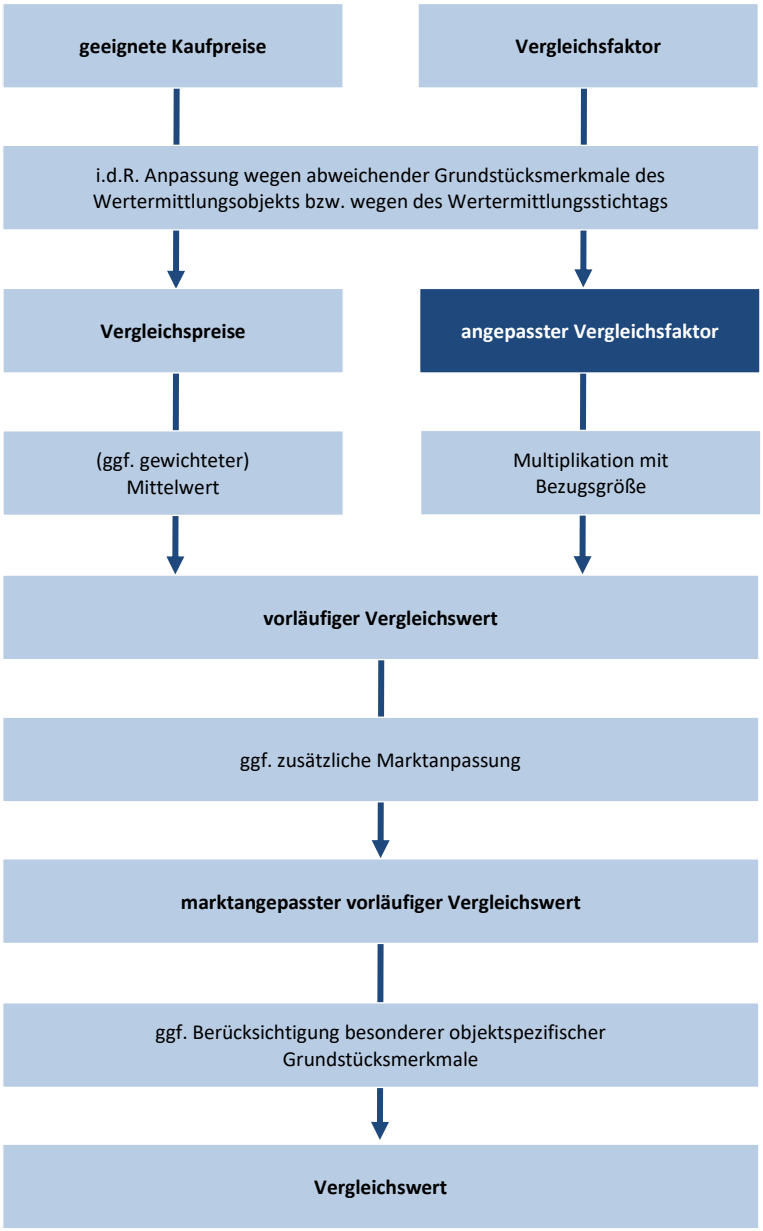



Abbildung 69: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie

## 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 Regen 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.

### 9.1.1 Modellbeschreibung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet gemäß den Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Eingabeplans 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 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 - WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) |
| Bezugsgröße des Gebäudefaktors | €/m² 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 Eingabeplans und nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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; *Anlage 4 SW-RL;* siehe Tabellen Nrn. 91, 92, 93 und 94 |
| 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. 95; 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 90: 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 Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung der durchschnittlichen Gebäudefaktoren 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 entsprechende 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 zughörige Gesamtlebensdauer in tabellarischer Form aufgelistet:

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

Tabelle 91: 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 92: 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:

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

| 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 | 72 | 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 93: 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 94: 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 Gebäudefaktoren 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:

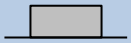
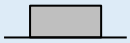
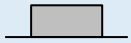
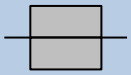
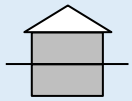
| Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) | | | |
|---|---|---|---|
| **Standardstufe** | **Beschreibung** | **Kostenkennwert** | **Schaubild** |
| - | Carport | 190 €/m² BGF |  |
| 3,0 | Fertiggarage mit Flachdach | 245 €/m² BGF |  |
| 3,5 | Fertiggarage mit Dachaufbau | 365 €/m² BGF |  |
| 4,0 | Garage in Massivbauweise mit Flachdach | 485 €/m² BGF |  |
| 4,0 | unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Flachdach | 485 €/m² BGF |  |
| 4,5 | unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | 633 €/m² BGF |  |
| 5,0 | Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | 780 €/m² BGF |  |

Tabelle 95: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)

### 9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 Vergleichswertverfahren (§ 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 69). 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 Vergleichswertverfahren (§ 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaße $R^2$ 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 Regen bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der entsprechenden multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren.

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Gebäudefaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{innenliegende Wohnfläche} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundtücksgröße} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Unterkellerung} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

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

Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor (= 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 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. 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 Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt über ein Bestimmtheitsmaß $R^2$ von ca. 74 %. Das bedeutet, dass mit der gegenständlichen Regressionsgleichung ca. 74 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Gebäudefaktoren 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 Gebäudefaktor 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 - WoFlV) 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 Bodenrichtwerteigenschaften 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 Gebäudefaktor 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 96: 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 Gebäudefaktoren 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 | 1961 | 2009 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 8 | 59 |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 72 | 389 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 120 |
| Grundstücksgröße [m²] | 266 | 1.941 |
| unterkellert (voll- oder teilunterkellert) | 0 (≙ nein) | 1 (≙ ja) |
| Zeitpunkt | 2019,0006844627 (≙ 01.01.2019) | 2020,9993155373 (≙ 31.12.2020) |

Tabelle 97: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Regen |
| 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 | 133 |
| Anzahl der Ausreißer | 11 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 122 |
| Bestimmtheitsmaß $R^2$ der Regressionsgleichung | 74 % |

Tabelle 98: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1961 | 1972 | 1980 | 1982 | 1993 | 2009 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 8 | 26 | 39 | 37 | 47 | 59 |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 72 | 138 | 170 | 178 | 208 | 389 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 60 | 80 | 77 | 90 | 120 |
| Grundstücksgröße [m²] | 266 | 691 | 894 | 950 | 1.128 | 1.941 |
| Gebäudefaktor [€/m² innenliegender Wohnfläche] | 489 | 967 | 1.242 | 1.339 | 1.606 | 2.447 |

Tabelle 99: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 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 | 2004 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 15 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 65 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 189,51 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | ja (≙ 1) | ✓ |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | Garage in Massivbauweise mit Flachdach | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 36 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Musterweg 17 in 94244 Geiersthal | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 867 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 80 | ✓ |

Tabelle 100: 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. 100 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.

$$\begin{aligned} \text{Ø } Gebäudefaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \;=\; & -\text{XXXXXXXXXX} \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * \text{innenliegende Wohnfläche} \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundtücksgröße} \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * \text{Unterkellerung} \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ø } Gebäudefaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \;=\; & -\text{XXXXXXXXXX} \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 15 \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 189{,}51 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 80 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 867 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 2019{,}3921971253 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.954,18 €/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 189,51 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.954,18 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 370.336,65 € (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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 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 | Zweifamilienhaus | ✓ |
| Gebäudestellung | freistehend | ✓ |
| Bauart | Massivbauweise | ✓ |
| Baujahr | 1976 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 44 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 36 | |
| modernisiert | ja | |
| Modernisierungspunkte | 7 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | 42 | |
| fiktives Baujahr | 1982 | ✓ |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | 38 | ✓ |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 243,12 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | nein (≙ 0) | ✓ |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | Fertiggarage mit Dachaufbau | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 36 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | Carport | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 36 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Musterstraße 4 in 94261 Kirchdorf im Wald | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 1.398 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 55 | ✓ |

Tabelle 101: 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. 101 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.

$$\begin{aligned} Ø\ Gebäudefaktor_{\ freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{innenliegende Wohnfläche} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Grundtücksgröße} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Unterkellerung} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Ø\ Gebäudefaktor_{\ freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 38 \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 243{,}12 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 55 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 1.398 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 2020{,}9993155373 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.094,81 €/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 243,12 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.094,81 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 266.170,21 € (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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 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 | 1991 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 30 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 50 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 132,54 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | ja (≙ 1) | ✓ |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 36 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Mustergasse 23 in 94234 Viechtach | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 842 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 105 | ✓ |

Tabelle 102: 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. 102 mit ✓ gekennzeichnet). Lediglich der Bewertungsstichtag mit dem Datum 13.09.2021 liegt außerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 102 mit × markiert). Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

## 9.2 Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen zunächst das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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.

### 9.2.1 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 Regen 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).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 | €/m² 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; *Anlage 4 SW-RL;* siehe Tabellen Nrn. 104, 105, 106 und 107 |
| 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 103: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren

#### 9.2.1.1 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 Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung der durchschnittlichen Gebäudefaktoren 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 zughörige Gesamtlebensdauer in tabellarischer Form aufgelistet:

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

Tabelle 104: 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 105: 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:

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

| 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 | 72 | 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 106: 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 107: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre)

### 9.2.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 2018 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 Vergleichswertverfahren (§ 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 69). 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 Vergleichswertverfahren (§ 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 Regen mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren dargestellt.

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

Formel 8: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen [5]

Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor (= 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 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. Neben den bisherigen Ausführungen sind insbesondere auch die Anwendungshinweise (siehe Kapitel 9.2.3) sowie die Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.2.4) zwingend zu beachten und einzuhalten.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen verfügt über ein Bestimmtheitsmaß $R^2$ von ca. 90 %. Das bedeutet, dass mit der gegenständlichen Regressionsgleichung ca. 90 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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).

### 9.2.3 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 9.2.1.1 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 9.2.4), 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 108: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

### 9.2.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 9.2.5) und
- innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe nachstehende Tabelle) liegen.

| Parameter | Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung | |
|---|---|---|
| | Minimum | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1964 | 2022 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 0 | 55 |
| Wohnfläche [m²] | 45 | 105 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 135 |
| Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet) | 0 (≙ bezugsfrei) | 1 (≙ vermietet) |
| Zeitpunkt | 2019,0006844627 (≙ 01.01.2019) | 2020,9993155373 (≙ 31.12.2020) |

Tabelle 109: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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.

### 9.2.5 Stichprobenbeschreibung

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). 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 Regen |
| Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle | 01.01.2018 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;<br>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 | 216 |
| Anzahl der Ausreißer | 29 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 187 |
| Bestimmtheitsmaß $R^2$ der Regressionsgleichung | 90 % |

Tabelle 110: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1964 | 1989 | 1994 | 2002 | 2019 | 2022 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 0 | 0 | 24 | 17 | 31 | 55 |
| Wohnfläche [m²] | 45 | 59 | 69 | 68 | 79 | 105 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 85 | 100 | 94 | 100 | 135 |
| Gebäudefaktor [€/m² Wohnfläche] | 560 | 1.054 | 1.559 | 1.916 | 2.850 | 3.512 |

Tabelle 111: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

### 9.2.6 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

#### 9.2.6.1 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 [m²] | 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 94209 Regen | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 100 | ✓ |

Tabelle 112: 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. 112 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 24.05.2019 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 9.2.3 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 Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Gebäudefaktor_{ETW} = & - \text{XXXXXXXXXX} \\ & - \text{XXXXXXXXXX} * 27 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 74{,}62 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 100 \\ & - \text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 2019{,}3921971253 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten multiplen Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.434,90 €/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 74,62 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.434,90 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 107.072,24 € (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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 9.2.6.2 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 [m²] | 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 94227 Zwiesel | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 80 | ✓ |

Tabelle 113: 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. 113 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 9.2.3 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.

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Gebäudefaktor_{ETW} \quad = \quad & -\text{XXXXXXXXXX} \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 97{,}08 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 80 \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 2020{,}9993155373 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten multiplen Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (= angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 3.170,63 €/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 3.170,63 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein vorläufiger Vergleichswert von 307.804,76 € (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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 9.2.6.3 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 [m²] | 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 94234 Viechtach | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 85 | ✓ |

Tabelle 114: 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. 114 mit ✓ gekennzeichnet). Lediglich der Bewertungsstichtag mit dem Datum 13.09.2021 liegt außerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 114 mit × markiert). Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren 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 Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

# 10. Sachwertfaktoren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ermittelt gemäß den Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV i.V.m. SW-RL) benötigt, um den im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor stellt somit die Marktanpassung im Sachwertverfahren dar und führt vom vorläufigen Sachwert zum marktangepassten vorläufigen Sachwert. 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 Berechnungsmodell für den vorläufigen Sachwert abweichende Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Sachwert. Der ermittelte Sachwert 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 Vergleichswertverfahren (§ 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 mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß $R^2$ aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren. Das Bestimmtheitsmaß $R^2$ ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß $R^2$ ist, desto mehr Prozent der Streuung 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 Regen bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der entsprechenden multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren (siehe Kapitel 9.1).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Nachfolgend ist das Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie abgebildet:

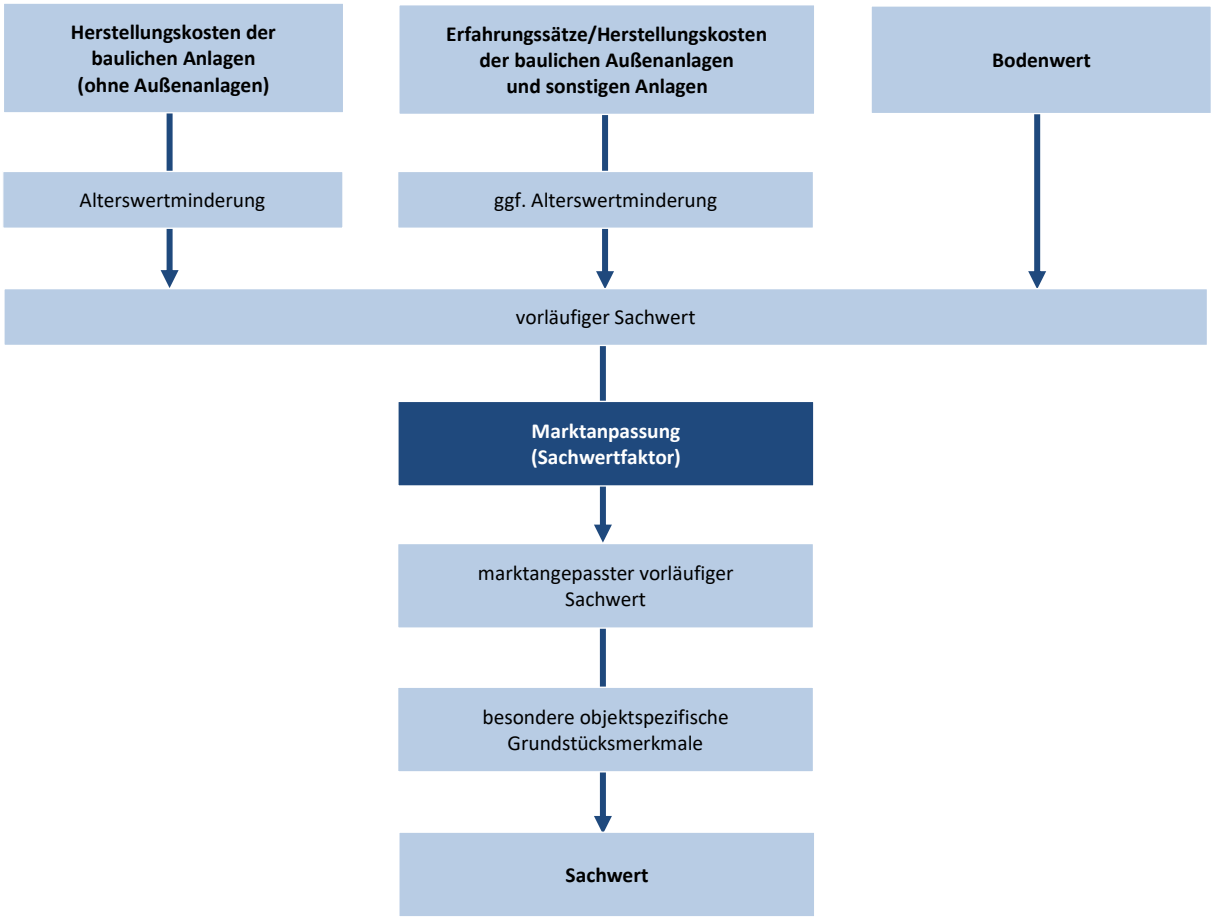



Abbildung 70: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie

## 10.1 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 Regen entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung der durchschnittlichen Sachwertfaktoren erläutert. Anschließend wird die mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren dargestellt sowie deren Anwendungshinweise und -grenzen aufgezeigt. Im Anschluss daran wird die der Ableitung zugrundeliegende Stichprobe beschrieben. Abschließend werden mehrere Beispiele gezeigt, die die sachgerechte Anwendung der multiplen Regressionsgleichung veranschaulichen.

### 10.1.1 Modellbeschreibung

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

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

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts, 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 10).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Nachfolgend sind die wesentlichen Modellparameter des von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Modells zur Berechnung des vorläufigen Sachwerts tabellarisch aufgelistet:

| 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),<br>Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-Richtlinie - SW-RL) i.d.F. vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) |
| Gebäudeart | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand) |
| Kostenkennwerte Wohngebäude | Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); *Anlage 1 SW-RL*<br>4.1.1.5 Abs. 2 S. 2 SW-RL kein Abschlag<br>4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL keine Berücksichtigung |
| Gebäudestandard | nach Standardmerkmalen und Standardstufen; *Anlage 2 SW-RL* |
| Baunebenkosten | in den Normalherstellungskosten 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 |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe) |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt;<br>bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr) |
| Modifizierte Restnutzungsdauer | nach Modernisierungselemente und Modernisierungspunkten; *Anlage 4 SW-RL;*<br>siehe Tabellen Nrn. 116, 117, 118 und 119 |
| Alterswertminderung | linear |
| Garagengebäude | Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) siehe Tabelle Nr. 120;<br>Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung wie Wohngebäude (wirtschaftliche Einheit) |
| Nebengebäude (untergeordnet) | Berücksichtigung beim prozentualen Wertansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (falls Werteinfluss vorhanden) |
| Wertansatz für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | Prozentsatz der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen (objektabhängig)<br><br>Einfachste Anlagen: 1 bis 2 %<br>Einfache Anlagen: 2 bis 4 %<br>Durchschnittliche Anlagen: 4 bis 6 %<br>Aufwendige Anlagen: bis 10 % |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | keine |
| Grundstücksfläche | objektbezogene Grundstücksgröße |
| Bodenwert (Zeitpunkt zwischen 2017 und 2018) | Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2016 |
| Bodenwert (Zeitpunkt zwischen 2019 und 2020) | Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2018 |

Tabelle 115: Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts

### 10.1.1.1 Abweichungen von der Sachwert-Richtlinie

Das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelte Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts weicht in wenigen Bereichen von den in der Sachwert-Richtlinie veröffentlichten Hinweisen ab. Damit der vorläufige Sachwert dennoch modellkonform ermittelt werden kann, werden diese Abweichungen in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

#### 10.1.1.1.1 Kostenkennwerte für Wohngebäude

Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden in der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können (siehe 4.1.1.5 Abs. 1 SW-RL).

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen (siehe 4.1.1.5 Abs. 2 S. 2 und 3 SW-RL). Im gegenständlichen Berechnungsmodell wird für diesen Umstand kein Abschlag vorgenommen.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Dachneigung, der Giebelbreite und der Kniestockhöhe. Deshalb ist z.B. zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Kniestock vorhanden ist. Ein fehlender Kniestock verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen (siehe 4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL). In dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts werden diese Ausführungen der Sachwert-Richtlinie nicht berücksichtigt.

#### 10.1.1.1.2 Gesamtnutzungsdauer

Der Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie können für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in Abhängigkeit vom Gebäudestandard Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung entnommen werden. Abweichend von der Sachwert-Richtlinie wird im gegenständlichen Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern unabhängig vom jeweiligen Gebäudestandard grundsätzlich immer mit einer Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren gerechnet.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

#### 10.1.1.1.3 Modernisierungselemente, Modernisierungspunkte 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 Regen entwickelten Modell zur Berechnung des vorläufigen Sachwerts die Modernisierungspunkte jedoch 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 dabei wie folgt: Zunächst wird das Alter des modernisierten Elements bestimmt, indem vom Bewertungsjahr das Modernisierungsjahr abgezogen wird. Anschließend wird die entsprechende 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 zughörige Gesamtlebensdauer in tabellarischer Form aufgelistet:

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

Tabelle 116: 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 117: 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:

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

| 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 | 72 | 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 118: 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 119: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre)

#### 10.1.1.1.4 Garagengebäude

Bei dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts 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 zur Berechnung des vorläufigen Sachwerts 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 Berechnungsmodell zugrunde gelegten Kostenkennwerte für Garagengebäude, die sich auf das Jahr 2010 beziehen, tabellarisch dargestellt:

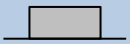
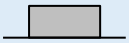
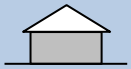
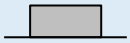
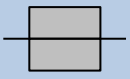
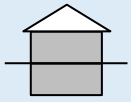
| Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) | | | |
|---|---|---|---|
| **Standardstufe** | **Beschreibung** | **Kostenkennwert** | **Schaubild** |
| - | Carport | 190 €/m² BGF |  |
| 3,0 | Fertiggarage mit Flachdach | 245 €/m² BGF |  |
| 3,5 | Fertiggarage mit Dachaufbau | 365 €/m² BGF |  |
| 4,0 | Garage in Massivbauweise mit Flachdach | 485 €/m² BGF |  |
| 4,0 | unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Flachdach | 485 €/m² BGF |  |
| 4,5 | unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | 633 €/m² BGF |  |
| 5,0 | Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | 780 €/m² BGF |  |

Tabelle 120: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)

### 10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen hat für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mittels multipler linearer Regressionsanalyse eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren ermittelt, indem zunächst geeignete Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2020 ins Verhältnis zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gesetzt wurden und anschließend die Stichprobe mit den Sachwertfaktoren auf verschiedene Einflussgrößen untersucht wurde. Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020) und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt. Mit der veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung kann für jedes Datum zwischen dem Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 der durchschnittliche Sachwertfaktor berechnet werden.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV i.V.m. SW-RL) benötigt, um den im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor stellt somit die Marktanpassung im Sachwertverfahren dar und führt vom vorläufigen Sachwert zum marktangepassten vorläufigen Sachwert. 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 Berechnungsmodell für den vorläufigen Sachwert abweichende Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Sachwert. Der ermittelte Sachwert 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 Vergleichswertverfahren (§ 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 Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß $R^2$ aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren. Das Bestimmtheitsmaß $R^2$ ist eine statistische Kenngröße und gibt den Grad eines Zusammenhangs zwischen einer Zielgröße und dessen Einflussgrößen an. Hierbei gilt: Je größer das Bestimmtheitsmaß $R^2$ ist, desto mehr Prozent der Streuung können erklärt werden bzw. desto genauer wird die Realität durch die Regressionsgleichung abgebildet. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen bei der Verkehrswertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig das Vergleichswertverfahren bzw. die Anwendung der entsprechenden multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren (siehe Kapitel 9.1).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{vorläufiger Sachwert} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

Formel 9: Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann anhand der oben dargestellten multiplen Regressionsgleichung durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020) und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor dimensionslos ist. Neben den bisherigen Ausführungen sind insbesondere auch die Anwendungshinweise (siehe Kapitel 10.1.3) sowie die Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 10.1.4) zwingend zu beachten und einzuhalten.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt über ein Bestimmtheitsmaß $R^2$ von ca. 30 %. Das bedeutet, dass mit der gegenständlichen Regressionsgleichung ca. 30 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts, 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 10).

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 10.1.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind neben den bisherigen Ausführungen zusätzlich folgende Anwendungshinweise zwingend zu beachten:

- Für die Einflussgröße vorläufiger Sachwert ist der objektbezogene vorläufiger Sachwert zwingend gemäß dem im Kapitel 10.1.1 beschriebenen Modell zu ermitteln. Bei Vorliegen 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 Berechnungsmodell für den vorläufigen Sachwert abweichende Objekteigenschaften) ist der vorläufige Sachwert zunächst modellkonform zu berechnen. Vom vorliegenden Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im Sachwertverfahren erst nach erfolgter Marktanpassung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend zu berücksichtigen.
- Für die Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 31.12.2020 zu verwenden. Dabei sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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
- Für die Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Sachwertfaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 10.1.4), also zwischen dem 01.01.2019 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 121: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

### 10.1.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind neben den bisherigen Ausführungen auch folgende Anwendungsgrenzen zwingend zu beachten. Die Objektdaten des in Massivbauweise errichteten freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses müssen zwingend

- innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung (siehe Kapitel 10.1.5) und
- innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe nachstehende Tabelle) liegen.

| Parameter | Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung | |
|---|---|---|
| | Minimum | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1961 | 2015 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 4 | 59 |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 72 | 320 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 120 |
| Grundstücksgröße [m²] | 266 | 1.941 |
| vorläufiger Sachwert [€] | 61.303 | 606.489 |
| Zeitpunkt | 2019,0006844627 (≙ 01.01.2019) | 2020,9993155373 (≙ 31.12.2020) |

Tabelle 122: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

An dieser Stelle wird noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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.

### 10.1.5 Stichprobenbeschreibung

Bei der Anwendung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts, 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 10). 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 Regen |
| 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 Balkonen und Terrassen |
| Standardstufe | Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen |
| Auswertemethode | multiple lineare Regressionsanalyse |
| Bereinigung der Ausreißer | Entfernung von ungewöhnlichen Beobachtungen |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 133 |
| Anzahl der Ausreißer | 14 |
| Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle | 119 |
| Bestimmtheitsmaß $R^2$ der Regressionsgleichung | 30 % |

Tabelle 123: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

| Parameter | Statistische Kenngrößen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum | 25-%-Quantil | Median | Mittelwert (arithmetisch) | 75-%-Quantil | Maximum |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 1961 | 1972 | 1980 | 1982 | 1993 | 2015 |
| Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre] | 4 | 26 | 38 | 37 | 47 | 59 |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 72 | 138 | 170 | 175 | 208 | 320 |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 45 | 65 | 80 | 78 | 90 | 120 |
| Grundstücksgröße [m²] | 266 | 692 | 906 | 951 | 1.125 | 1.941 |
| vorläufiger Sachwert [€] | 61.303 | 212.609 | 283.725 | 294.662 | 367.072 | 606.489 |
| Sachwertfaktor [-] | 0,45 | 0,72 | 0,84 | 0,84 | 0,95 | 1,22 |

Tabelle 124: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 10.1.6 Anwendungsbeispiele

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

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 10.1.6.1 Anwendungsbeispiel 1

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

| Parameter | Bewertungszeitpunkt | |
|---|---|---|
| Bewertungsstichtag | 17.03.2019 | ✓ |
| Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen | 2019,2060232717 | ✓ |
| **Parameter** | **Wohngebäude** | |
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | ✓ |
| Gebäudestellung | freistehend | ✓ |
| Bauart | Massivbauweise | ✓ |
| Baujahr | 1995 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 24 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 56 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 197,82 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | ja | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 54 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | Garage in Massivbauweise mit Flachdach | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 18 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Musterstraße 34 in 94256 Drachselsried | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 1.487 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 80 | ✓ |
| **Parameter** | **vorläufiger Sachwert (modellkonform)** | |
| vorläufiger Sachwert [€] | 498.197 | ✓ |

Tabelle 125: 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. 125 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich kann/darf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Sachwertfaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 17.03.2019 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 10.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2019,2060232717.

Nun können die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} Ø\ Sachwertfaktor_{\ freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{vorläufiger Sachwert} \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Ø\ Sachwertfaktor_{\ freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 498.197 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 80 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 2019{,}2060232717 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von 0,738. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor dimensionslos ist.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 498.197 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 0,738 ergibt sich für das Bewertungsobjekt gemäß Sachwert-Richtlinie ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 367.669,39 €.

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 Berechnungsmodell für den vorläufigen Sachwert abweichende Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Sachwert. Der ermittelte Sachwert 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.

### 10.1.6.2 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 | 1958 | × |
| Gebäudealter [Jahre] | 62 | × |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 18 | |
| modernisiert | ja | |
| Modernisierungspunkte | 2 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | 21 | |
| fiktives Baujahr | 1961 | ✓ |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | 59 | ✓ |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 114,29 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | ja | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Musterweg 1 in 94269 Rinchanch | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 811 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 70 | ✓ |
| **Parameter** | **vorläufiger Sachwert (modellkonform)** | |
| vorläufiger Sachwert [€] | 147.823 | ✓ |

Tabelle 126: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

Sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Jedoch befinden sich die Angaben des Bewertungsobjekts bzgl. dem Baujahr und dem Gebäudealter außerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung sowie außerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 126 mit ✕ gekennzeichnet). Dies führt zunächst dazu, dass die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden kann/darf. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen liegen nun sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 126 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich kann die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern doch angewandt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Sachwertfaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2020 beziehen soll, muss dieses Datum mit der im Kapitel 10.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2020,9993155373.

Nun können die objektbezogenen Daten vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2020), Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden.

$$\begin{aligned} \text{Ø } Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{vorläufiger Sachwert} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ø } Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 147.823 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 70 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 2020{,}9993155373 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der oben dargestellten Regressionsgleichung ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von 1,021. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor dimensionslos ist.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 147.823 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 1,021 ergibt sich für das Bewertungsobjekt gemäß Sachwert-Richtlinie ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 150.927,28 €.

Unter subsidiärer 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 Berechnungsmodell für den vorläufigen Sachwert abweichende Objekteigenschaften) ergibt sich letztlich der Sachwert. Der ermittelte Sachwert 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.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

### 10.1.6.3 Anwendungsbeispiel 3

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

| Parameter | Bewertungszeitpunkt | |
|---|---|---|
| Bewertungsstichtag | 31.08.2021 | × |
| Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen | 2021,6646132786 | × |
| **Parameter** | **Wohngebäude** | |
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | ✓ |
| Gebäudestellung | freistehend | ✓ |
| Bauart | Massivbauweise | ✓ |
| Baujahr | 1973 | ✓ |
| Gebäudealter [Jahre] | 48 | ✓ |
| Gesamtnutzungsdauer [Jahre] | 80 | |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 32 | |
| modernisiert | nein | |
| Modernisierungspunkte | 0 | |
| modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre] | - | |
| fiktives Baujahr | - | |
| fiktives Gebäudealter [Jahre] | - | |
| innenliegende Wohnfläche [m²] | 167,56 | ✓ |
| unterkellert (teil- oder vollunterkellert) | ja | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 1** | |
| Gebäudetyp | unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Flachdach | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 36 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 2** | |
| Gebäudetyp | Carport | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 18 | |
| **Parameter** | **Garagengebäude 3** | |
| Gebäudetyp | - | |
| Brutto-Grundfläche [m²] | - | |
| **Parameter** | **Grundstück** | |
| Adresse | Mustergasse 6 in 94259 Kirchberg im Wald | ✓ |
| Landkreis Regen | ja | ✓ |
| Grundstücksgröße [m²] | 946 | ✓ |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m²] | 60 | ✓ |
| **Parameter** | **vorläufiger Sachwert (modellkonform)** | |
| vorläufiger Sachwert [€] | 248.376 | ✓ |

Tabelle 127: 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. 127 mit ✓ gekennzeichnet). Lediglich der Bewertungsstichtag mit dem Datum 31.08.2021 liegt außerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 127 mit × markiert). Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren 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 31.08.2021 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 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Fall nicht angewandt werden.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen