LANDRATSAMT REGEN | POSCHETSRIEDER STRAßE 16 | 94209 REGEN

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS REGEN 2023



GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS REGEN

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
LANDKREIS REGEN 2023

erstellt und herausgegeben vom Gutachterausschuss 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

Der Gutachterausschuss 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 den Gutachterausschuss 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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis 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

Beschlussdatum

25.01.2024

Veröffentlichungsdatum

14.02.2024

Gebühr

75,00 Euro

© Gutachterausschuss 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 ... 19
3.1 Lagemaße ... 19
3.1.1 Arithmetisches Mittel ... 19
3.1.2 Geometrisches Mittel ... 20
3.1.3 Median ... 20
3.1.4 Quantil ... 21
3.2 Streuungsmaße ... 21
3.2.1 Spannweite ... 21
3.2.2 Interquartilsabstand ... 22
3.3 Zusammenhangsmaße ... 22
3.3.1 Bestimmtheitsmaß ... 22
3.4 Grafische Darstellung ... 22
3.4.1 Boxplot ... 23
4. LANDKREIS REGEN ... 24
4.1 Geographie ... 25
4.2 Flächennutzung ... 27
4.3 Infrastruktur ... 28
4.4 Bevölkerung ... 29
4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung ... 31
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen ... 32
4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ... 33
4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ... 57
5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN ... 58
5.1 Arbeitslosenquote ... 58
5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland ... 59
5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern ... 60
5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen ... 61
5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten ... 62
5.2 Verbraucherpreise und Baupreise ... 63
5.2.1 Verbraucherpreisindex ... 64
5.2.2 Baupreisindex ... 65
5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex ... 66
5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite ... 67

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6. GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT 68

6.1 Verträge 69
6.1.1 Gesamtmarkt 69
6.1.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 70
6.1.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 71
6.1.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 72
6.1.5 Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte 73
6.2 Flächenumsatz 74
6.2.1 Gesamtmarkt 74
6.2.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 75
6.2.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 76
6.2.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 77
6.2.5 Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte 78
6.3 Geldumsatz 79
6.3.1 Gesamtmarkt 79
6.3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 80
6.3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 81
6.3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 82
6.3.5 Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte 83

7. VERGLEICHSFAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR NEUWERTIGE STELLPLÄTZE) 84

7.1 Neuwertige Tiefgaragenstellplätze 85
7.1.1 Modell 85
7.1.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze 86
7.1.3 Stichprobenbeschreibung 87
7.2 Neuwertige Garagenstellplätze 88
7.2.1 Modell 88
7.2.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze 89
7.2.3 Stichprobenbeschreibung 90
7.3 Neuwertige Carportstellplätze 91
7.3.1 Modell 91
7.3.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze 92
7.3.3 Stichprobenbeschreibung 93
7.4 Neuwertige Stellplätze im Freien 94
7.4.1 Modell 94
7.4.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien 95
7.4.3 Stichprobenbeschreibung 96
7.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze 97

8. VERGLEICHSFAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE STELLPLÄTZE) 98

8.1 Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze 99
8.1.1 Modell 99
8.1.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze 100
8.1.3 Stichprobenbeschreibung 101
8.2 Gebrauchte Garagenstellplätze 102
8.2.1 Modell 102
8.2.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze 103
8.2.3 Stichprobenbeschreibung 104
8.3 Gebrauchte Carportstellplätze 105
8.3.1 Modell 105
8.3.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze 106
8.3.3 Stichprobenbeschreibung 107
8.4 Gebrauchte Stellplätze im Freien 108
8.4.1 Modell 108
8.4.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien 109
8.4.3 Stichprobenbeschreibung 110
8.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze 111

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9. VERGLEICHSFAKTOREN (GEBÄUDEFAKTOREN) 112

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 114
9.1.1 Modell 114
9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 120
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 Modell 135
9.2.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen 140
9.2.3 Anwendungshinweise 143
9.2.4 Anwendungsgrenzen 144
9.2.5 Stichprobenbeschreibung 145
9.2.6 Anwendungsbeispiele 146

10. SACHWERTFAKTOREN 155

10.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 157
10.1.1 Modell 157
10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 164
10.1.3 Anwendungshinweise 167
10.1.4 Anwendungsgrenzen 168
10.1.5 Stichprobenbeschreibung 169
10.1.6 Anwendungsbeispiele 170

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung ... 23
Abbildung 2: Freistaat Bayern; kreisfreie Städte, Landkreise und Regierungsbezirke [1] ... 25
Abbildung 3: Landkreis Regen mit Gemeinden [1] ... 26
Abbildung 4: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1] ... 27
Abbildung 5: Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2022 [1] ... 30
Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1] ... 31
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1] ... 32
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1] ... 33
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1] ... 34
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1] ... 35
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1] ... 36
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1] ... 37
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1] ... 38
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1] ... 39
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1] ... 40
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1] ... 41
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1] ... 42
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1] ... 43
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1] ... 44
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1] ... 45
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1] ... 46
Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1] ... 47
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1] ... 48
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1] ... 49
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1] ... 50
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2022 [1] ... 51
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1] ... 52
Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1] ... 53
Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1] ... 54
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1] ... 55
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1] ... 56
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent [1] ... 57
Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2] ... 59
Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2] ... 60
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2] ... 61
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2] ... 62
Abbildung 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8] ... 64
Abbildung 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8] ... 65
Abbildung 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8] ... 66
Abbildung 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4] ... 67
Abbildung 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 69
Abbildung 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 70
Abbildung 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 71
Abbildung 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 72
Abbildung 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 73
Abbildung 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 74
Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 75
Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 76
Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 77
Abbildung 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 78
Abbildung 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 79
Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 80
Abbildung 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 81
Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 82
Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 83
Abbildung 56: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA ... 84

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Abbildung 57: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [5] 86
Abbildung 58: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [5] 89
Abbildung 59: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [5] 92
Abbildung 60: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien [5] 95
Abbildung 61: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [5] 97
Abbildung 62: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA 98
Abbildung 63: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5] 100
Abbildung 64: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] 103
Abbildung 65: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] 106
Abbildung 66: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] 109
Abbildung 67: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] 111
Abbildung 68: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA 113
Abbildung 69: Pareto-Diagramm für den Gebäudefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] 122
Abbildung 70: Haupteffektediagramm für den Gebäudefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] 122
Abbildung 71: Pareto-Diagramm für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen [5] 142
Abbildung 72: Haupteffektediagramm für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen [5] 142
Abbildung 73: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertA 156
Abbildung 74: Pareto-Diagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] 166
Abbildung 75: Haupteffektediagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] 166

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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] ... 23
Tabelle 4: Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung ... 24
Tabelle 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1] ... 27
Tabelle 6: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2022, Fläche in km² und Bevölkerungsdichte je km² [1] ... 29
Tabelle 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1] ... 31
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1] ... 32
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1] ... 33
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1] ... 34
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1] ... 35
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1] ... 36
Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1] ... 37
Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1] ... 38
Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1] ... 39
Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1] ... 40
Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1] ... 41
Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1] ... 42
Tabelle 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1] ... 43
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1] ... 44
Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1] ... 45
Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1] ... 46
Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1] ... 47
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1] ... 48
Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1] ... 49
Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1] ... 50
Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2022 [1] ... 51
Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1] ... 52
Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1] ... 53
Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1] ... 54
Tabelle 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1] ... 55
Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1] ... 56
Tabelle 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2] ... 59
Tabelle 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2] ... 60
Tabelle 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2] ... 61
Tabelle 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2] ... 62
Tabelle 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8] ... 64
Tabelle 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8] ... 65
Tabelle 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8] ... 66
Tabelle 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4] ... 67
Tabelle 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 69
Tabelle 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 70
Tabelle 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 71
Tabelle 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 72
Tabelle 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 73
Tabelle 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 74
Tabelle 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 75
Tabelle 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 76
Tabelle 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 77
Tabelle 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 78
Tabelle 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5] ... 79
Tabelle 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 80
Tabelle 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5] ... 81
Tabelle 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5] ... 82
Tabelle 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5] ... 83
Tabelle 56: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 85

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Tabelle 57: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [5] ... 86
Tabelle 58: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 87
Tabelle 59: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 87
Tabelle 60: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 88
Tabelle 61: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [5] ... 89
Tabelle 62: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 90
Tabelle 63: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 90
Tabelle 64: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 91
Tabelle 65: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [5] ... 92
Tabelle 66: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 93
Tabelle 67: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 93
Tabelle 68: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 94
Tabelle 69: Statistische Kenngrößen Stellplätze für neuwertige Stellplätze im Freien [5] ... 95
Tabelle 70: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 96
Tabelle 71: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 96
Tabelle 72: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [5] ... 97
Tabelle 73: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 99
Tabelle 74: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5] ... 100
Tabelle 75: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 101
Tabelle 76: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 101
Tabelle 77: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 102
Tabelle 78: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] ... 103
Tabelle 79: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 104
Tabelle 80: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 104
Tabelle 81: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 105
Tabelle 82: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] ... 106
Tabelle 83: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 107
Tabelle 84: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 107
Tabelle 85: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren ... 108
Tabelle 86: Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] ... 109
Tabelle 87: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 110
Tabelle 88: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 110
Tabelle 89: Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] ... 111
Tabelle 90: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren ... 115
Tabelle 91: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile ... 116
Tabelle 92: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte ... 116
Tabelle 93: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) ... 117
Tabelle 94: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre) ... 118
Tabelle 95: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) ... 119
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 ... 144
Tabelle 109: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung ... 144
Tabelle 110: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 145
Tabelle 111: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe ... 145
Tabelle 112: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 147
Tabelle 113: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 150
Tabelle 114: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) ... 153
Tabelle 115: Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts ... 158

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Tabelle 116: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile 160
Tabelle 117: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte 160
Tabelle 118: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) 161
Tabelle 119: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre) 162
Tabelle 120: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) 163
Tabelle 121: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten 168
Tabelle 122: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung 168
Tabelle 123: Angaben zur Stichprobe und Auswertung 169
Tabelle 124: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe 169
Tabelle 125: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) 171
Tabelle 126: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) 174
Tabelle 127: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) 177

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Formelverzeichnis

Formel 1: arithmetisches Mittel 19
Formel 2: geometrisches Mittel 20
Formel 3: Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade) 20
Formel 4: Median (Anzahl der Einzelwerte gerade) 20
Formel 5: Spannweite 21
Formel 6: Interquartilsabstand 22
Formel 7: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5] 121
Formel 8: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von ETW [5] 141
Formel 9: Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5] 165

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Abkürzungsverzeichnis

A	
A	Bundesautobahn
Abs.	Absatz
B	
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BORIS Bayern	Bodenrichtwertinformationssystem Bayern
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
C	
ca.	circa
D	
DIA	Deutsche Immobilienakademie
Dipl.-Ing.	Diplom-Ingenieur
Ø	Durchschnitt
E	
€	Euro
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EFH	Einfamilienhaus
≙	entspricht
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
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise (Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten)
IQA	Interquartilsabstand
i.R.	im Ruhestand
i.V.m.	in Verbindung mit
K	
km²	Quadratkilometer
L	
Lkr.	Landkreis
M	
m	Meter
m²	Quadratmeter
Mio.	Millionen

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

S

S.	Satz
S.	Seite
stellv.	stellvertretend

U

UrhG	Urhebergesetz
UWG	Gesetz über den unlauteren Wettbewerb

W

WoFlV	Wohnflächenverordnung (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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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)

© Gutachterausschuss 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 § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen setzt sich 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. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ist beim Landratsamt Regen eingerichtet.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im § 193 BauGB geregelt.

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. Der Gutachterausschuss wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist verpflichtet Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Dabei sind die Bodenrichtwerte aufgrund des § 12 Abs. 1 BayGaV zu Beginn eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl zu ermitteln. Gemäß § 13 ImmoWertV bezieht sich der Bodenrichtwert auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Jeder kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf schriftlichen Antrag Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Zudem können beim Bodenrichtwertinformationssystem Bayern (BORIS Bayern) unter dem Link https://www.boris-bayern.de für Stichtage ab dem 31.12.2020 Bodenrichtwert-Einzelauskünfte direkt erworben werden. Die Bodenrichtwert-Einzelauskünfte über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie über das Bodenrichtwertinformationssystem Bayern sind gebührenpflichtig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 12 Abs. 1 ImmoWertV insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlicht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Dieser erscheint i.d.R. alle zwei Jahre und kann unter dem Internetlink https://www.boris-bayern.de gebührenpflichtig als PDF-Datei heruntergeladen 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 gesetzlichen Bestimmungen des § 15 BayGaV Gebühren. Die jeweilige Gebühr ist im Regelfall wertabhängig. Maßgebend für die wertabhängige Gebühr ist dabei der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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	Verwaltungsamtsrat
Herr Ernst	ehrenamtlicher Gutachter	Bankkaufmann
Herr Hobelsberger	ehrenamtlicher Gutachter	Bankvorstand i.R.
Herr Hofmeister	ehrenamtlicher Gutachter	Regierungsamtsrat
Herr Nirschl	ehrenamtlicher Gutachter	Bürgermeister
Herr Weber	ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Schwürzinger	Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung	Steuerinspektorin
Herr Zwiebel	Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung	Leitender 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. Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, die Aufgaben und die entsprechenden Kontaktdaten in tabellarischer Form dargestellt:

Name	Aufgaben	Kontaktdaten
Herr Friedl	Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Auskünfte zu diesen Daten, Erstellung von Grundstücksmarktberichten	E-Mail: cfriedl@lra.landkreis-regen.de Telefon: 09921 / 601 -255
Frau Vogl	Führung der Kaufpreissammlung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert-Einzelauskünfte	E-Mail: vvogl@lra.landkreis-regen.de Telefon: 09921 / 601 - 352

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt der Gutachterausschuss 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. Der Gutachterausschuss 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 Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

Für die größten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Landkreis Regen werden vom Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Die Ermittlung bzw. Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten setzt allerdings voraus, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufverträgen vorhanden ist. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 12 Abs. 1 ImmoWertV insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

© Gutachterausschuss 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.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 grafische Darstellungsform mittels Boxplot eingegangen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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:

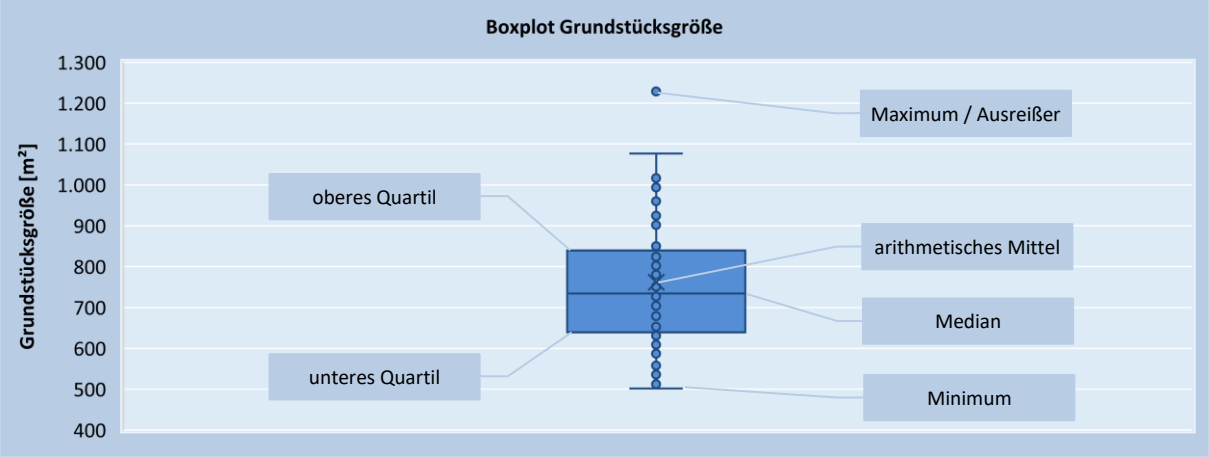


Abbildung 1: Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung

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
arithmetisches 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]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 an. Im Nordosten und Osten grenzt der Landkreis Regen an den tschechischen Verwaltungsbezirk Region Pilsen an.

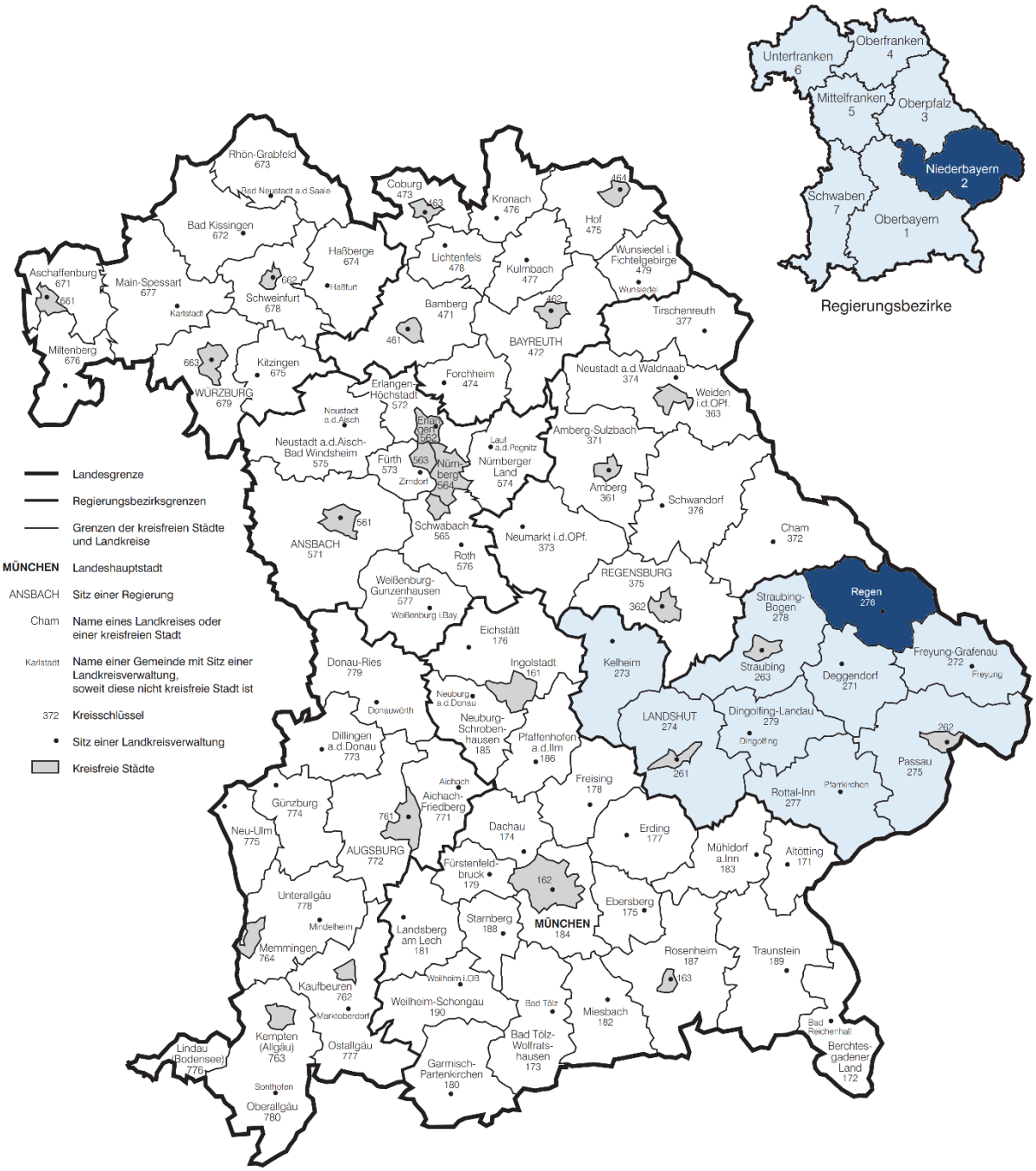


Abbildung 2: Freistaat Bayern; kreisfreie Städte, Landkreise und Regierungsbezirke [1]

Das gesamte Landkreis Regen 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.

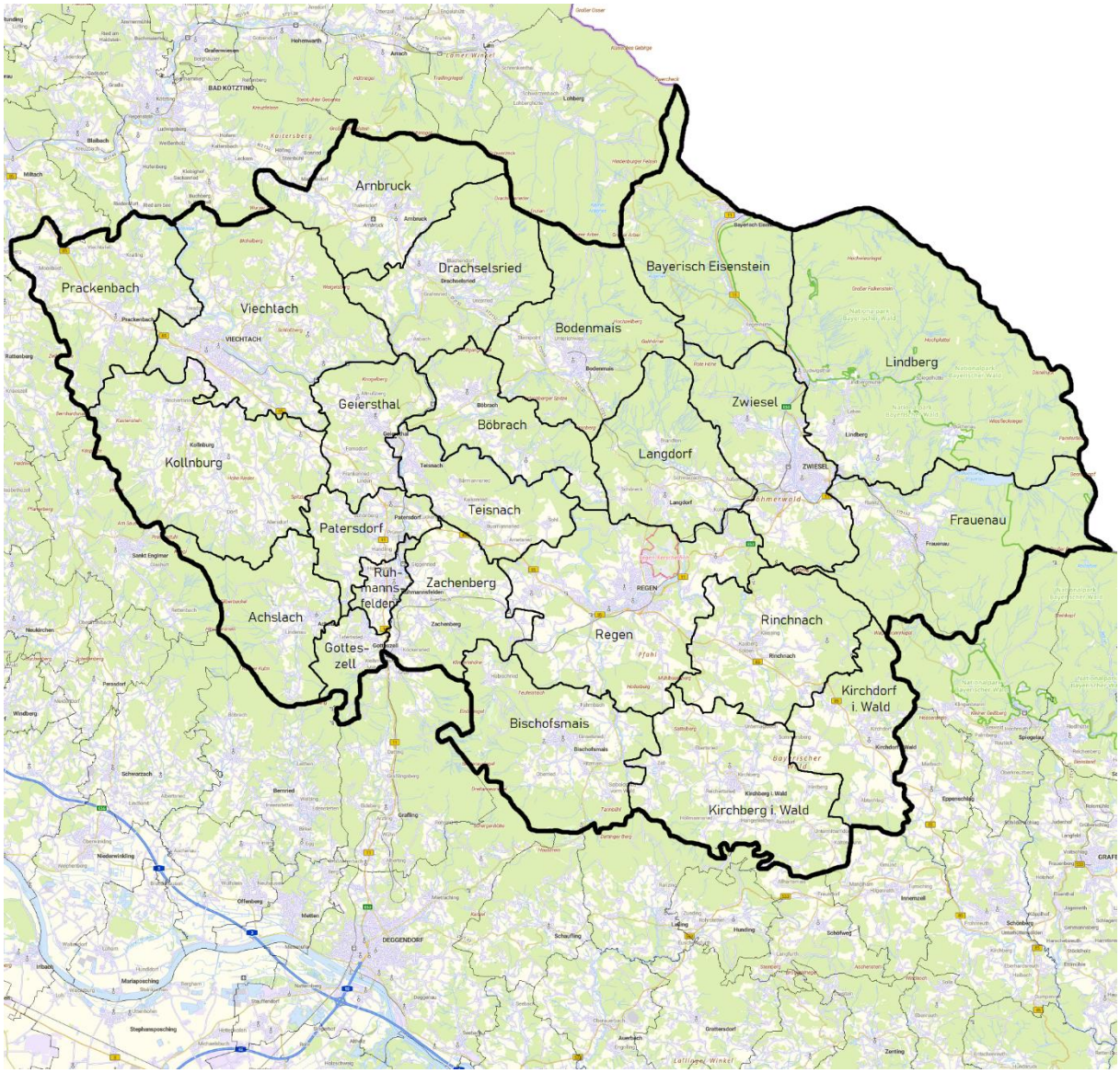


Abbildung 3: Landkreis Regen mit Gemeinden [1]

4.2 Flächennutzung

Im Landkreis Regen werden zum Stichtag 31.12.2021 gemäß den veröffentlichten Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik 8,85 % der vorhandenen Bodenflächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt. Die Landwirtschaftsflächen haben einen Anteil in Höhe von 24,28 %. Die Waldflächen nehmen 63,60 % der vorhandenen Bodenflächen ein. Auf die sonstigen Vegetationsflächen entfällt ein Anteil von 2,42 %. Die Gewässerflächen haben einen Anteil in Höhe von 0,84 % der vorhandenen Bodenflächen. Nachfolgend sind die Flächennutzungen der vorhandenen Bodenflächen sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

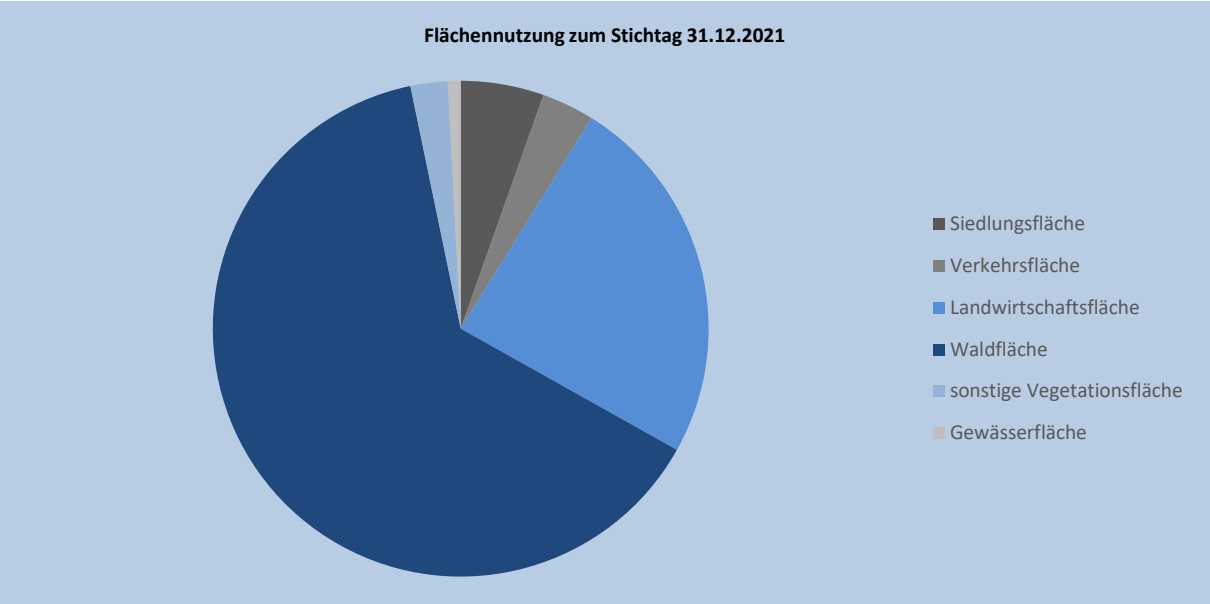


Abbildung 4: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1]

Bodenfläche (tatsächliche Nutzung)	Fläche [km²] zum Stichtag 31.12.2021	Anteil [%] zum Stichtag 31.12.2021
Siedlungsfläche	52,81	5,42
Verkehrsfläche	33,46	3,43
Landwirtschaftsfläche	236,71	24,28
Waldfläche	619,98	63,60
sonstige Vegetationsfläche	23,62	2,42
Gewässerfläche	8,20	0,84

Tabelle 5: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 43 Kindertageseinrichtungen, 39 allgemeinbildenden Schulen sowie 12 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.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4 Bevölkerung

Der Landkreis Regen hat eine Flächenausdehnung von ca. 974,77 Quadratkilometer. In den 24 Gemeinden leben zum Stichtag 31.12.2022 rund 78.035 Einwohner. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von etwa 80 Einwohner je Quadratkilometer. Nachfolgend sind sowohl für den Landkreis Regen als auch für die einzelnen Gemeinden der Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.2022, die Flächenausdehnung in Quadratkilometer sowie die Bevölkerungsdichte je Quadratkilometer tabellarisch aufgelistet:

Gemeinde	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2022	Fläche [km²]	Bevölkerungsdichte je km²
Achslach	991	30,04	33
Arnbruck	1.983	37,87	52
Bayerisch Eisenstein	993	47,32	21
Bischofsmais	3.307	46,28	71
Bodenmais (Markt)	3.585	45,29	79
Böbrach	1.612	27,55	59
Drachselsried	2.451	41,73	59
Frauenau	2.699	60,10	45
Geiersthal	2.209	22,37	99
Gotteszell	1.215	9,22	132
Kirchberg im Wald	4.490	48,79	92
Kirchdorf im Wald	2.076	30,55	68
Kollnburg	2.802	59,53	47
Langdorf	1.871	34,35	54
Lindberg	2.321	108,84	21
Patersdorf	1.753	17,04	103
Prackenbach	2.802	40,08	70
Regen (Stadt)	11.005	65,14	169
Rinchnach	3.110	40,21	77
Ruhmannsfelden (Markt)	2.014	5,80	347
Teisnach (Markt)	3.023	25,77	117
Viechtach (Stadt)	8.585	62,46	137
Zachenberg	2.093	27,28	77
Zwiesel (Stadt)	9.045	41,16	220
Landkreis Regen	**78.035**	**974,77**	**80**

Tabelle 6: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2022, Fläche in km² und Bevölkerungsdichte je km² [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Nachfolgend sind die Bevölkerungsstände der Gemeinden des Landkreises Regen zum Stichtag 31.12.2022 grafisch gegenübergestellt:

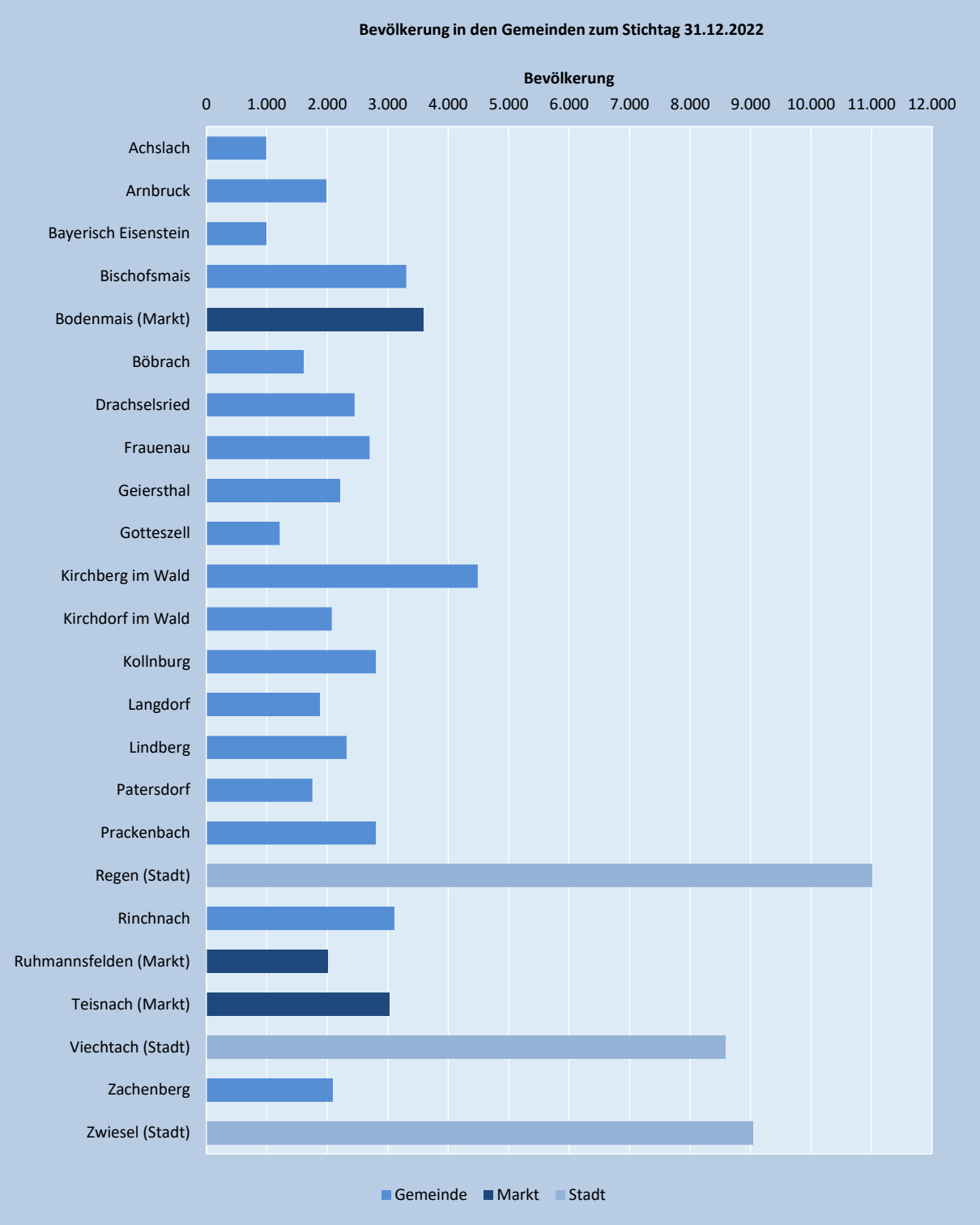


Abbildung 5: Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 1992, 2012 und 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

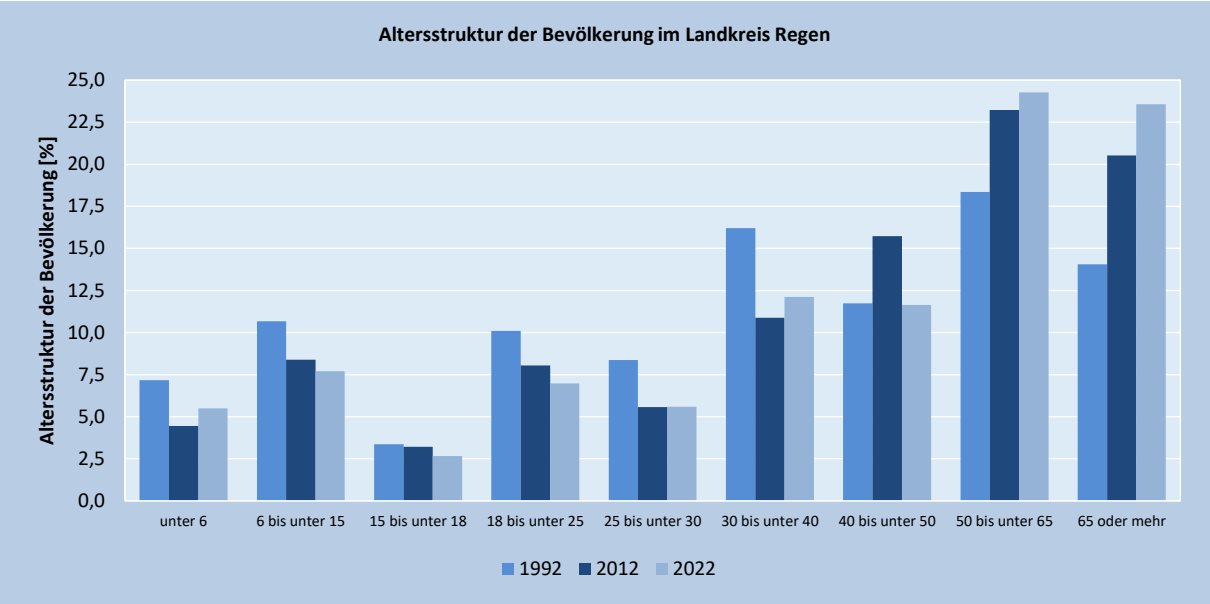


Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1]

Alter von … Jahren	Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen [%]		
	1992	2012	2022
unter 6	7,2	4,4	5,5
6 bis unter 15	10,7	8,4	7,7
15 bis unter 18	3,4	3,2	2,7
18 bis unter 25	10,1	8,0	7,0
25 bis unter 30	8,4	5,6	5,6
30 bis unter 40	16,2	10,9	12,1
40 bis unter 50	11,7	15,7	11,6
50 bis unter 65	18,4	23,2	24,3
65 oder mehr	14,0	20,5	23,6

Tabelle 7: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen

Im Landkreis Regen hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 76.525 auf 78.035 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 1.510 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,18 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

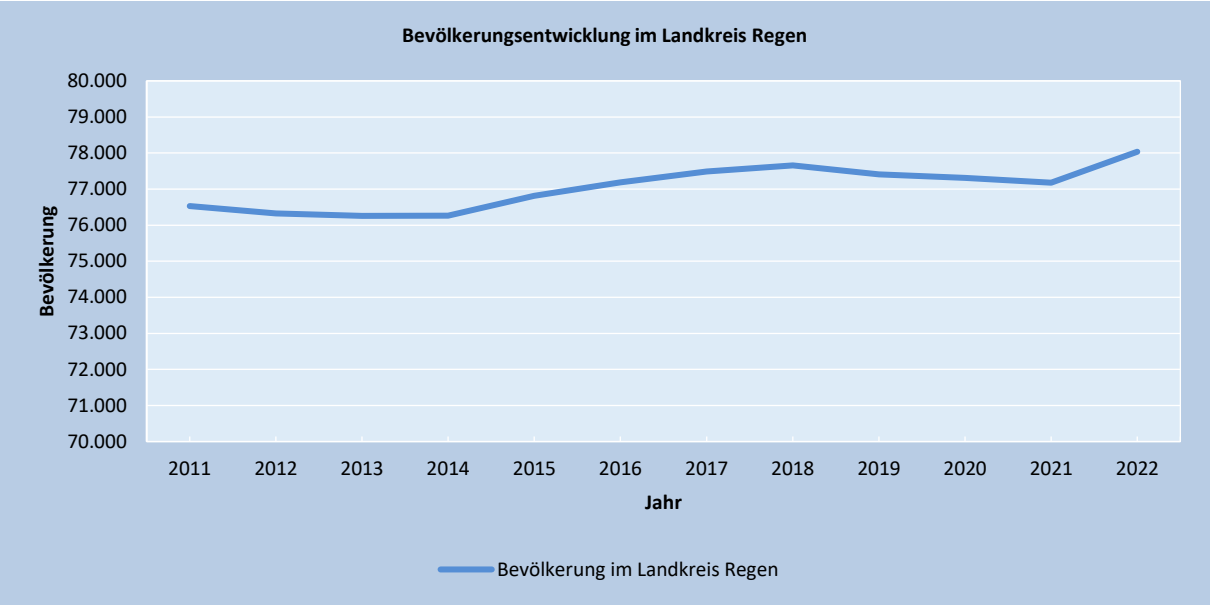


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	77.176	-0,18
31.12.2022	78.035	1,11

Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden

4.4.3.1 Gemeinde Achslach

In der Gemeinde Achslach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 934 auf 991 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 57 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,54 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Achslach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

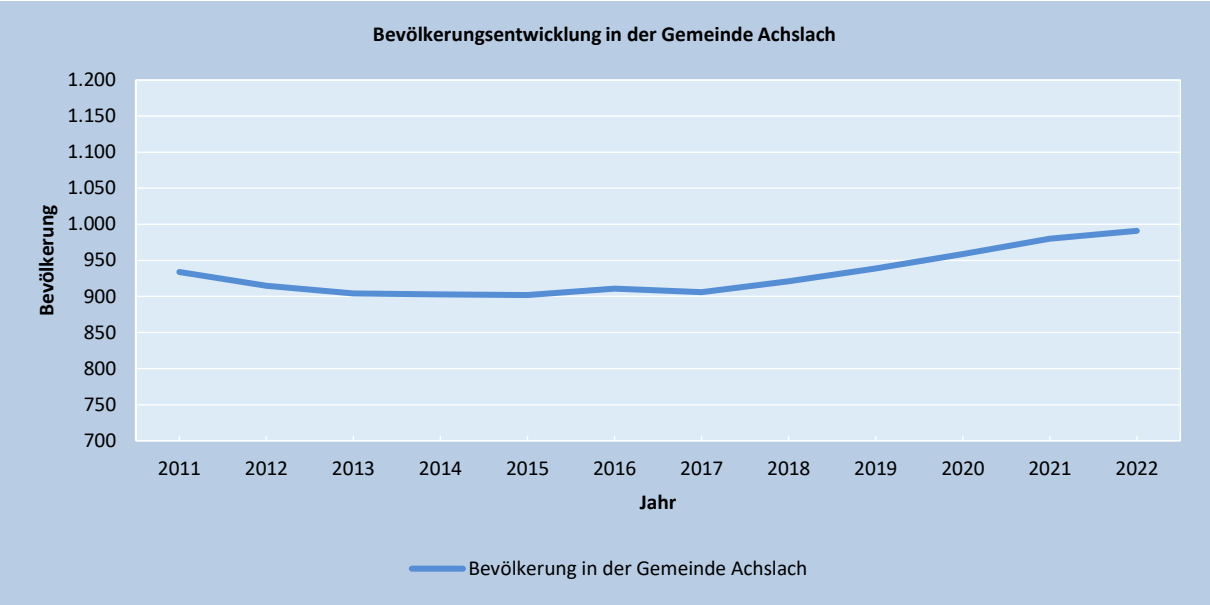


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	980	2,19
31.12.2022	991	1,12

Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.2 Gemeinde Arnbruck

In der Gemeinde Arnbruck hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 1.963 auf 1.983 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 20 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,09 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Arnbruck liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

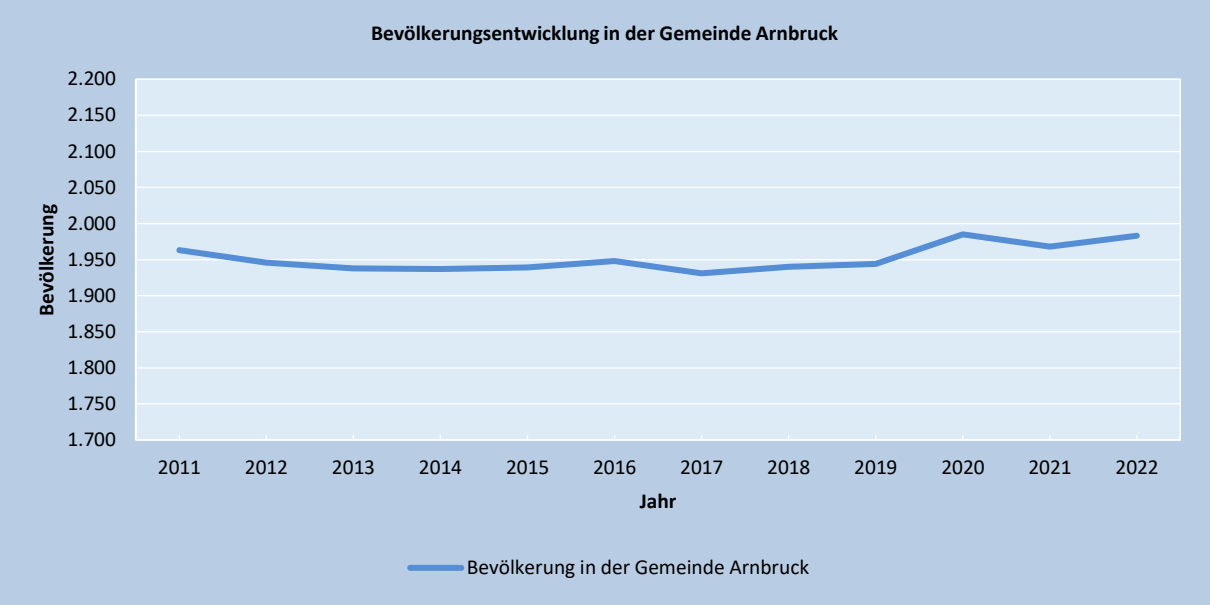


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.968	-0,86
31.12.2022	1.983	0,76

Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.3 Gemeinde Bayerisch Eisenstein

In der Gemeinde Bayerisch Eisenstein hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 988 auf 993 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 5 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,05 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bayerisch Eisenstein liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

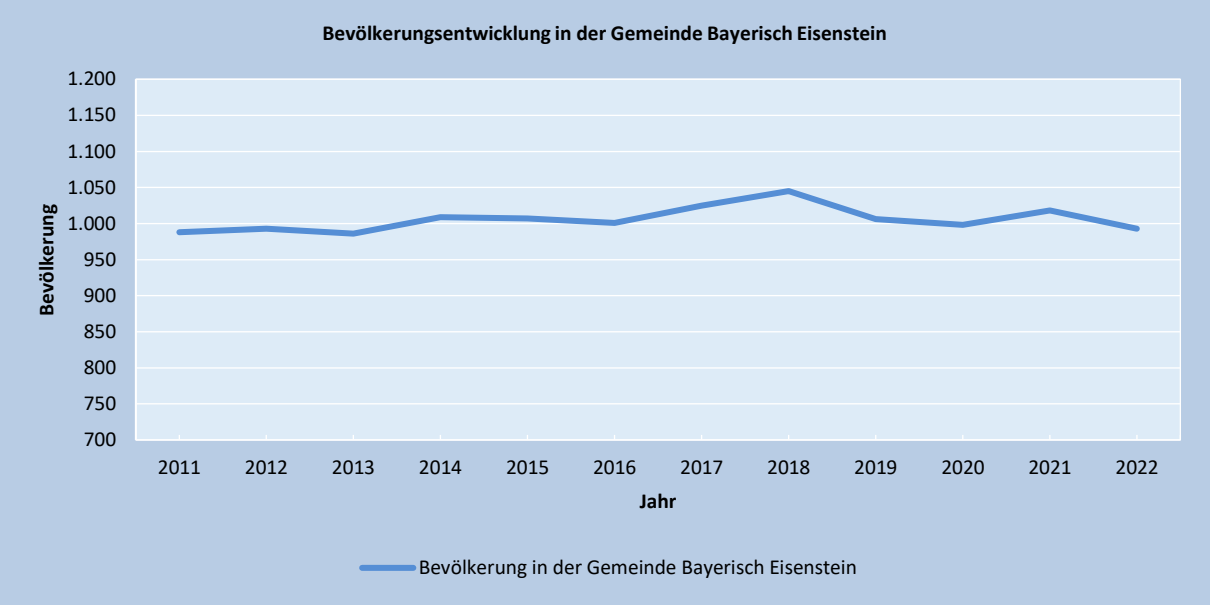


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.018	2,00
31.12.2022	993	-2,46

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.4 Gemeinde Bischofsmais

In der Gemeinde Bischofsmais hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 3.204 auf 3.307 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 103 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,29 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bischofsmais liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

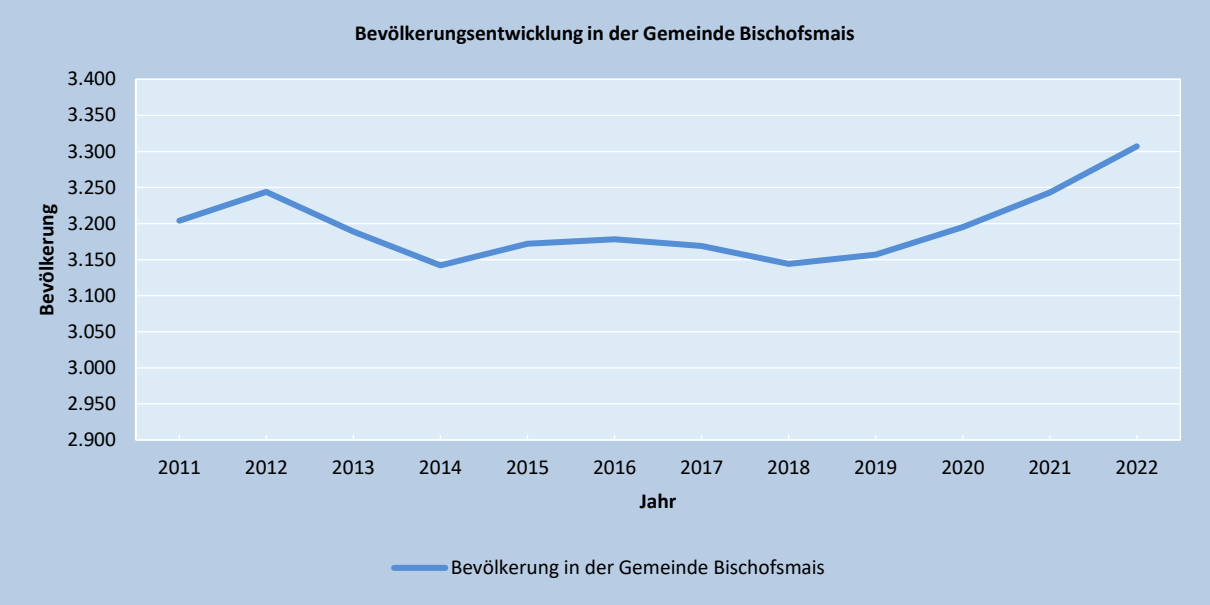


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	3.243	1,50
31.12.2022	3.307	1,97

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.5 Markt Bodenmais

Im Markt Bodenmais hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 3.275 auf 3.585 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 310 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,83 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum des Marktes Bodenmais liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

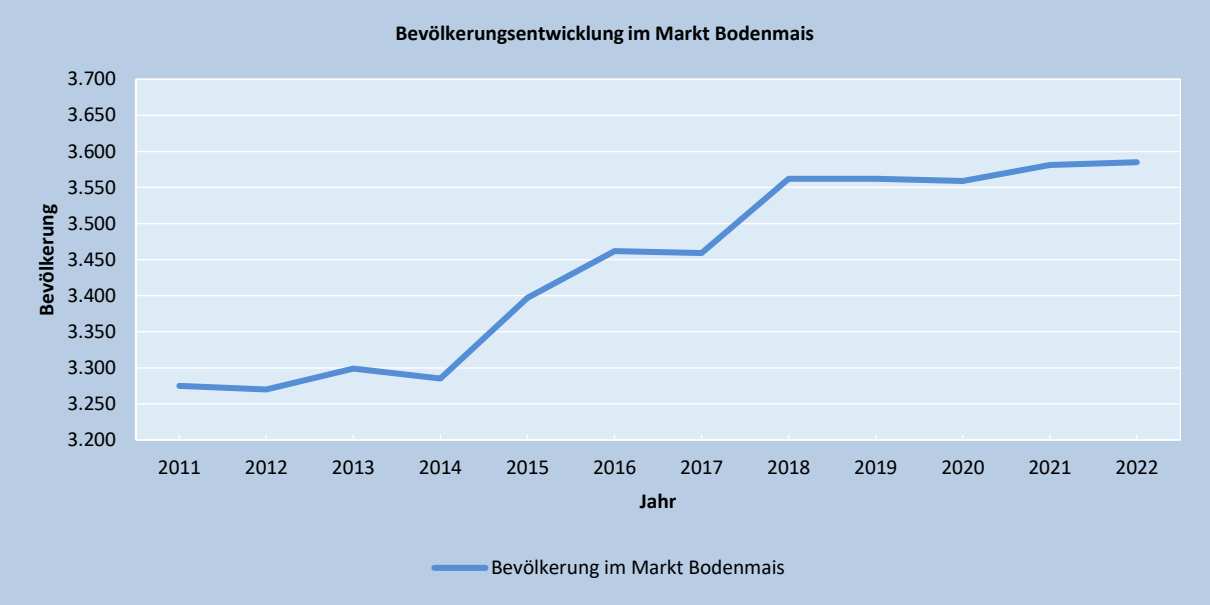


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung im Markt 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
31.12.2021	3.581	0,62
31.12.2022	3.585	0,11

Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.6 Gemeinde Böbrach

In der Gemeinde Böbrach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 1.631 auf 1.612 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 19 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,11 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Böbrach liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

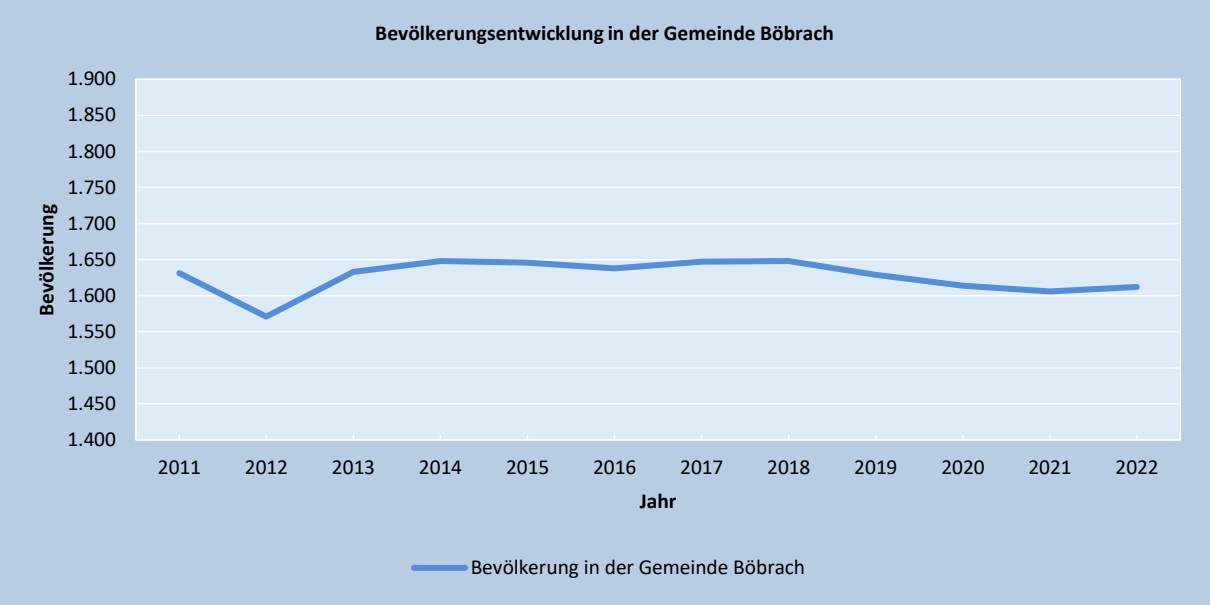


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.606	-0,50
31.12.2022	1.612	0,37

Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.7 Gemeinde Drachselsried

In der Gemeinde Drachselsried hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.340 auf 2.451 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 111 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,42 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Drachselsried liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

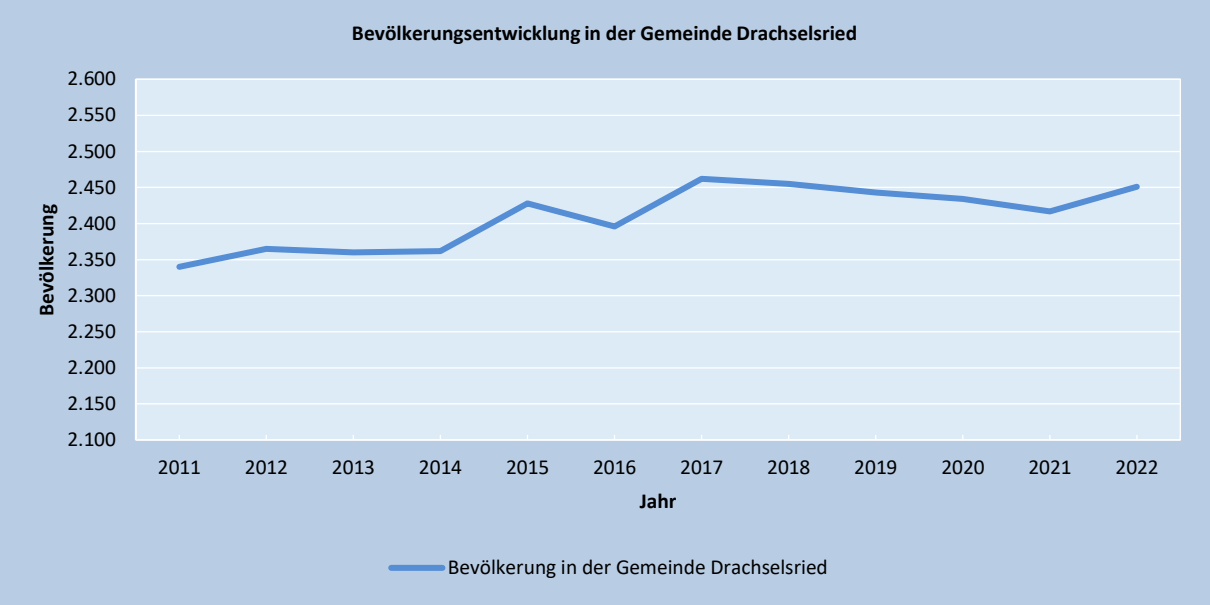


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.417	-0,70
31.12.2022	2.451	1,41

Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.8 Gemeinde Frauenau

In der Gemeinde Frauenau hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.690 auf 2.699 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 9 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,03 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Frauenau liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

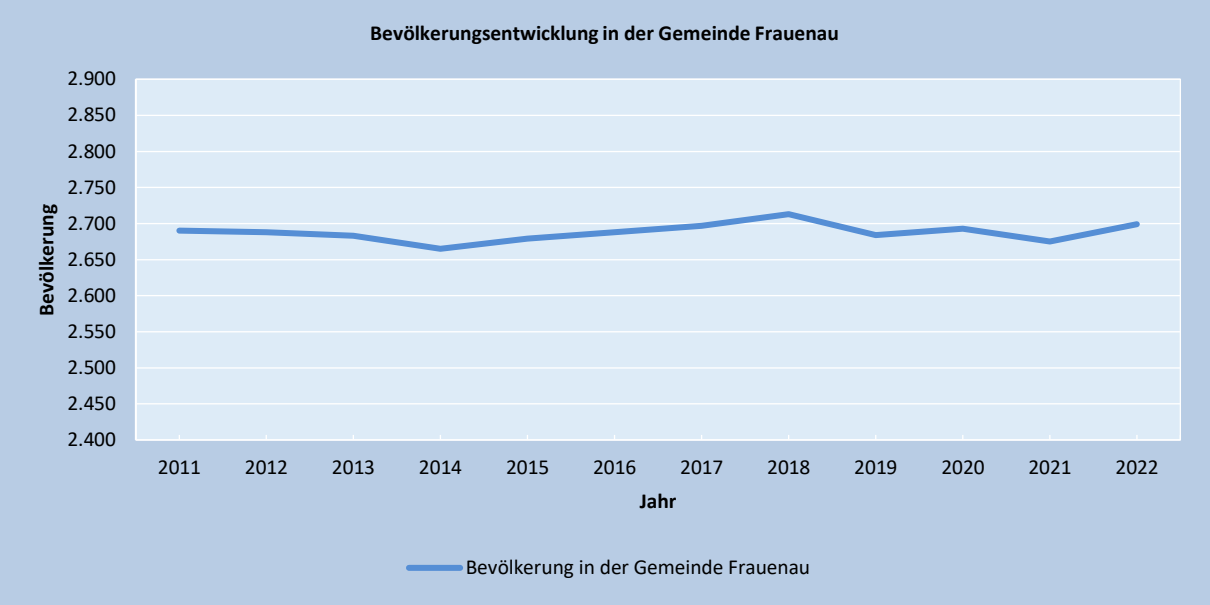


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.675	-0,67
31.12.2022	2.699	0,90

Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.9 Gemeinde Geiersthal

In der Gemeinde Geiersthal hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.168 auf 2.209 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 41 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,17 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Geiersthal liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

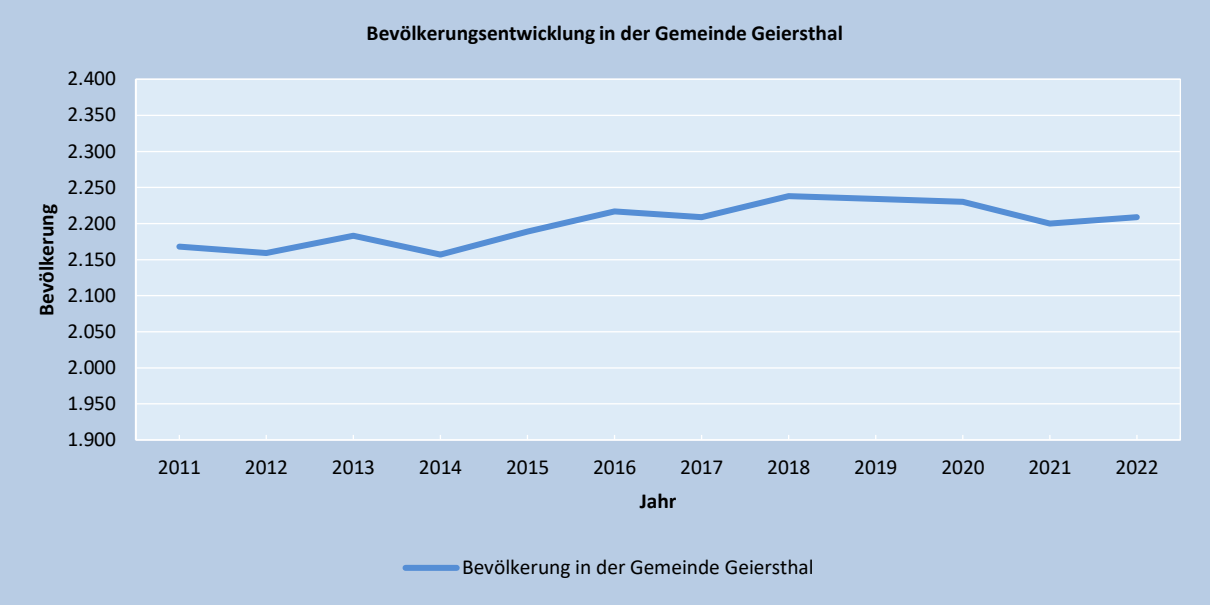


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.200	-1,35
31.12.2022	2.209	0,41

Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.10 Gemeinde Gotteszell

In der Gemeinde Gotteszell hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 1.182 auf 1.215 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 33 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,25 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Gotteszell liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

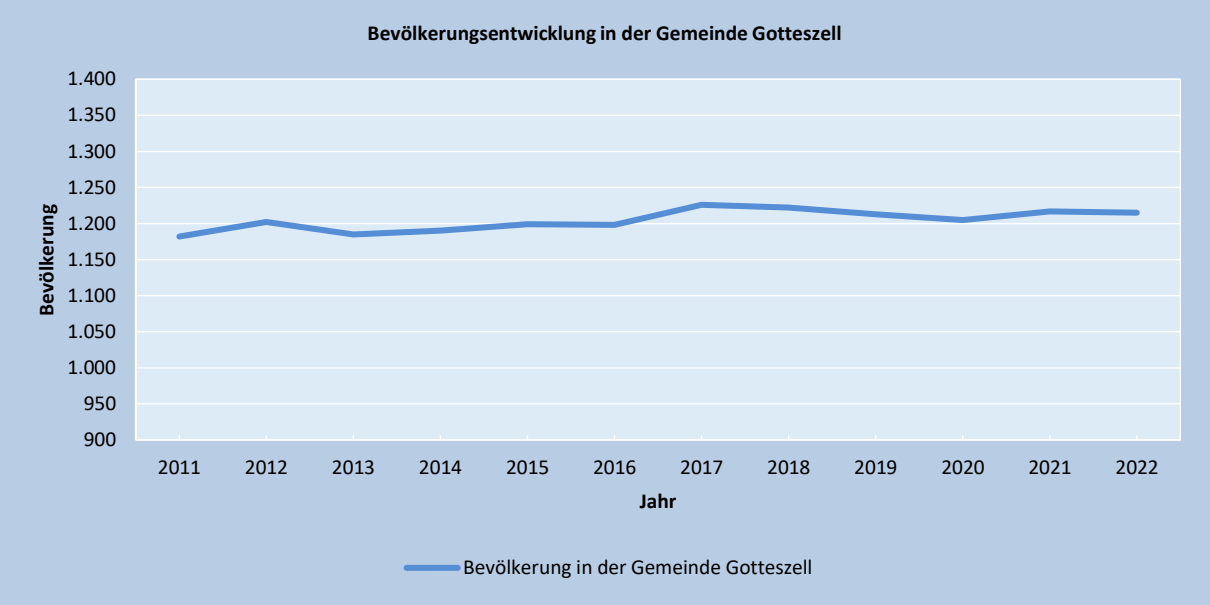


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.217	1,00
31.12.2022	1.215	-0,16

Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.11 Gemeinde Kirchberg im Wald

In der Gemeinde Kirchberg im Wald hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 4.310 auf 4.490 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 180 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,37 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kirchberg im Wald liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

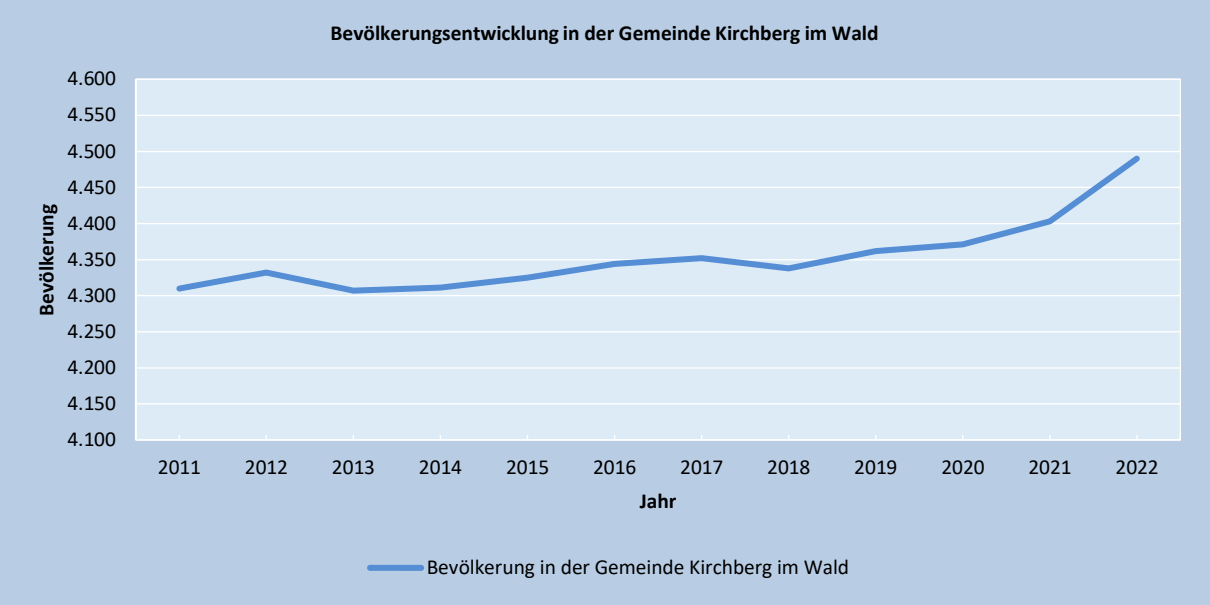


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	4.403	0,73
31.12.2022	4.490	1,98

Tabelle 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.12 Gemeinde Kirchdorf im Wald

In der Gemeinde Kirchdorf im Wald hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.137 auf 2.076 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 63 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,26 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kirchdorf im Wald liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

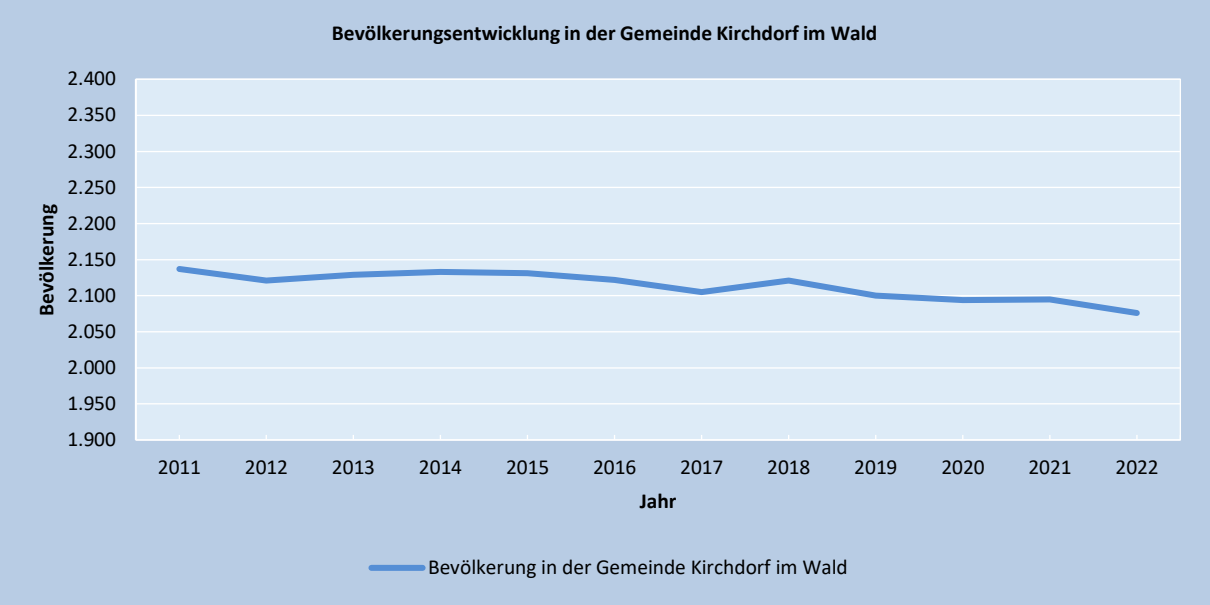


Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.095	0,05
31.12.2022	2.076	-0,91

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.13 Gemeinde Kollnburg

In der Gemeinde Kollnburg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.872 auf 2.802 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 70 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,22 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kollnburg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

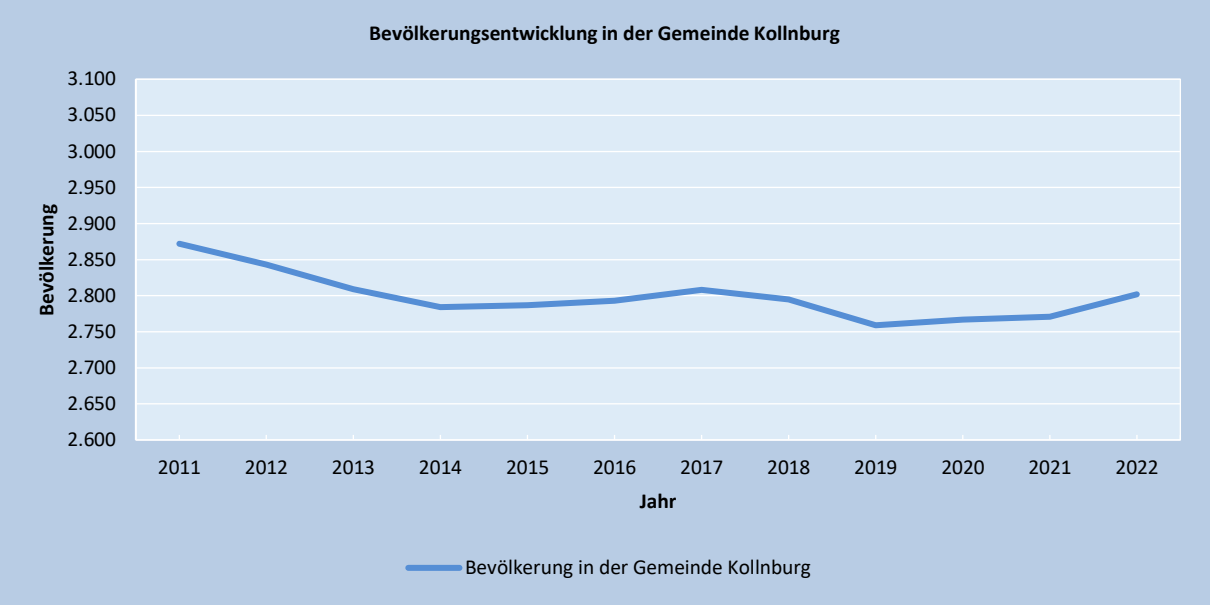


Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.771	0,14
31.12.2022	2.802	1,12

Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.14 Gemeinde Langdorf

In der Gemeinde Langdorf hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 1.882 auf 1.871 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 11 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,05 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Langdorf liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

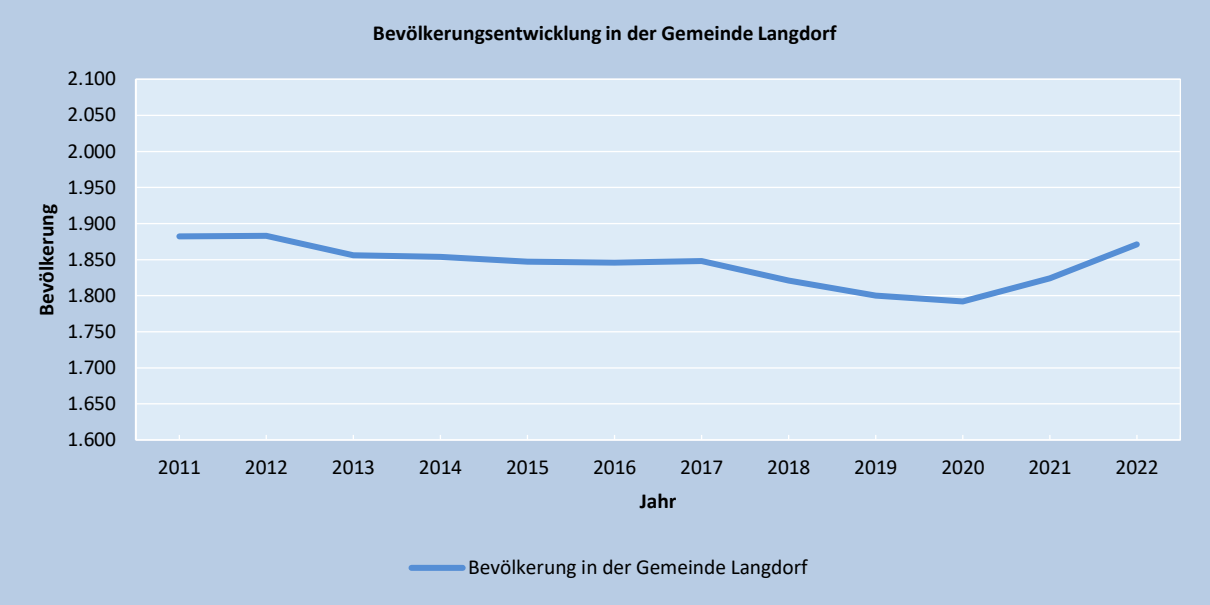


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.824	1,79
31.12.2022	1.871	2,58

Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.15 Gemeinde Lindberg

In der Gemeinde Lindberg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.391 auf 2.321 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 70 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,27 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Lindberg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

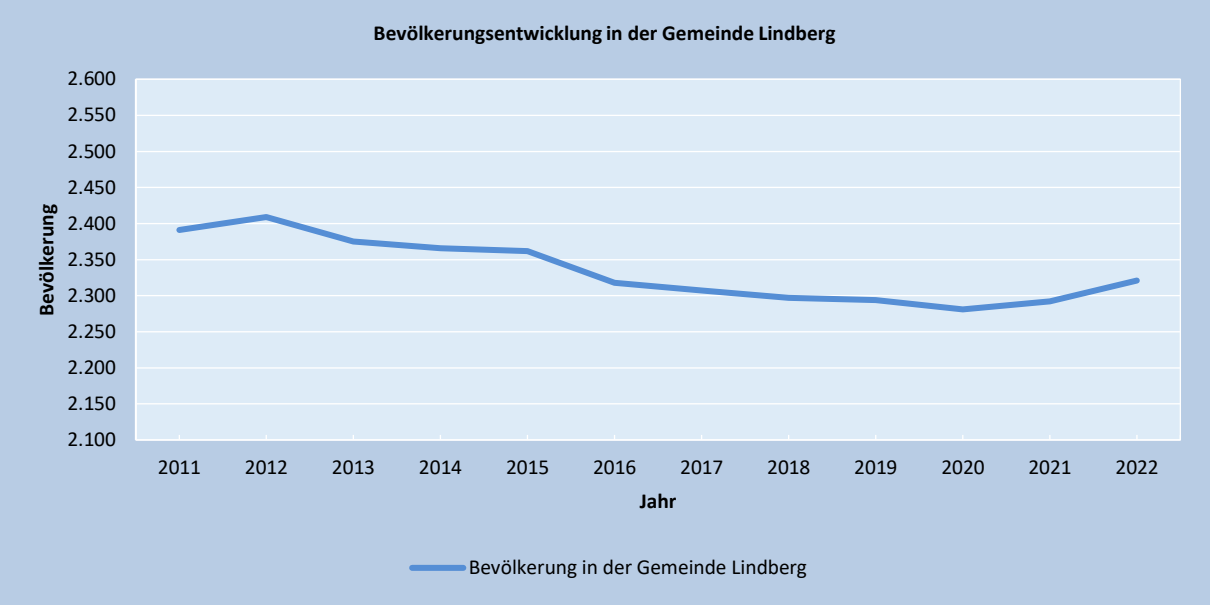


Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.292	0,48
31.12.2022	2.321	1,27

Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.16 Gemeinde Patersdorf

In der Gemeinde Patersdorf hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 1.742 auf 1.753 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 11 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,06 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Patersdorf liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

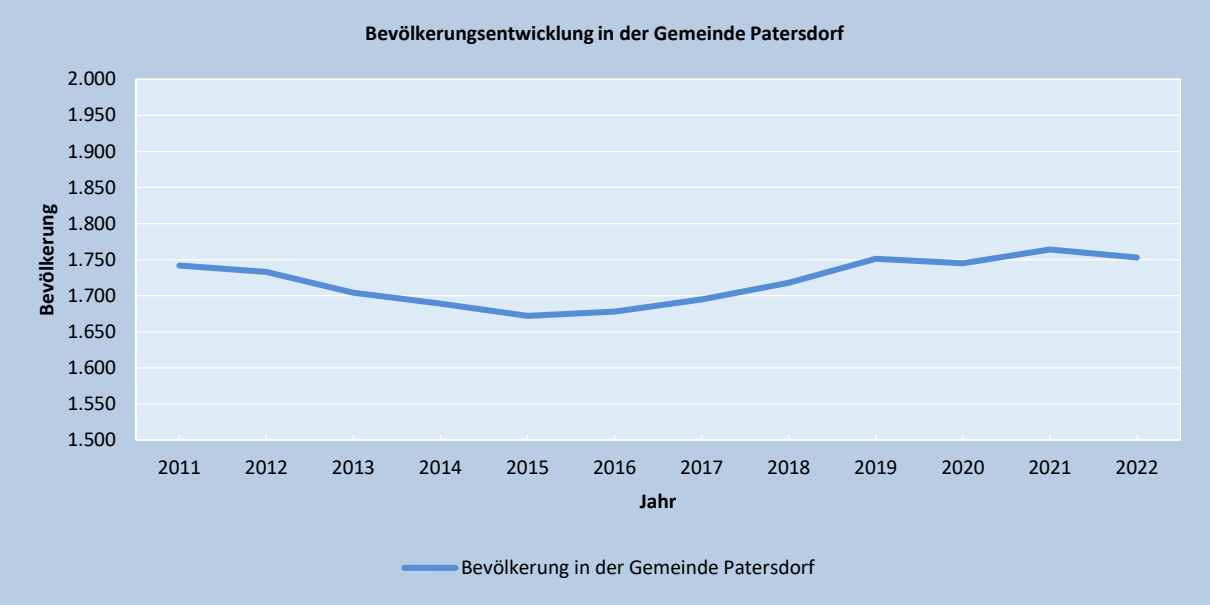


Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	1.764	1,09
31.12.2022	1.753	-0,62

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.17 Gemeinde Prackenbach

In der Gemeinde Prackenbach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.687 auf 2.802 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 115 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,38 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Prackenbach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

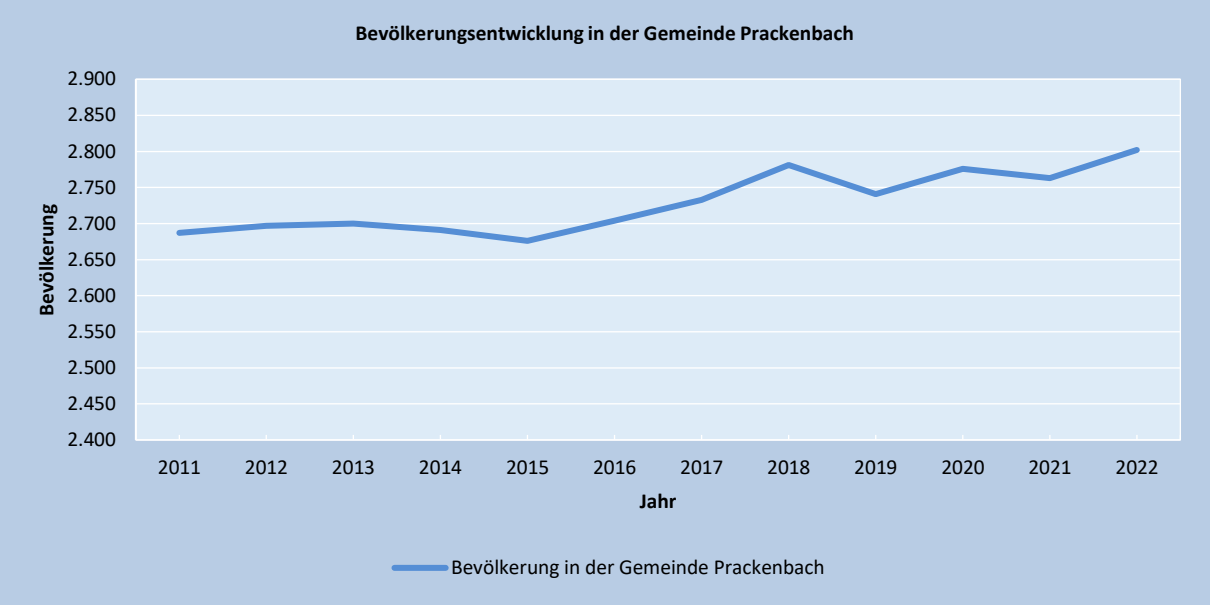


Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.763	-0,47
31.12.2022	2.802	1,41

Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.18 Stadt Regen

In der Stadt Regen hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 10.767 auf 11.005 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 238 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,20 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Stadt Regen liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

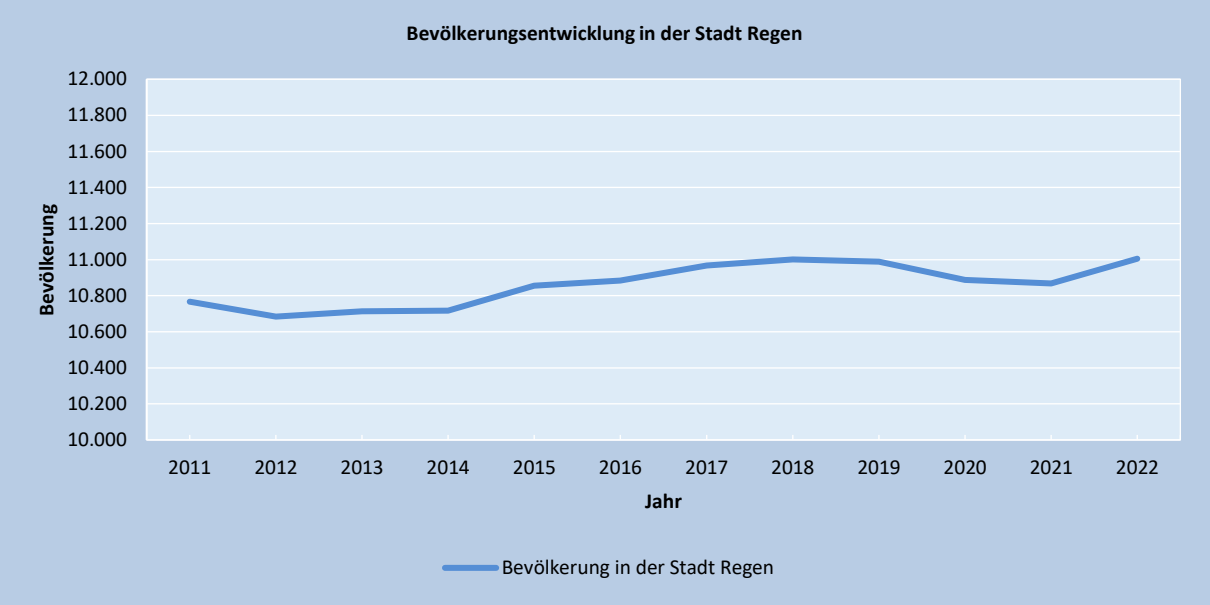


Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung in der Stadt 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
31.12.2021	10.868	-0,18
31.12.2022	11.005	1,26

Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.19 Gemeinde Rinchnach

In der Gemeinde Rinchnach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 3.074 auf 3.110 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 36 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,11 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Rinchnach liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rinchnach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

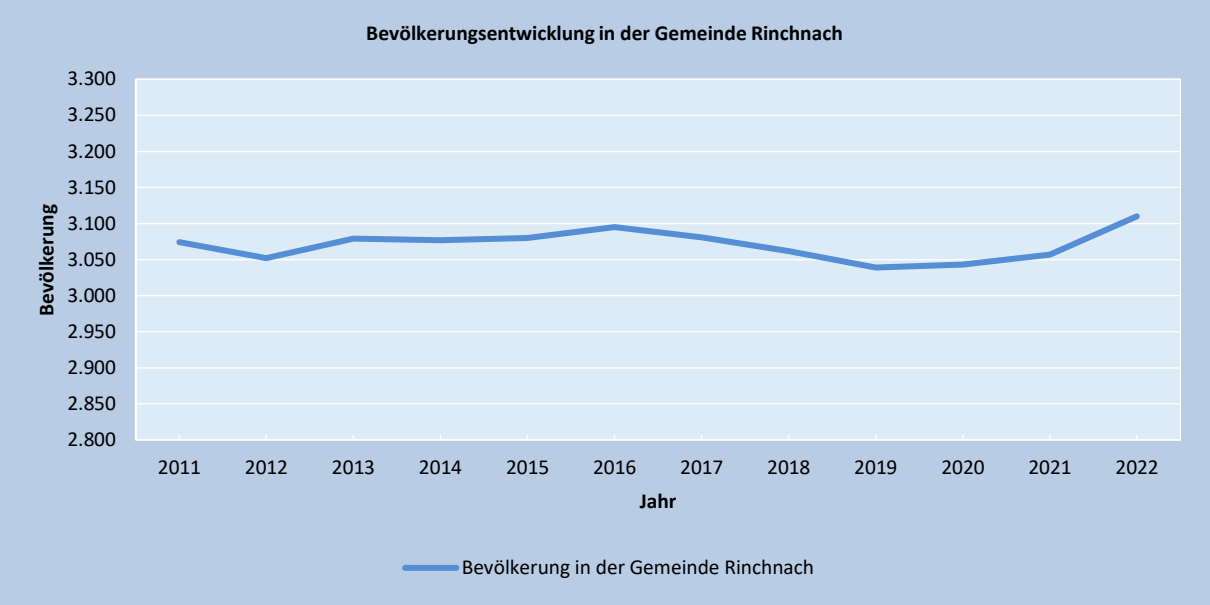


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	3.057	0,46
31.12.2022	3.110	1,73

Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.20 Markt Ruhmannsfelden

Im Markt Ruhmannsfelden hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.008 auf 2.014 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 6 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,03 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum des Marktes Ruhmannsfelden liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

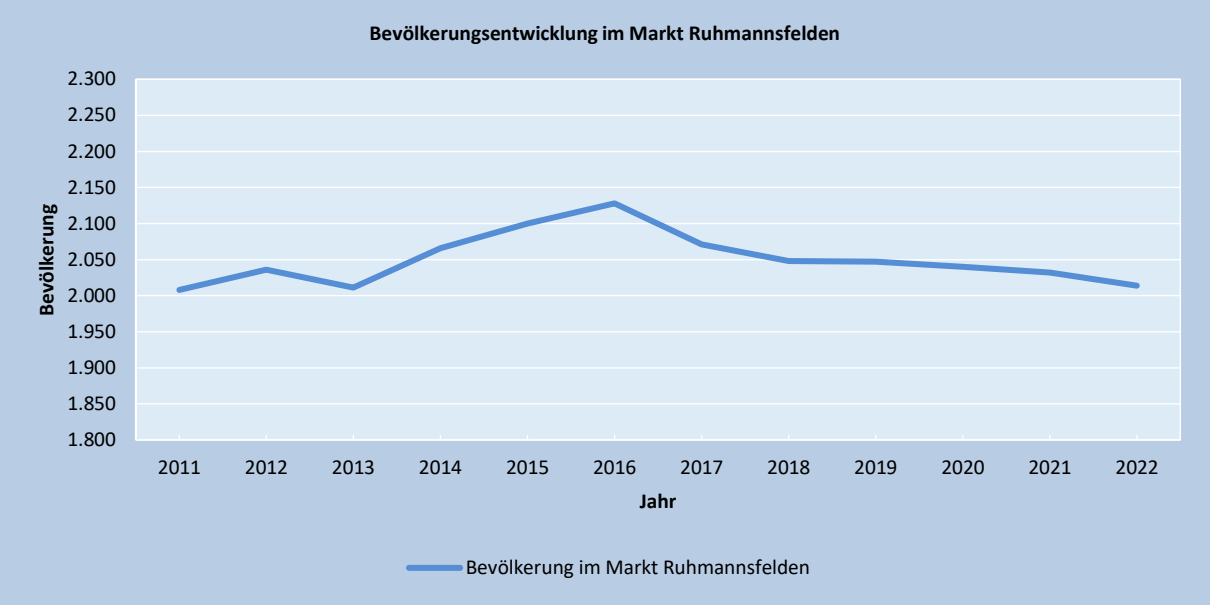


Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung im Markt 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
31.12.2021	2.032	-0,39
31.12.2022	2.014	-0,89

Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.21 Markt Teisnach

Im Markt Teisnach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.802 auf 3.023 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 221 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,69 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum des Marktes Teisnach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

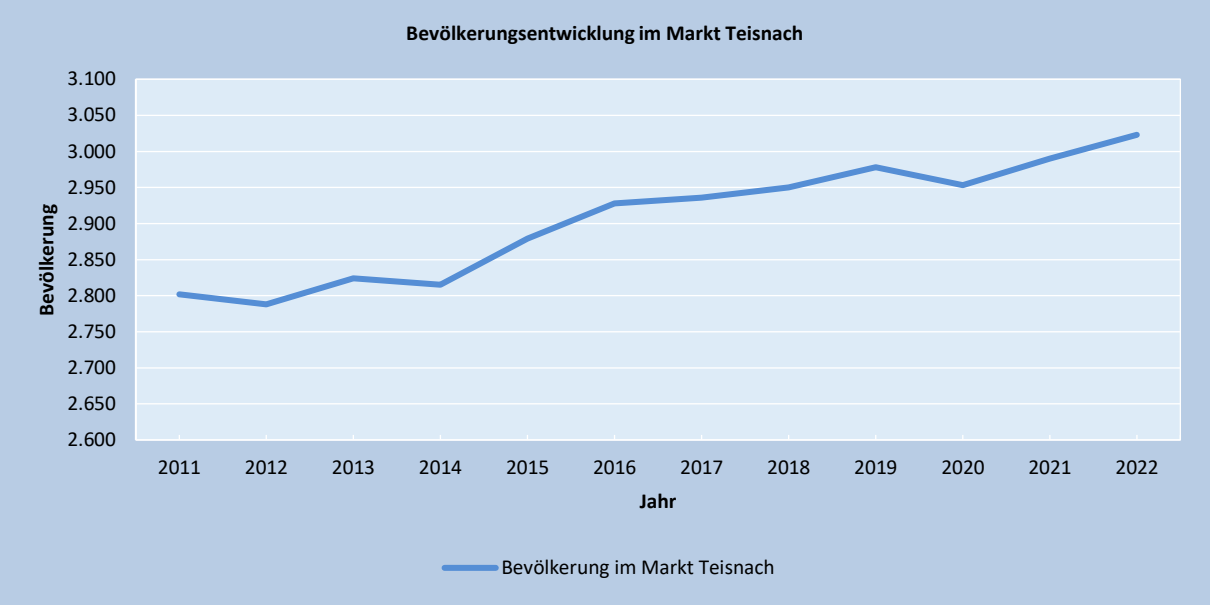


Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung im Markt 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
31.12.2021	2.990	1,25
31.12.2022	3.023	1,10

Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.22 Stadt Viechtach

In der Stadt Viechtach hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 8.059 auf 8.585 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungszunahme von 526 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,58 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Stadt Viechtach liegt somit über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:



Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung in der Stadt 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
31.12.2021	8.379	-0,79
31.12.2022	8.585	2,46

Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.23 Gemeinde Zachenberg

In der Gemeinde Zachenberg hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.100 auf 2.093 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 7 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,03 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Zachenberg liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

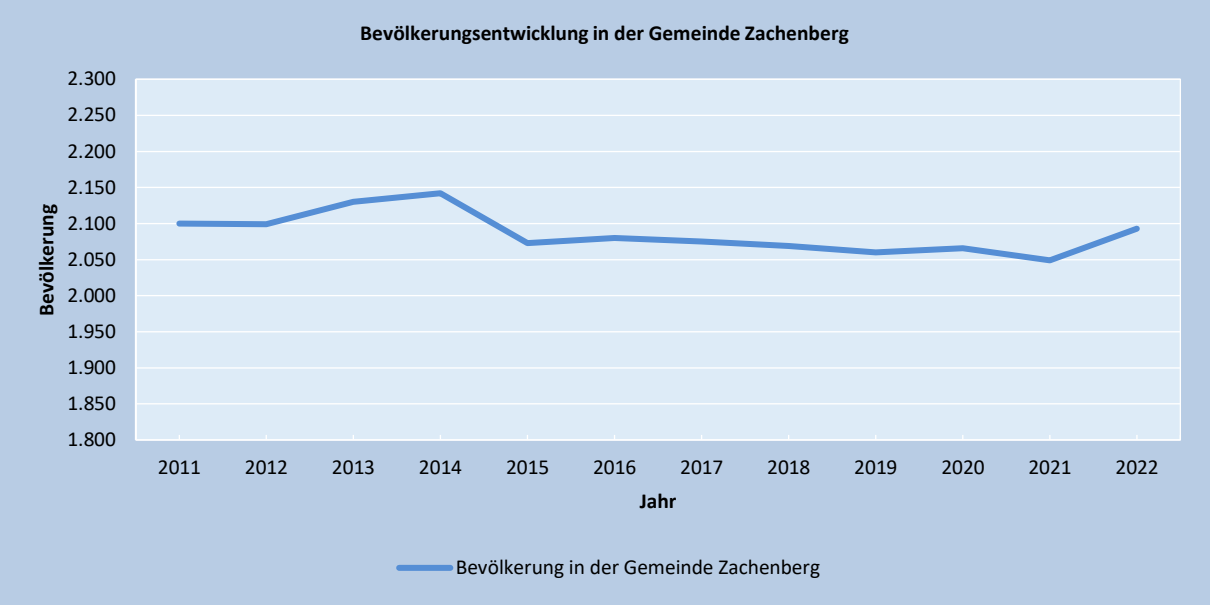


Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1]

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
31.12.2021	2.049	-0,82
31.12.2022	2.093	2,15

Tabelle 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

4.4.3.24 Stadt Zwiesel

In der Stadt Zwiesel hat die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2022 von 9.319 auf 9.045 Einwohner abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Bevölkerungsabnahme von 274 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -0,27 % pro Jahr. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der Stadt Zwiesel liegt somit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Landkreises Regen (ca. +0,18 % pro Jahr). Nachfolgend ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel für den Zeitraum 2011 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

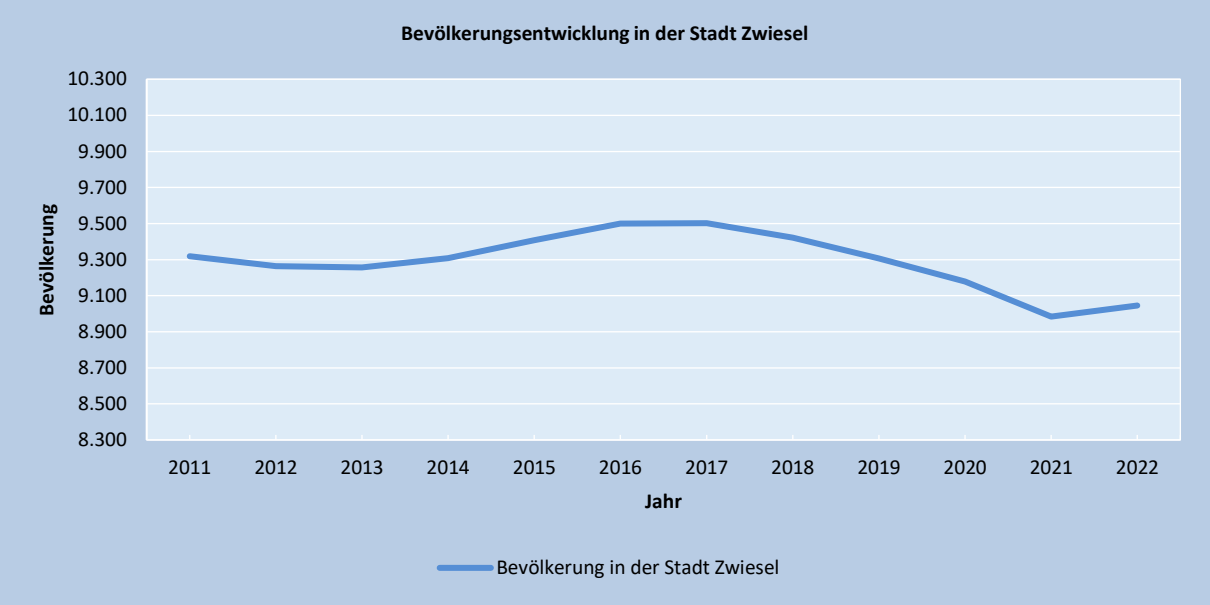


Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1]

Stichtag	Bevölkerung in der Stadt 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
31.12.2021	8.984	-2,12
31.12.2022	9.045	0,68

Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2041 gegenüber 2021 in Prozent angegeben. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht bei seiner Prognose davon aus, dass die Bevölkerung in Bayern bis zum Jahr 2041 um 5,4 % 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 stabile Bevölkerungsentwicklung (-2,5 bis unter 2,5 %).

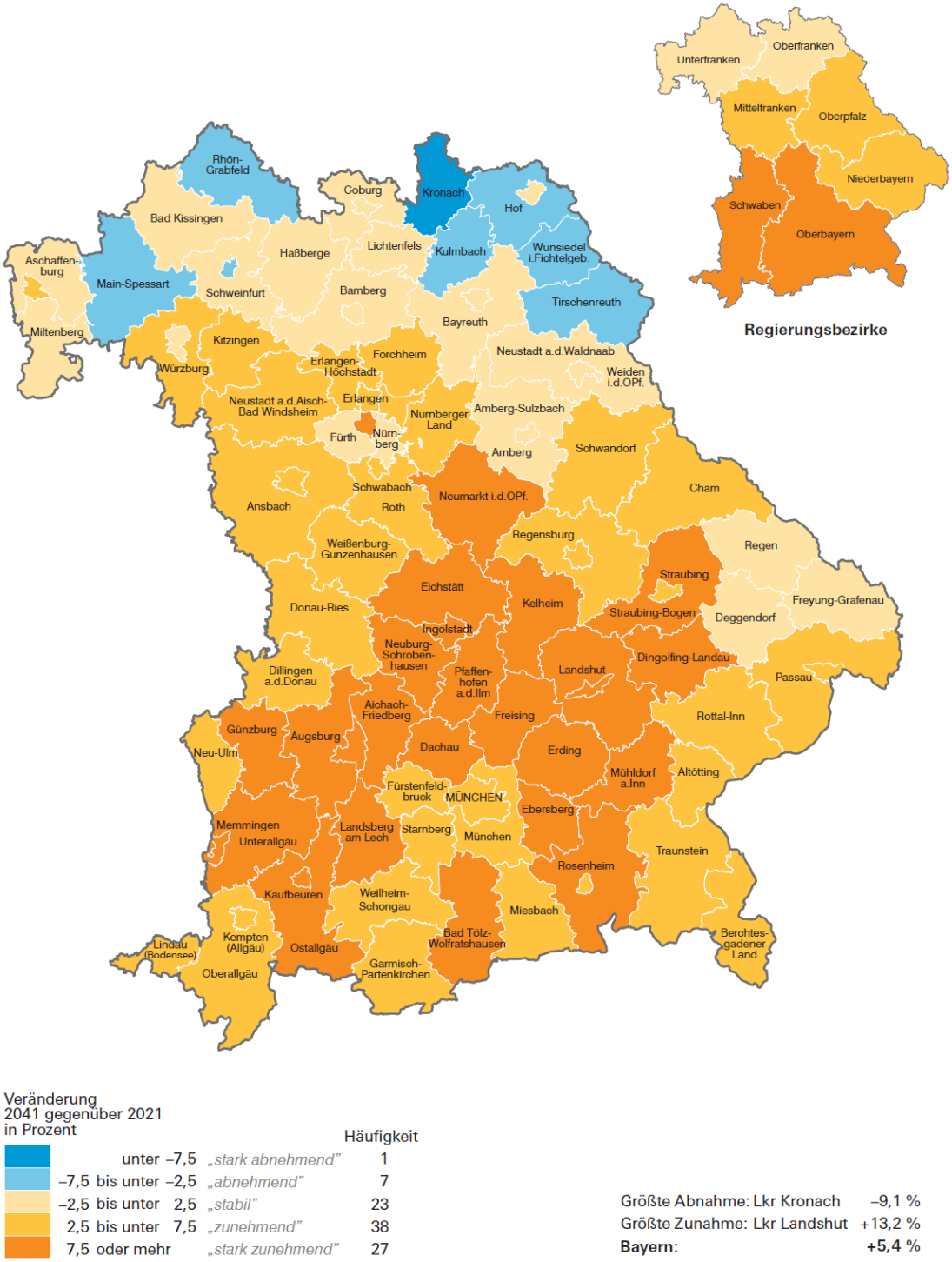


Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent [1]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2022 eingegangen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland hat im Zeitraum 2003 bis 2022 von 10,5 auf 5,3 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

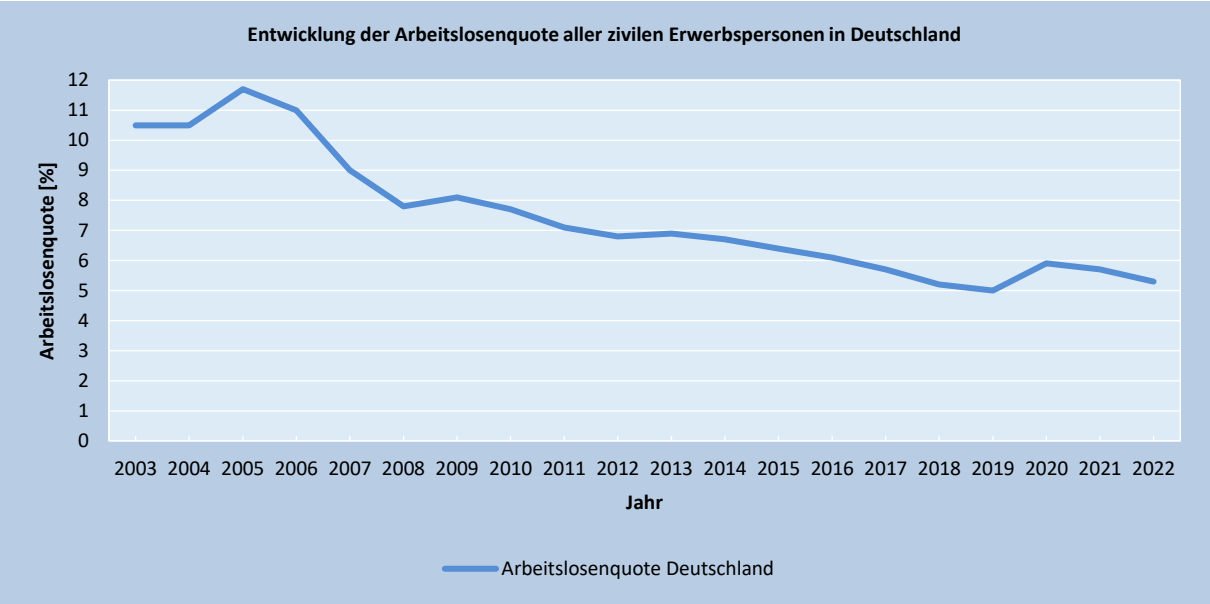


Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2]

Jahr	Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland [%]	Veränderung ggü. Vorjahr [%]
2003	10,5	-
2004	10,5	0,0
2005	11,7	11,4
2006	11,0	-6,0
2007	9,0	-18,2
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
2021	5,7	-3,4
2022	5,3	-7,0

Tabelle 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern hat im Zeitraum 2003 bis 2022 von 6,9 auf 3,1 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

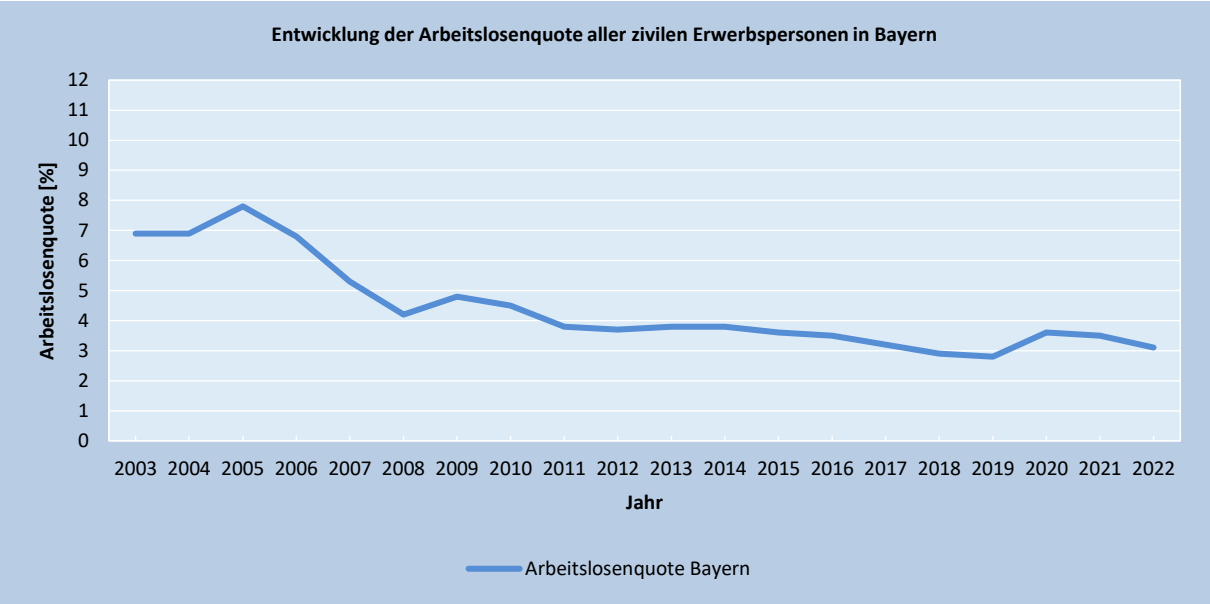


Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2]

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
2021	3,5	-2,8
2022	3,1	-11,4

Tabelle 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen hat im Zeitraum 2003 bis 2022 von 7,8 auf 3,3 % abgenommen. Nachfolgend ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

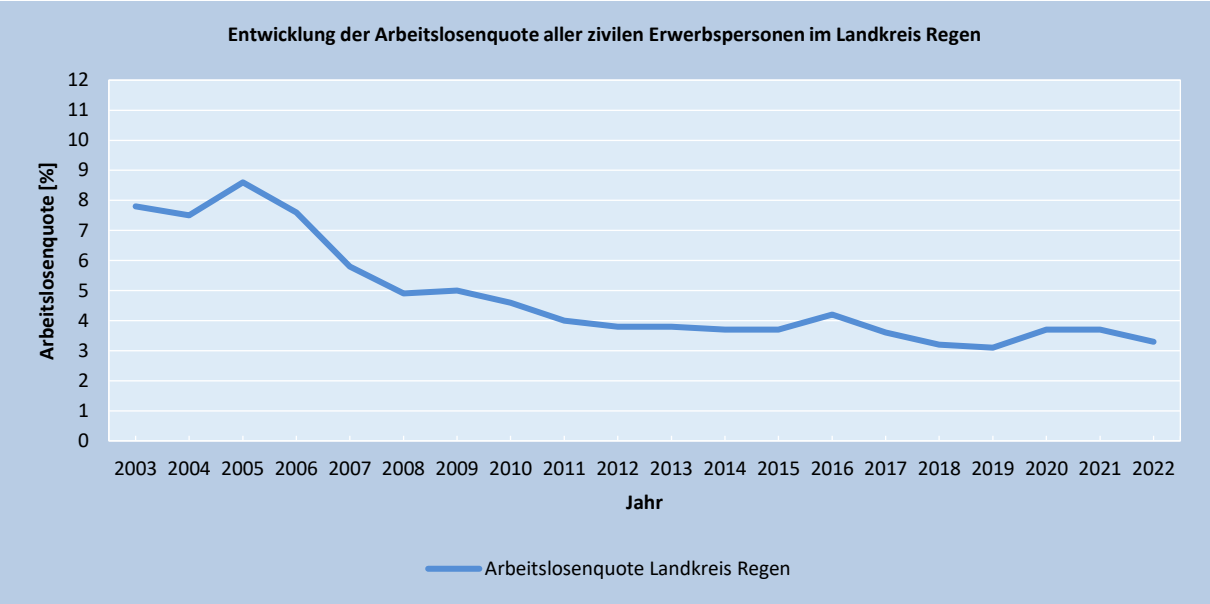


Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2]

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
2021	3,7	0,0
2022	3,3	-10,8

Tabelle 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten

Nachfolgend sind die Entwicklungen der Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland, in Bayern und im Landkreis Regen für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

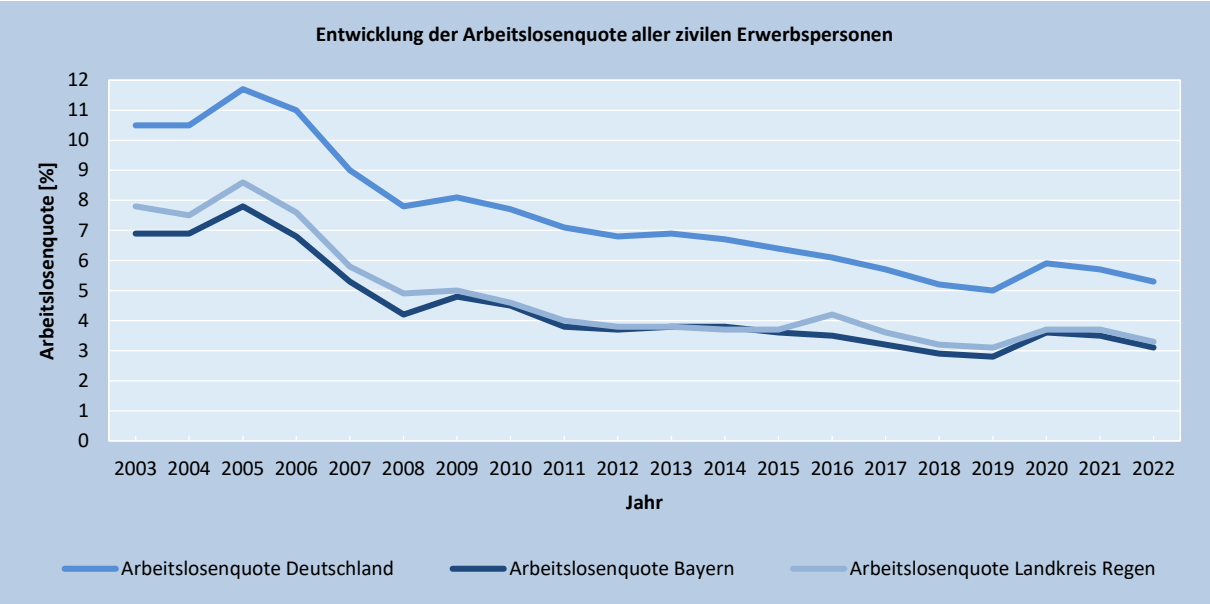


Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2]

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	11,0	-6,0	6,8	-12,8	7,6	-11,6
2007	9,0	-18,2	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
2021	5,7	-3,4	3,5	-2,8	3,7	0,0
2022	5,3	-7,0	3,1	-11,4	3,3	-10,8

Tabelle 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2022 eingegangen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

5.2.1 Verbraucherpreisindex

Nachfolgend ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

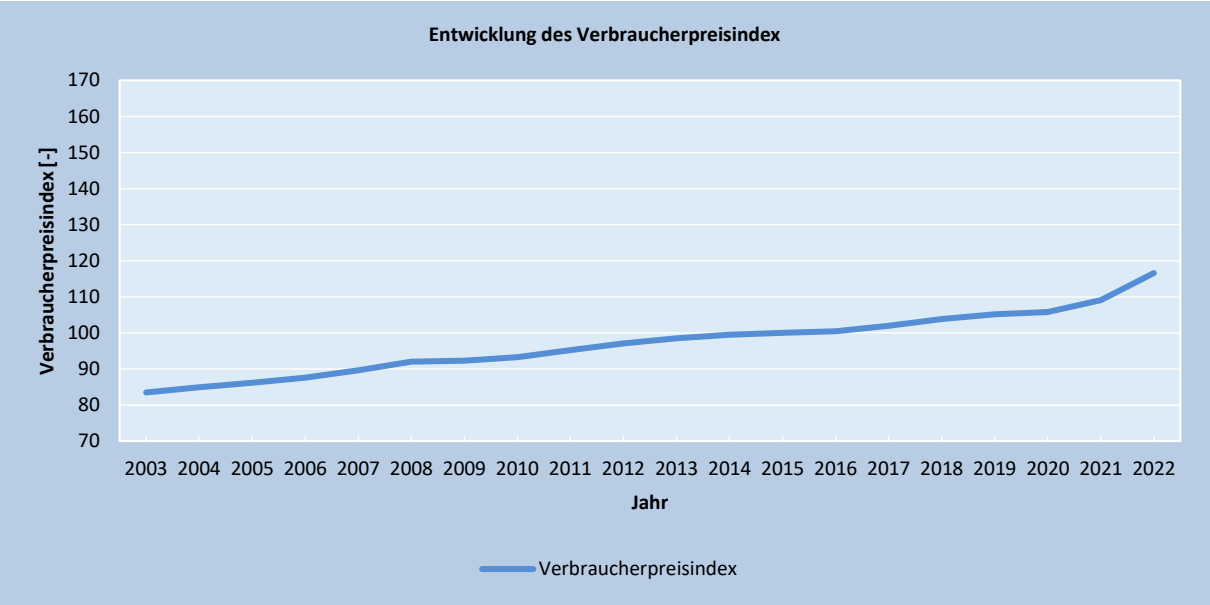


Abbildung 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8]

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	92,0	2,7
2009	92,3	0,3
2010	93,3	1,1
2011	95,2	2,0
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	105,2	1,3
2020	105,8	0,6
2021	109,1	3,1
2022	116,6	6,9

Tabelle 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

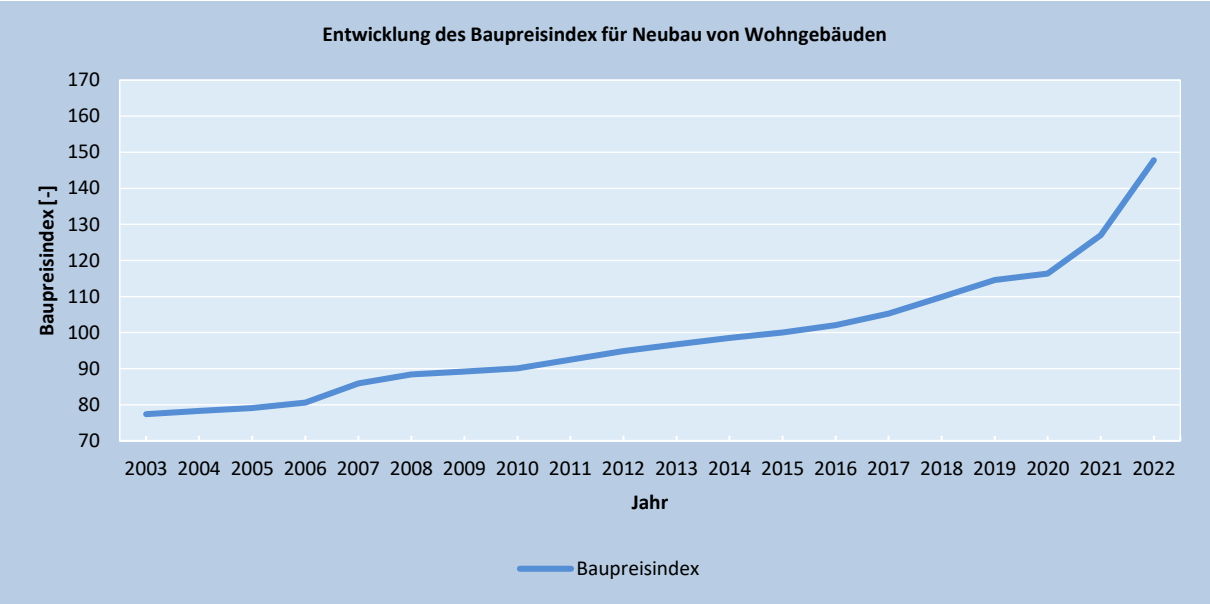


Abbildung 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]

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
2021	127,0	9,1
2022	147,8	16,4

Tabelle 38: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

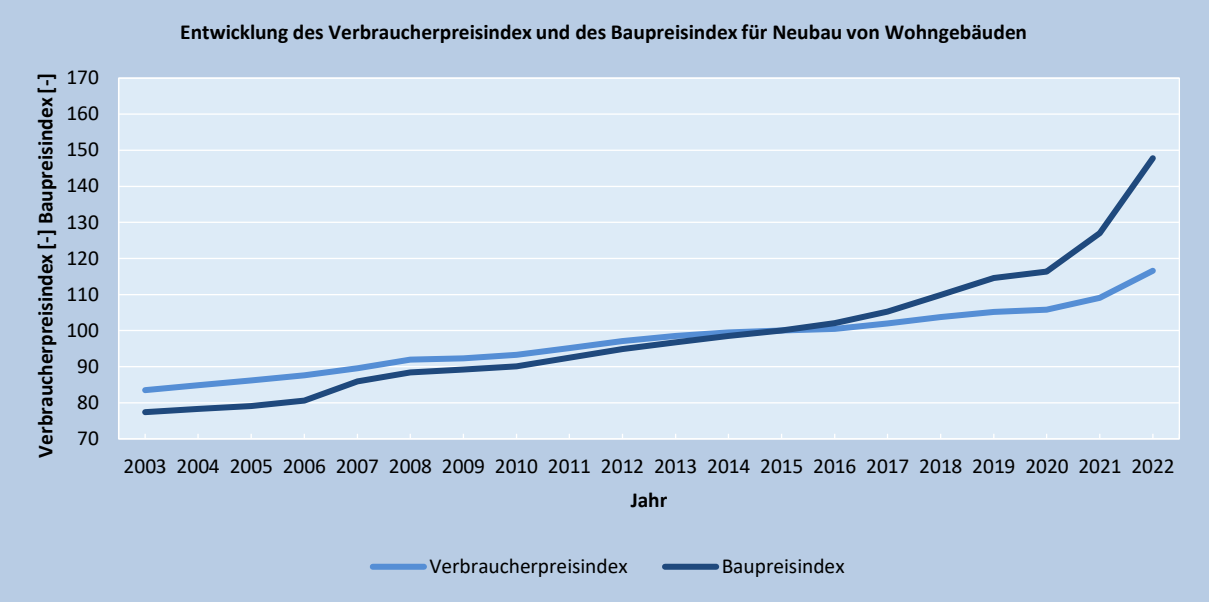


Abbildung 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]

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	92,0	2,7	88,4	2,9
2009	92,3	0,3	89,2	0,9
2010	93,3	1,1	90,1	1,0
2011	95,2	2,0	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	105,2	1,3	114,6	4,3
2020	105,8	0,6	116,4	1,6
2021	109,1	3,1	127,0	9,1
2022	116,6	6,9	147,8	16,4

Tabelle 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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. Nachfolgend ist diese Entwicklung für den Zeitraum 2003 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

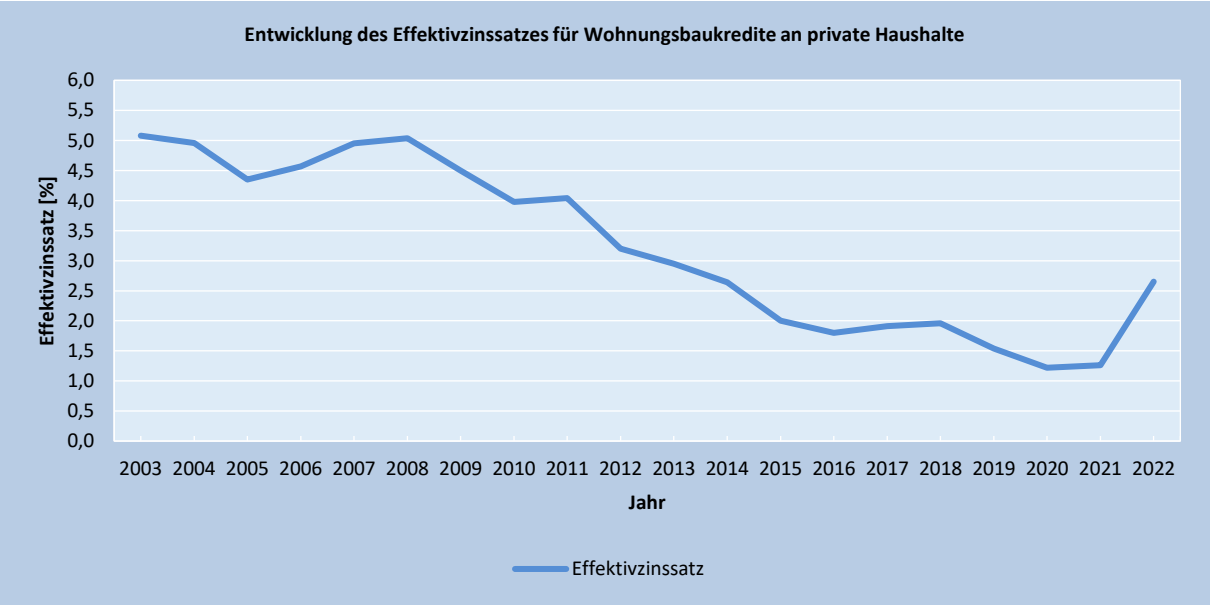


Abbildung 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4]

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
2021	1,26	3,3
2022	2,65	110,5

Tabelle 40: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 2022 beschrieben. Für diese Auswertungen wurden sämtliche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen übermittelten notariellen Verträge herangezogen.

© Gutachterausschuss 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 10 Jahre beschrieben.

6.1.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 1.234 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 1.078 auf 1.119 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 41 Verträgen. Die durchschnittliche Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,4 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

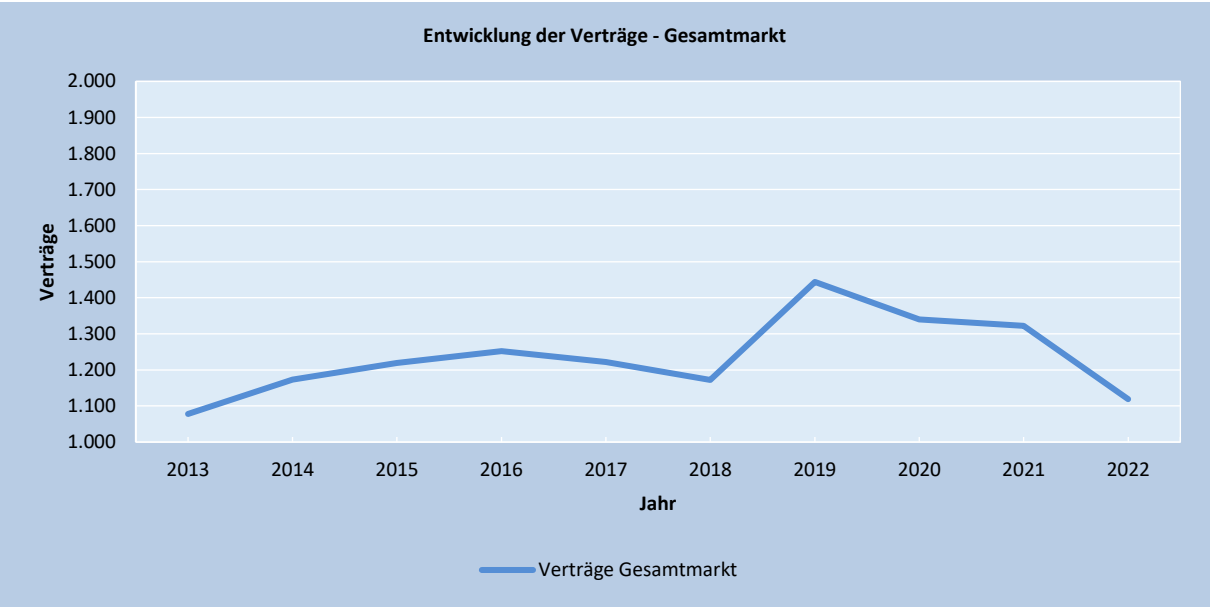


Abbildung 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	1.322	-1,3
2022	1.119	-15,4

Tabelle 41: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.1.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 528 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 492 auf 440 Verträge abgenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragsabnahme von 52 Verträgen. Die durchschnittliche Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. -1,2 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

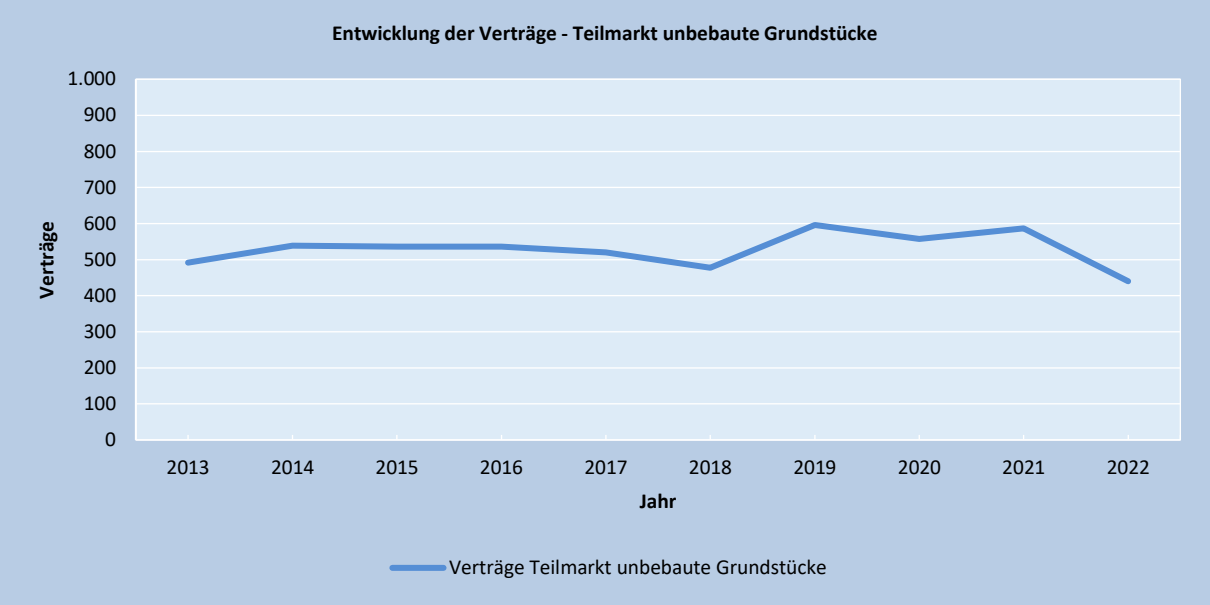


Abbildung 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	587	5,4
2022	440	-25,0

Tabelle 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.1.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 359 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 337 auf 358 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 21 Verträgen. Die durchschnittliche Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +0,7 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

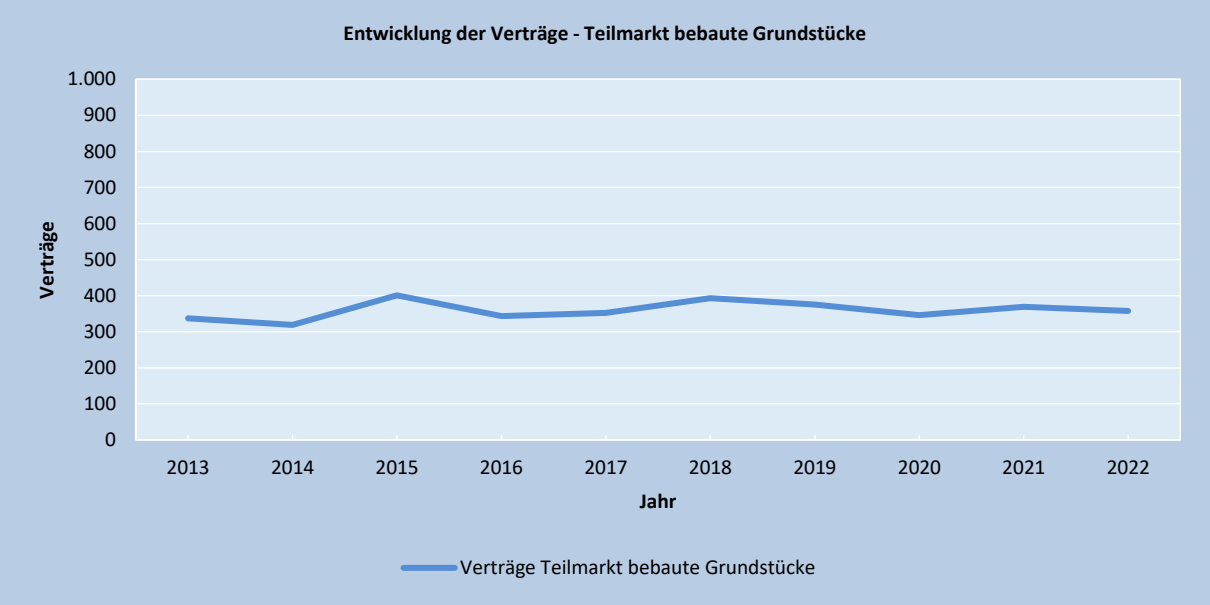


Abbildung 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	369	6,6
2022	358	-3,0

Tabelle 43: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.1.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) 347 Verträge pro Jahr registriert. Die Anzahl der notariellen Urkunden hat im vorstehend benannten Zeitraum von 249 auf 321 Verträge zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Vertragszunahme von 72 Verträgen. Die durchschnittliche Vertragsentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +2,9 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

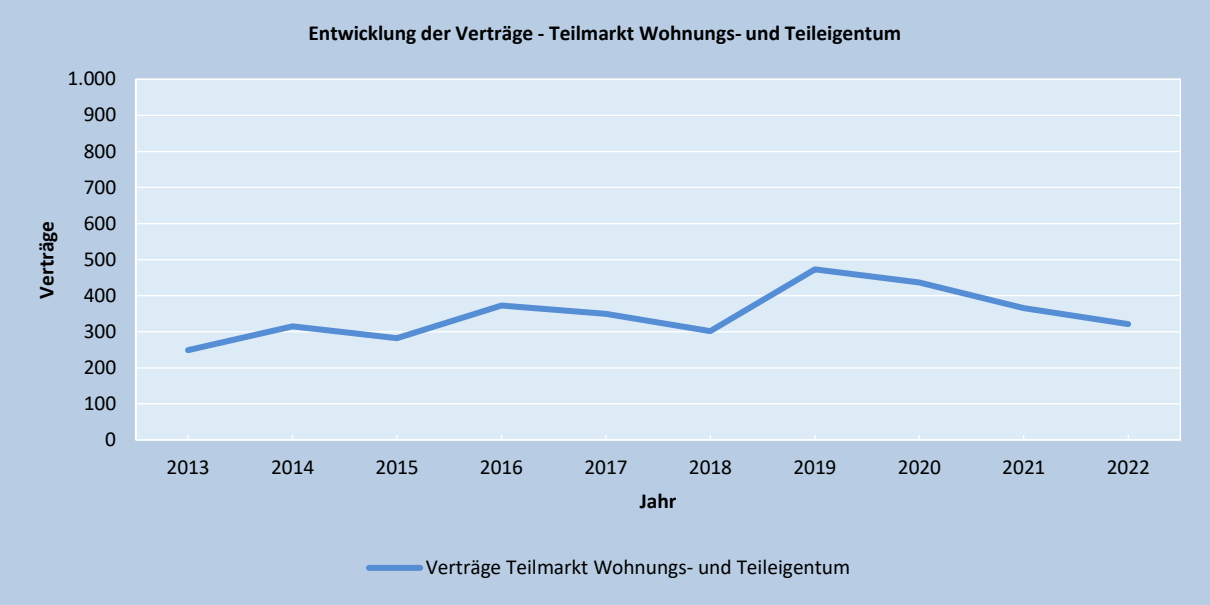


Abbildung 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	366	-16,2
2022	321	-12,3

Tabelle 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.1.5 Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen der Vertragszahlen der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

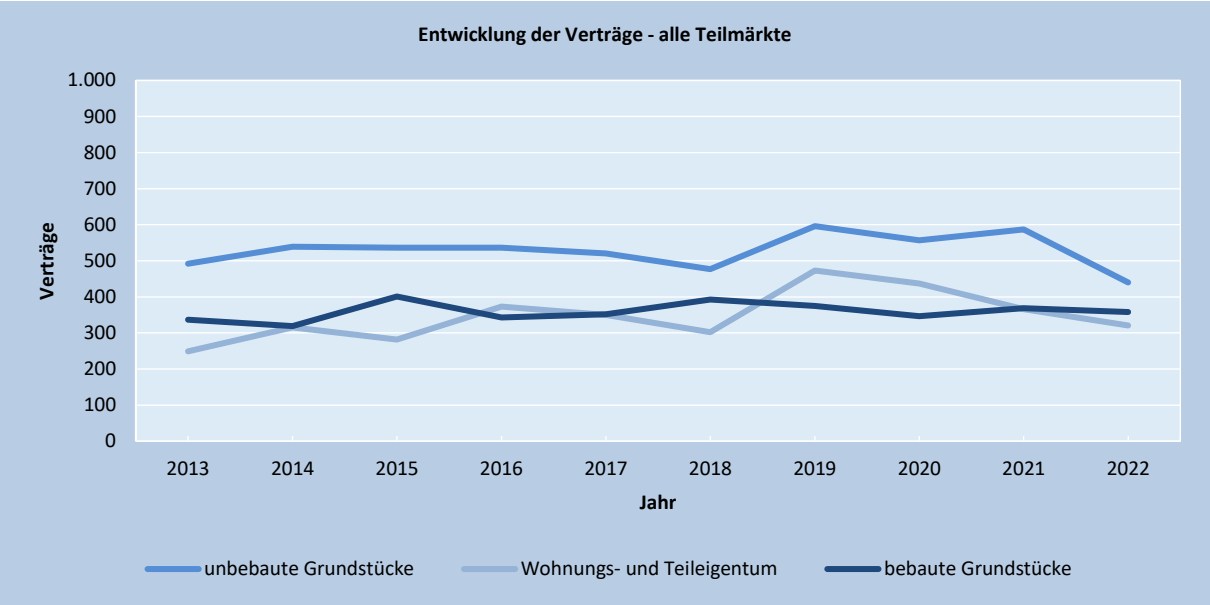


Abbildung 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	587	5,4	369	6,6	366	-16,2
2022	440	-25,0	358	-3,0	321	-12,3

Tabelle 45: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 10 Jahre beschrieben.

6.2.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 353,5 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 277,7 auf 393,1 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 115,4 ha. Die durchschnittliche Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +3,9 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

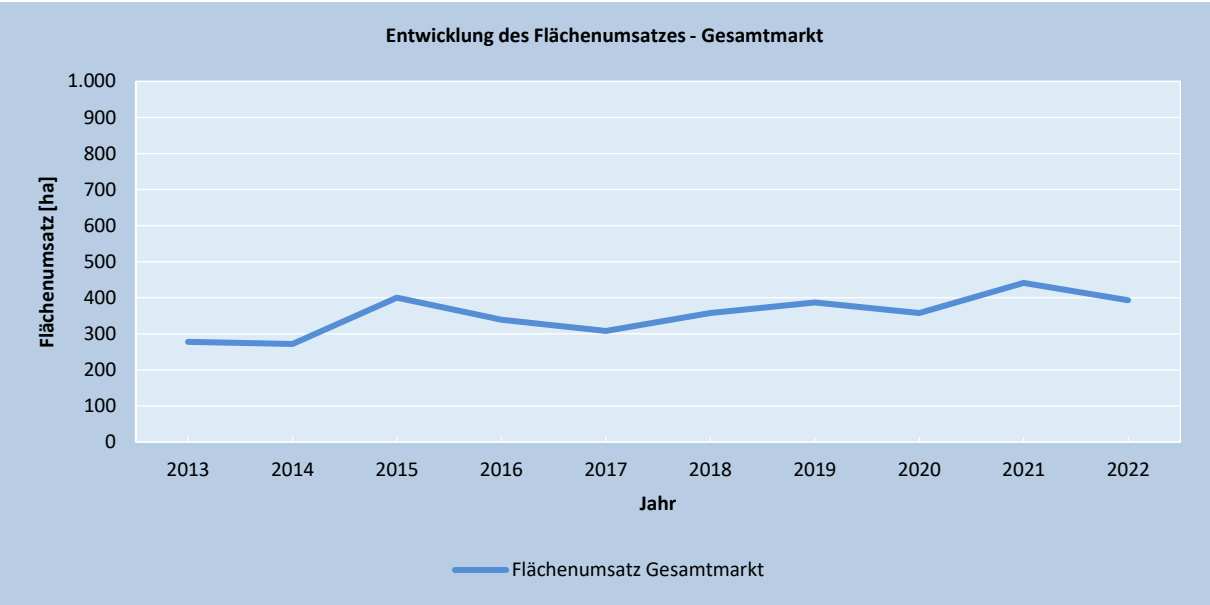


Abbildung 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	441,3	23,3
2022	393,1	-10,9

Tabelle 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.2.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 250,4 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 193,7 auf 265,9 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 72,2 ha. Die durchschnittliche Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +3,6 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

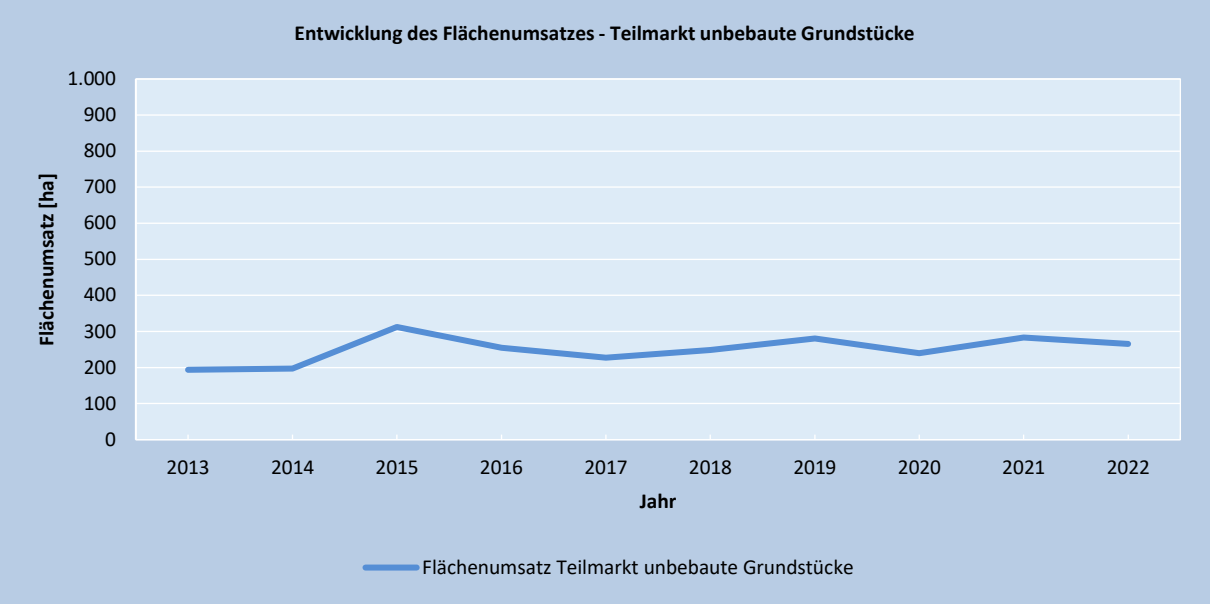


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	282,8	17,9
2022	265,9	-6,0

Tabelle 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.2.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 98,2 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 80,0 auf 122,6 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 42,6 ha. Die durchschnittliche Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +4,9 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

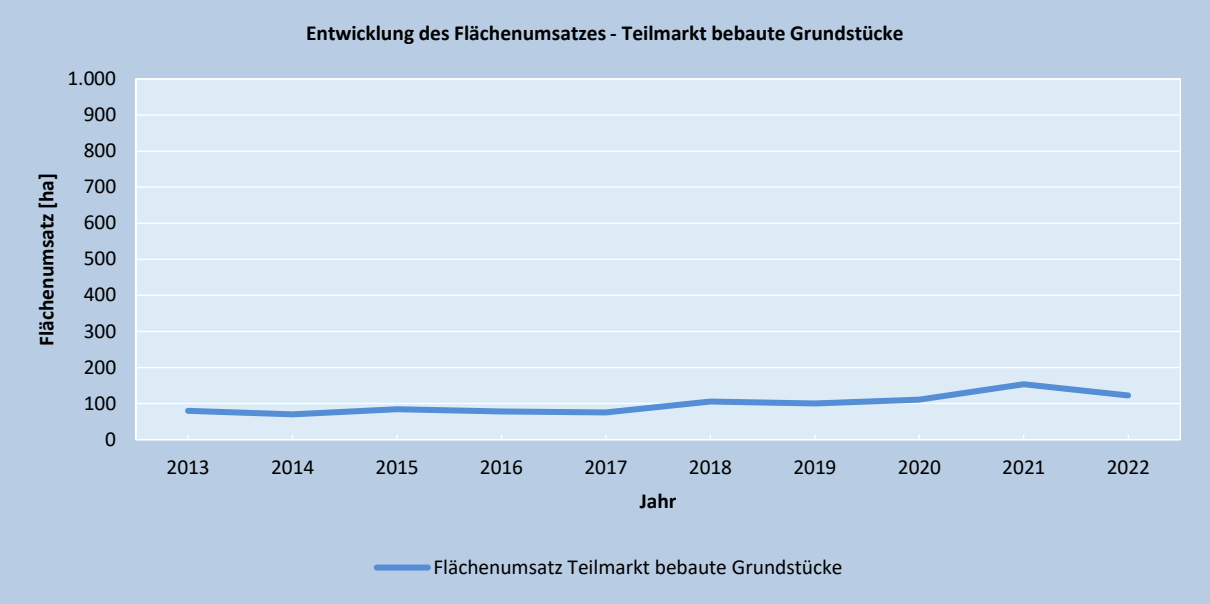


Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	153,7	38,1
2022	122,6	-20,2

Tabelle 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.2.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Flächenumsatz (Grundstücksfläche) von 4,9 ha pro Jahr registriert. Der Flächenumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 4,0 auf 4,6 ha zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Flächenumsatzzunahme von 0,6 ha. Die durchschnittliche Flächenumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +1,6 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

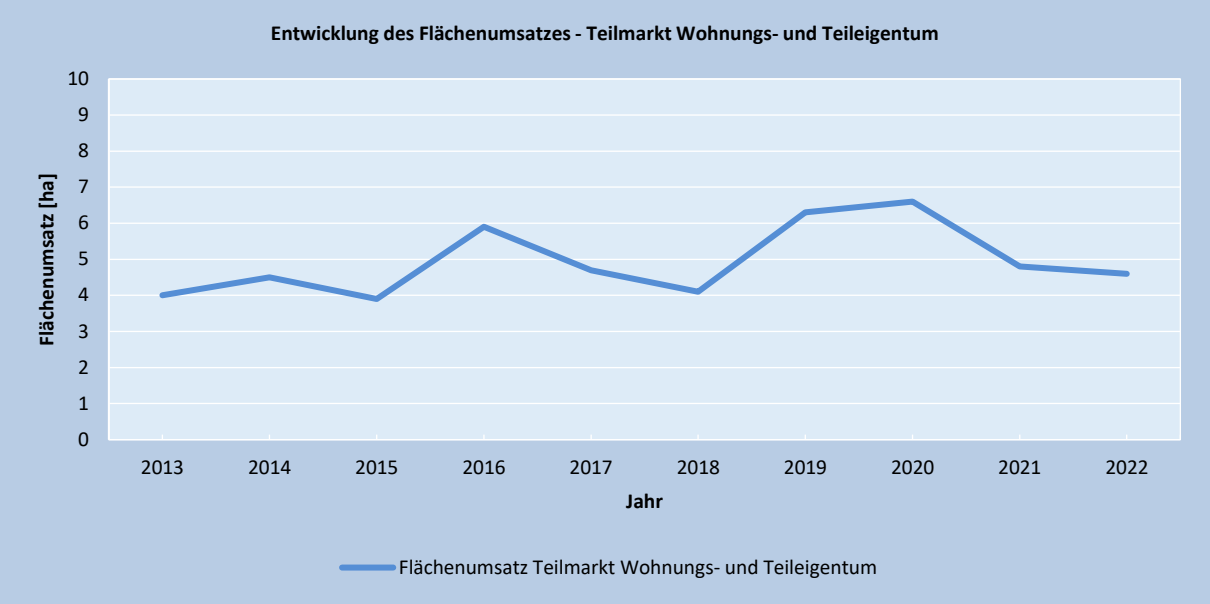


Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	4,8	-27,3
2022	4,6	-4,2

Tabelle 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.2.5 Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen des Flächenumsatzes (Grundstücksfläche) der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

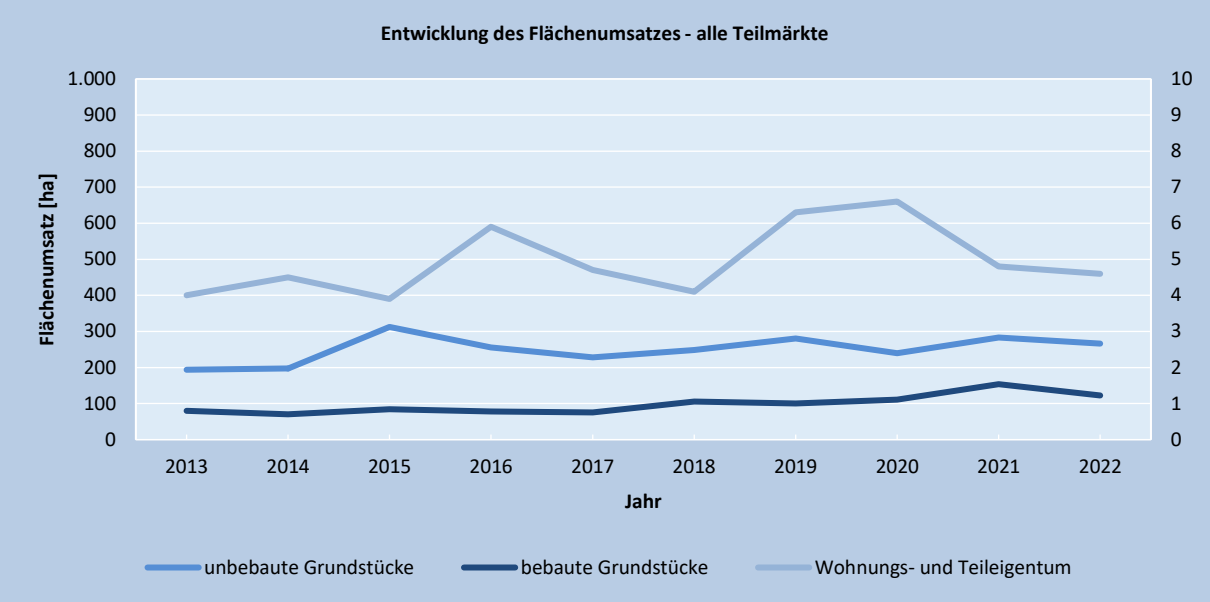


Abbildung 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	282,8	17,9	153,7	38,1	4,8	-27,3
2022	265,9	-6,0	122,6	-20,2	4,6	-4,2

Tabelle 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 10 Jahre beschrieben.

6.3.1 Gesamtmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Gesamtmarkt in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 128,0 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 76,8 auf 193,5 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 116,7 Mio. €. Die durchschnittliche Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +10,8 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

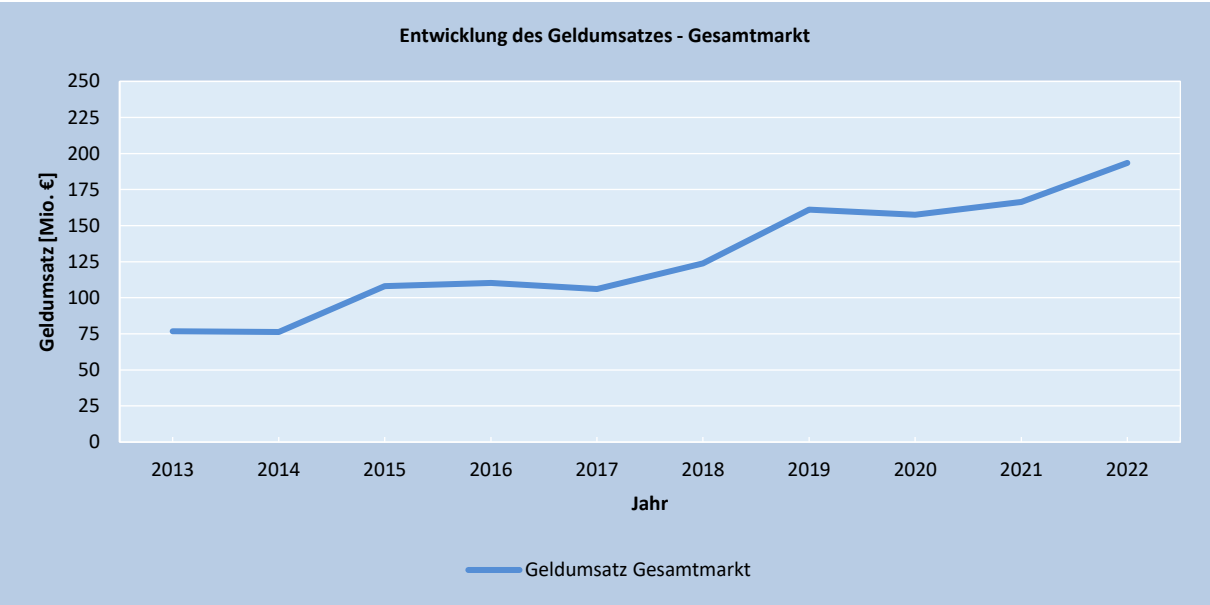


Abbildung 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	166,4	5,6
2022	193,5	16,3

Tabelle 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 23,7 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 18,9 auf 28,8 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 9,9 Mio. €. Die durchschnittliche Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +4,8 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

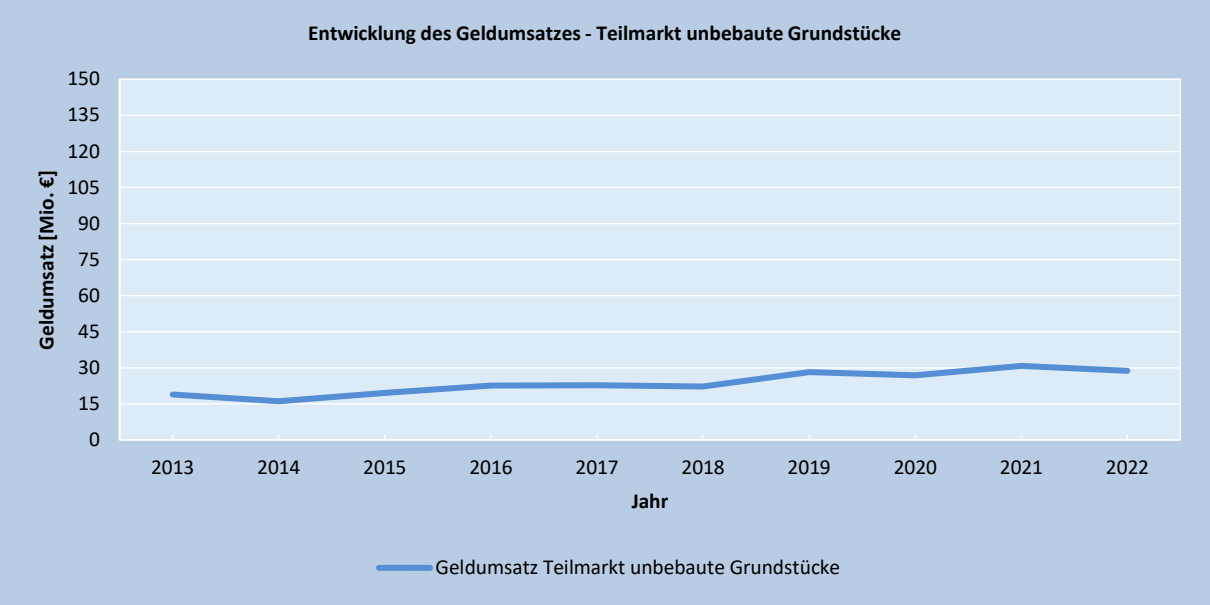


Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	30,8	14,5
2022	28,8	-6,5

Tabelle 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 79,6 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 50,4 auf 130,8 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 80,4 Mio. €. Die durchschnittliche Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +11,2 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch dargestellt:

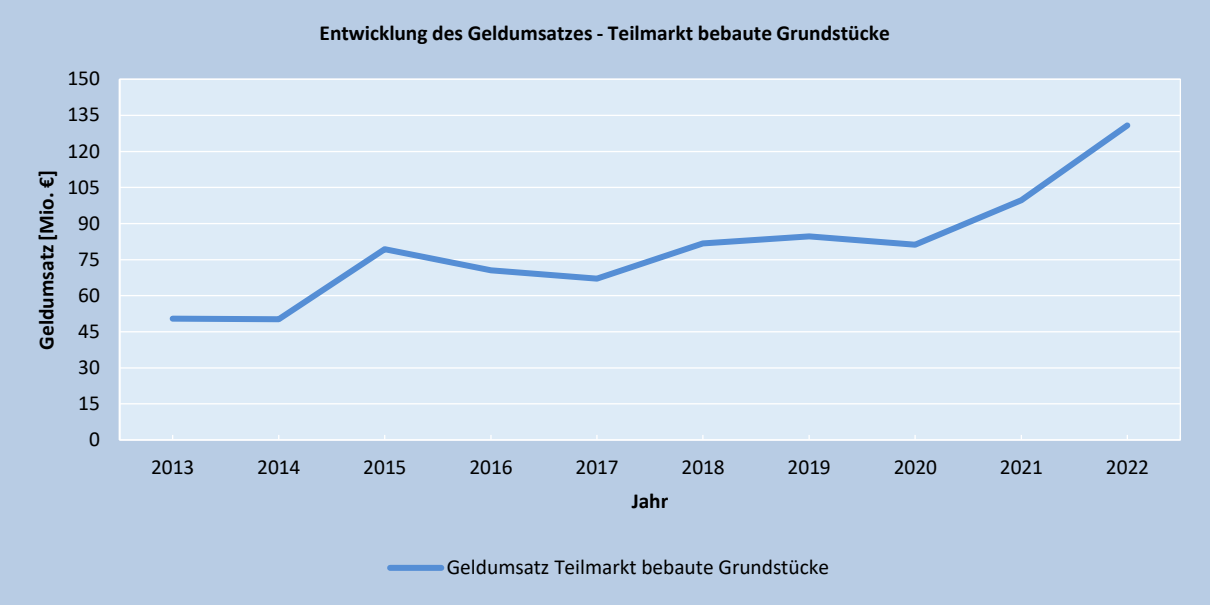


Abbildung 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	99,7	22,8
2022	130,8	31,2

Tabelle 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2022 im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) einen Geldumsatz von 24,8 Mio. € pro Jahr registriert. Der Geldumsatz hat im vorstehend benannten Zeitraum von 7,5 auf 33,9 Mio. € zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Geldumsatzzunahme von 26,4 Mio. €. Die durchschnittliche Geldumsatzentwicklung (geometrisches Mittel) beträgt ca. +18,2 % pro Jahr. Nachfolgend ist die Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch abgebildet:

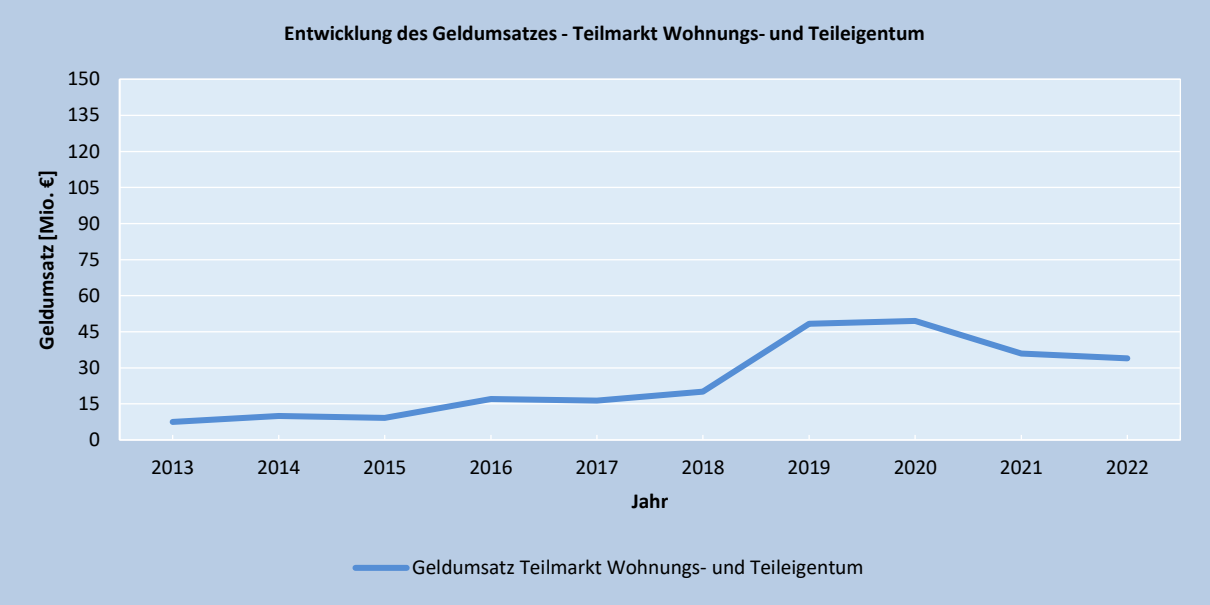


Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	35,9	-27,5
2022	33,9	-5,6

Tabelle 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

6.3.5 Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte

Nachfolgend sind die Entwicklungen des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte für den Zeitraum 2013 bis 2022 sowohl grafisch als auch tabellarisch gegenübergestellt:

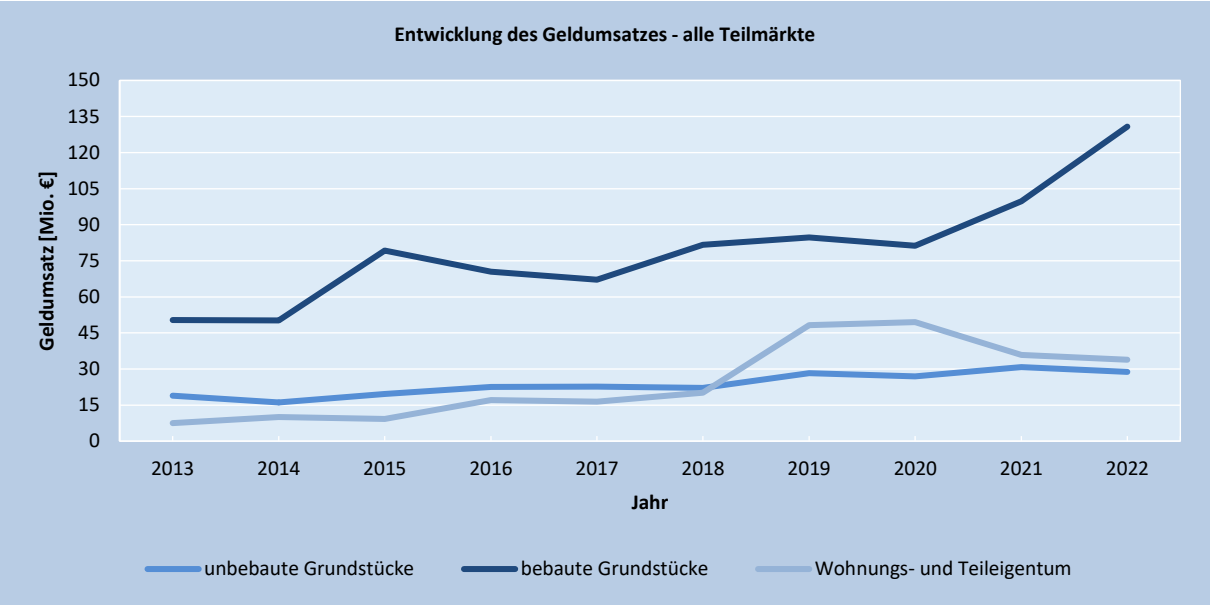


Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

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
2021	30,8	14,5	99,7	22,8	35,9	-27,5
2022	28,8	-6,5	130,8	31,2	33,9	-5,6

Tabelle 55: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7. Vergleichsfaktoren (Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze)

Der Gutachterausschuss 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 neuwertige 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 den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) abgebildet:

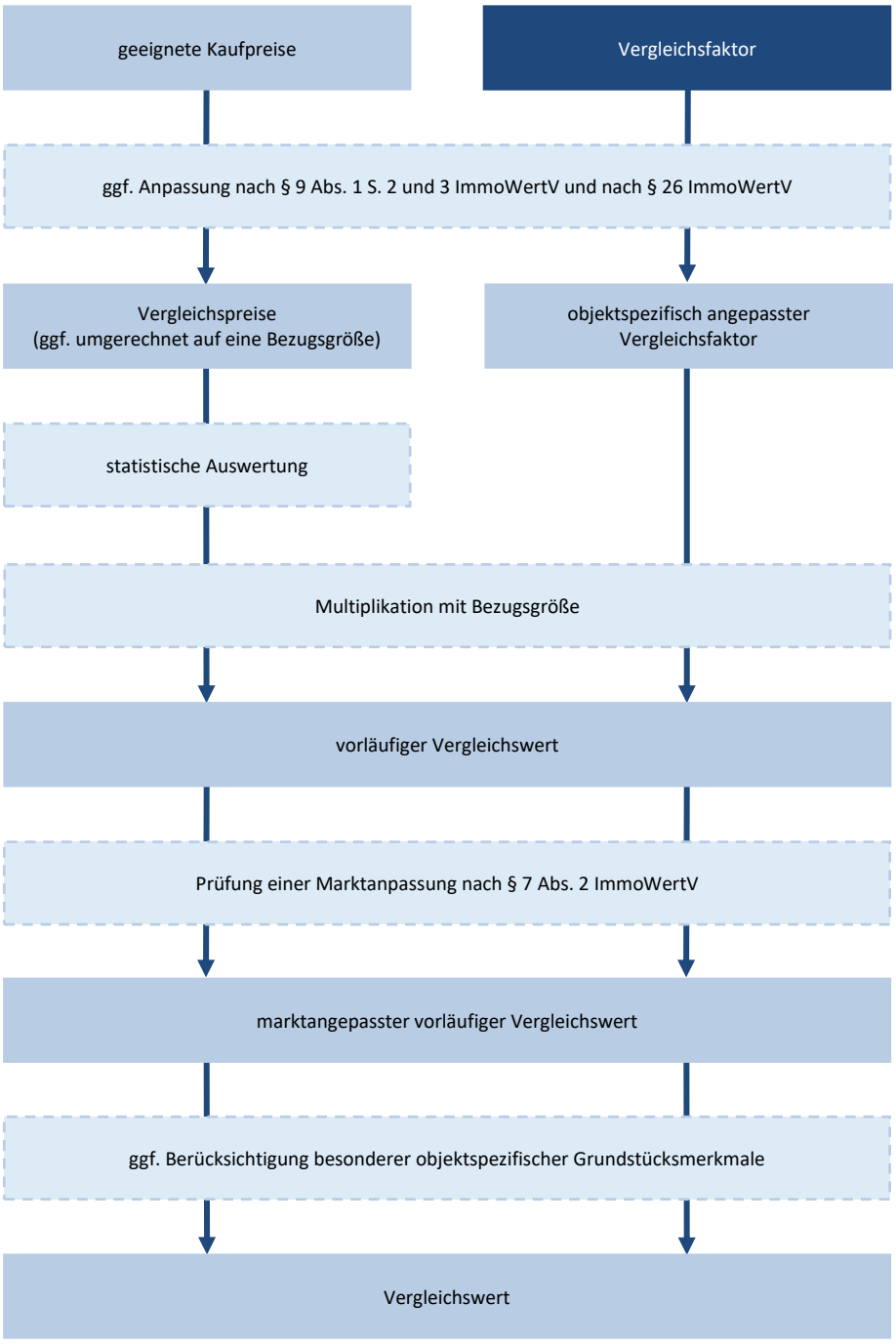


Abbildung 56: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.1 Neuwertige Tiefgaragenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neuwertige Tiefgaragenstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.1.1. bis 7.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.1.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neuwertige 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.1.1. bis 7.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:



Abbildung 57: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	19.900
25-%-Quantil	19.900
Median	19.900
Mittelwert (arithmetisch)	19.926
75-%-Quantil	20.000
Maximum	20.000

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.1.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.1.1. bis 7.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	neuwertige Tiefgaragenstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	21
Anzahl der Ausreißer	2
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	19
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	2 Regen / Bürgerholz 11 Regen / Regen 1 Ruhmannsfelden / Ruhmannsfelden 5 Zwiesel / Zwiesel

Tabelle 58: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	85	95	100	102	105	120
Neuwertige Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz]	19.900	19.900	19.900	19.926	20.000	20.000

Tabelle 59: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.2 Neuwertige Garagenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neuwertige Garagenstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.2.1. bis 7.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.2.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neuwertige 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.2.1. bis 7.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:



Abbildung 58: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	15.400
25-%-Quantil	15.400
Median	15.400
Mittelwert (arithmetisch)	15.400
75-%-Quantil	15.400
Maximum	15.400

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.2.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.2.1. bis 7.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	neuwertige Garagenstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	4
Anzahl der Ausreißer	0
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	4
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	4 Regen / Regen

Tabelle 62: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	100	100	100	100	100	100
Neuwertige Garagenstellplätze [€/Stellplatz]	15.400	15.400	15.400	15.400	15.400	15.400

Tabelle 63: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.3 Neuwertige Carportstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neuwertige Carportstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.3.1. bis 7.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.3.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neuwertige 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.3.1. bis 7.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

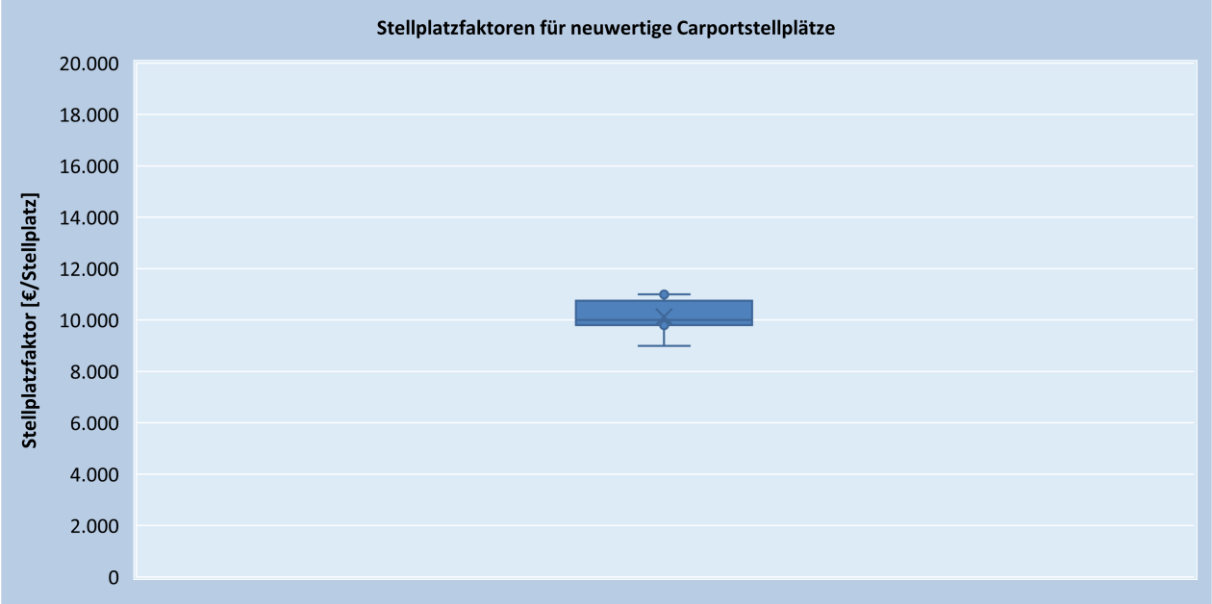


Abbildung 59: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	9.000
25-%-Quantil	9.800
Median	10.000
Mittelwert (arithmetisch)	10.125
75-%-Quantil	10.750
Maximum	11.000

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.3.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 7.3.1. bis 7.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	neuwertige Carportstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	16
Anzahl der Ausreißer	0
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	16
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	11 Kirchberg im Wald / Kirchberg im Wald 1 Langdorf / Langdorf 4 Rinchnach / Rinchnach

Tabelle 66: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	75	76	80	79	80	85
Neuwertige Carportstellplätze [€/Stellplatz]	9.000	9.800	10.000	10.125	10.750	11.000

Tabelle 67: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.4 Neuwertige Stellplätze im Freien

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart neuwertige Stellplätze im Freien zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 7.4.1. bis 7.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.4.2 Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzart neuwertige 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 7.4.1. bis 7.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

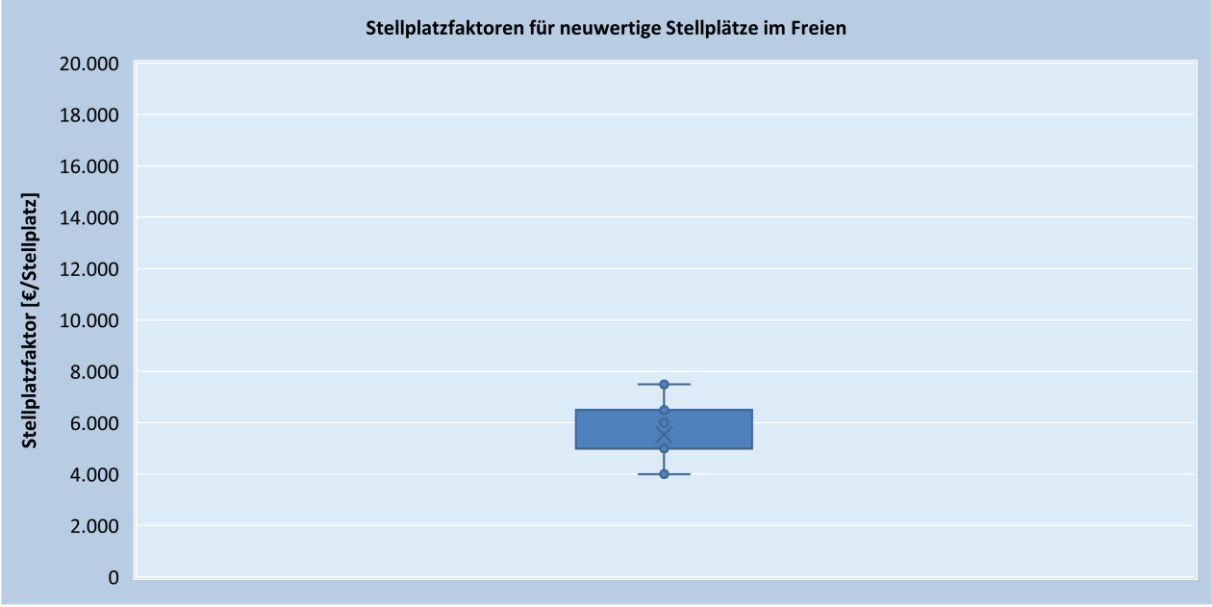


Abbildung 60: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien [€/Stellplatz]
Minimum	4.000
25-%-Quantil	5.000
Median	5.000
Mittelwert (arithmetisch)	5.529
75-%-Quantil	6.500
Maximum	7.500

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.4.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren neuwertiger Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 7.4.1. bis 7.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	neuwertige Stellplätze im Freien
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	39
Anzahl der Ausreißer	4
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	35
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	11 Kirchberg im Wald / Kirchberg im Wald 2 Langdorf / Langdorf 4 Rinchnach / Rinchnach 6 Viechtach / Viechtach 12 Zwiesel / Zwiesel

Tabelle 70: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	75	80	95	93	95	125
Neuwertige Stellplätze im Freien [€/Stellplatz]	4.000	5.000	5.000	5.529	6.500	7.500

Tabelle 71: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

7.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB für die Stellplatzarten neuwertige 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibungen können den Kapiteln 7.1 bis 7.4 entnommen werden und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle gegenübergestellt.

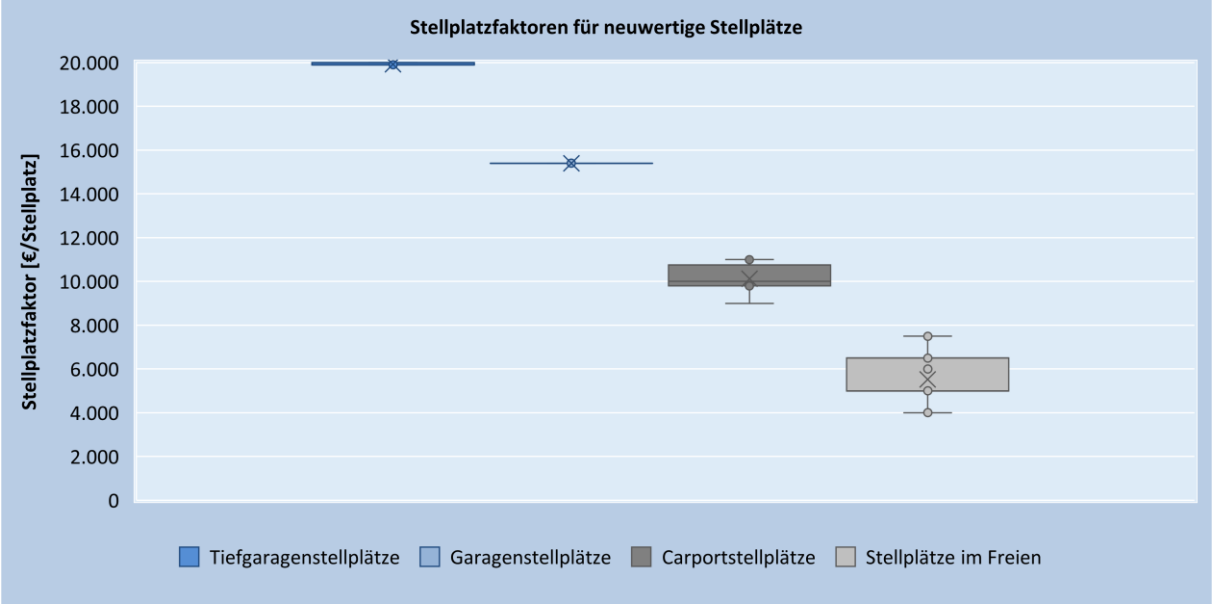


Abbildung 61: Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [€/Stellplatz]			
	Tiefgaragenstellplätze	Garagenstellplätze	Carportstellplätze	Stellplätze im Freien
Minimum	19.900	15.400	9.000	4.000
25-%-Quantil	19.900	15.400	9.800	5.000
Median	19.900	15.400	10.000	5.000
Mittelwert (arithmetisch)	19.926	15.400	10.125	5.529
75-%-Quantil	20.000	15.400	10.750	6.500
Maximum	20.000	15.400	11.000	7.500

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8. Vergleichsfaktoren (Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze)

Der Gutachterausschuss 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 den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) abgebildet:

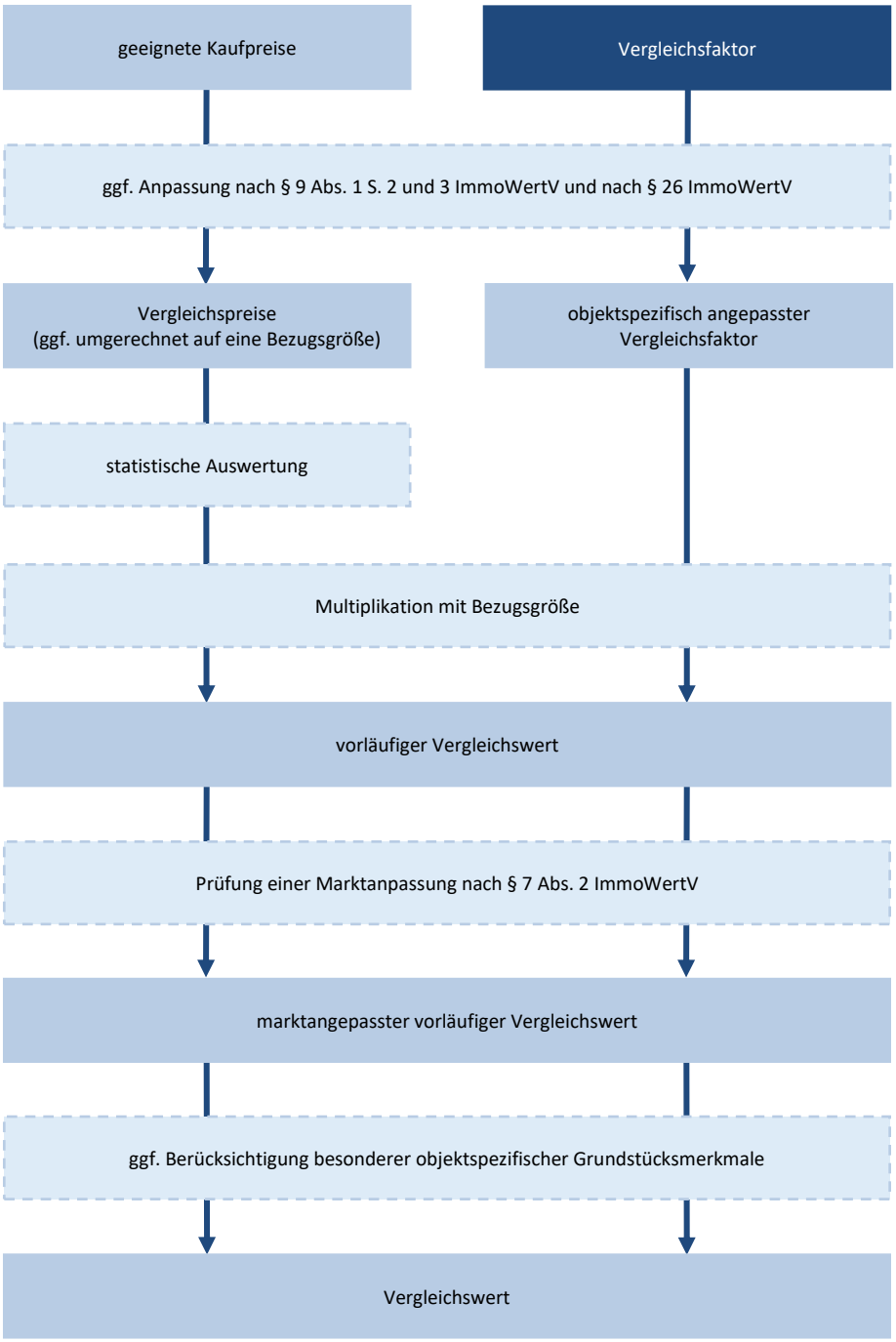


Abbildung 62: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.1 Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Tiefgaragenstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.1.1. bis 8.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.1.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.1.1. bis 8.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

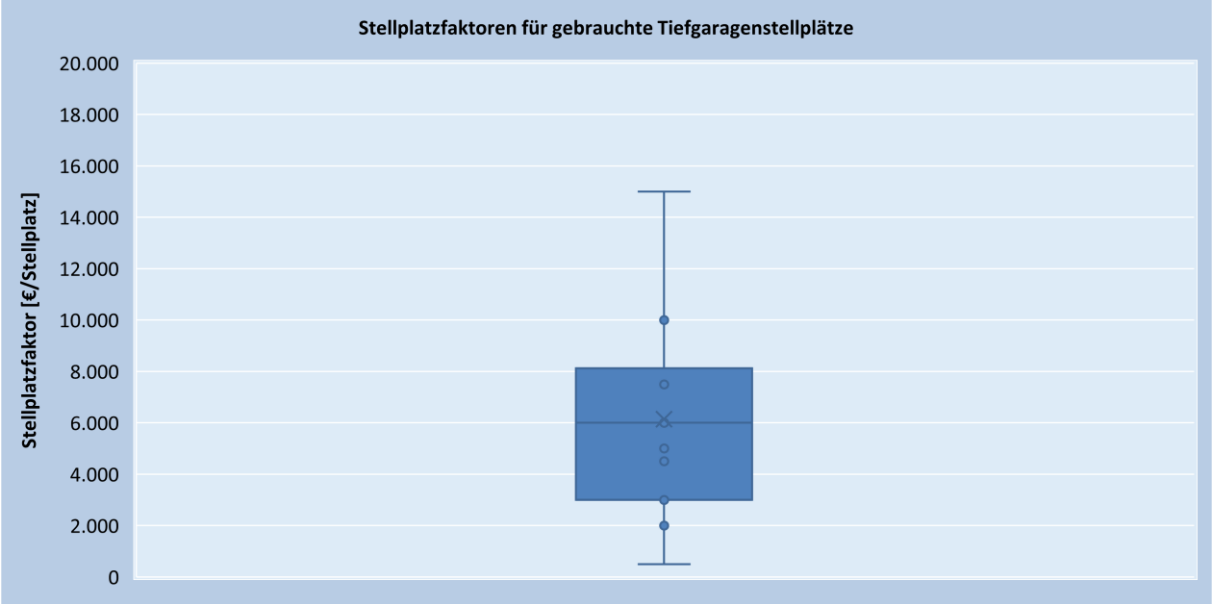


Abbildung 63: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	500
25-%-Quantil	3.000
Median	6.000
Mittelwert (arithmetisch)	6.143
75-%-Quantil	8.125
Maximum	15.000

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.1.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Tiefgaragenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.1.1. bis 8.1.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	gebrauchte Tiefgaragenstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	14
Anzahl der Ausreißer	0
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	14
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	3 Regen / Regen 1 Viechtach / Blossersberg 1 Viechtach / Schlatzendorf 2 Viechtach / Viechtach 7 Zwiesel / Zwiesel

Tabelle 75: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	75	95	95	106	120	150
Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [€/Stellplatz]	500	3.000	6.000	6.143	8.125	15.000

Tabelle 76: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.2 Gebrauchte Garagenstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Garagenstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.2.1. bis 8.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.2.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.2.1. bis 8.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

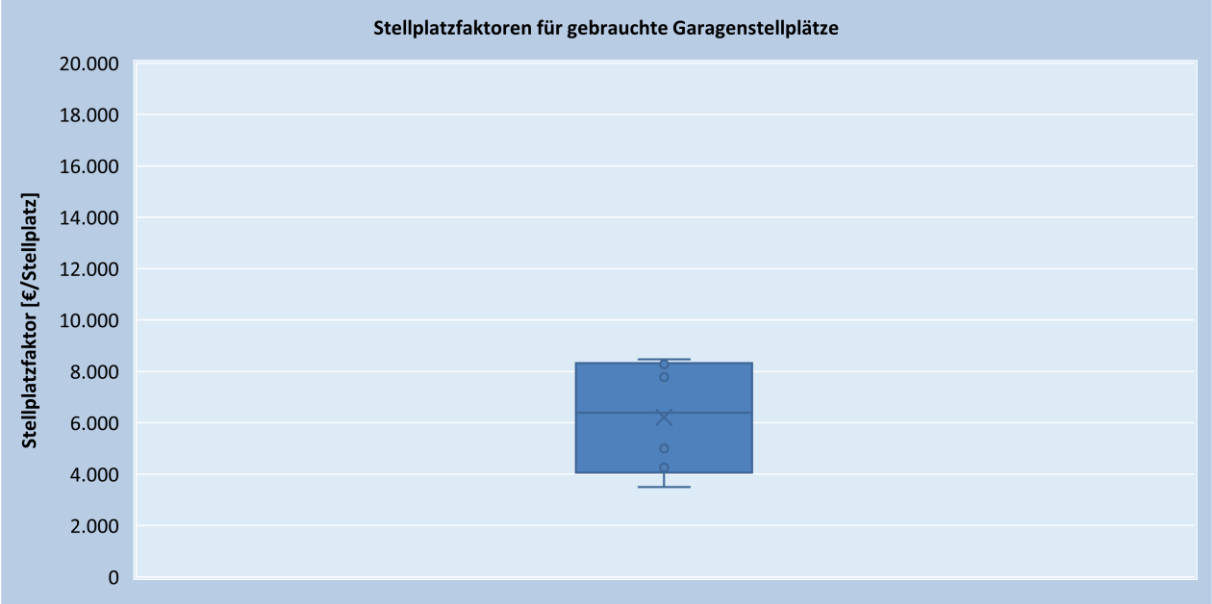


Abbildung 64: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	3.500
25-%-Quantil	4.063
Median	6.393
Mittelwert (arithmetisch)	6.213
75-%-Quantil	8.324
Maximum	8.471

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.2.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Garagenstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.2.1. bis 8.2.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	gebrauchte Garagenstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	6
Anzahl der Ausreißer	0
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	6
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	3 Bayerisch Eisenstein / Bayerisch Eisenstein 1 Bodenmais / Bodenmais 1 Böbrach / Böbrach 1 Drachselsried / Drachselsried

Tabelle 79: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	60	60	68	78	94	135
Gebrauchte Garagenstellplätze [€/Stellplatz]	3.500	4.063	6.393	6.213	8.324	8.471

Tabelle 80: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.3 Gebrauchte Carportstellplätze

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Carportstellplätze zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.3.1. bis 8.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.3.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.3.1. bis 8.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

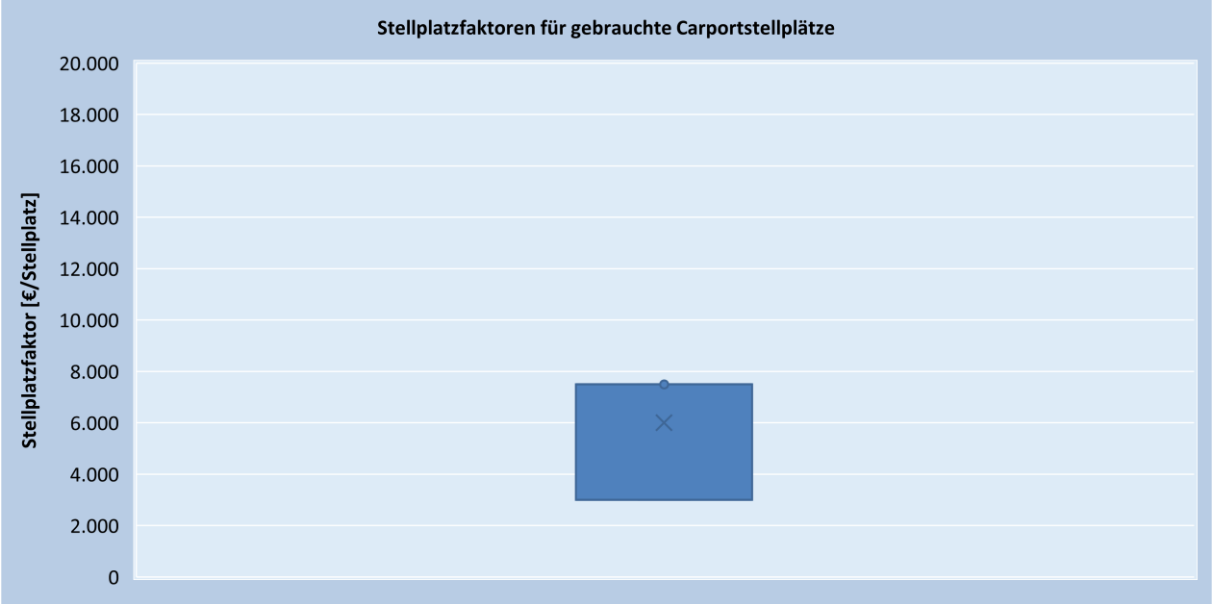


Abbildung 65: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [€/Stellplatz]
Minimum	3.000
25-%-Quantil	3.000
Median	7.500
Mittelwert (arithmetisch)	6.000
75-%-Quantil	7.500
Maximum	7.500

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.3.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Carportstellplätze besteht aus den Kapiteln 8.3.1. bis 8.3.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	gebrauchte Carportstellplätze
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	3
Anzahl der Ausreißer	0
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	3
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	2 Teisnach / Teisnach 1 Zwiesel / Zwiesel

Tabelle 83: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	95	95	110	105	110	110
Gebrauchte Carportstellplätze [€/Stellplatz]	3.000	3.000	7.500	6.000	7.500	7.500

Tabelle 84: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.4 Gebrauchte Stellplätze im Freien

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Stellplatzart gebrauchte Stellplätze im Freien zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 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 neuwertige 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 8.4.1. bis 8.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlage	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.4.2 Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 8.4.1. bis 8.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle dargestellt:

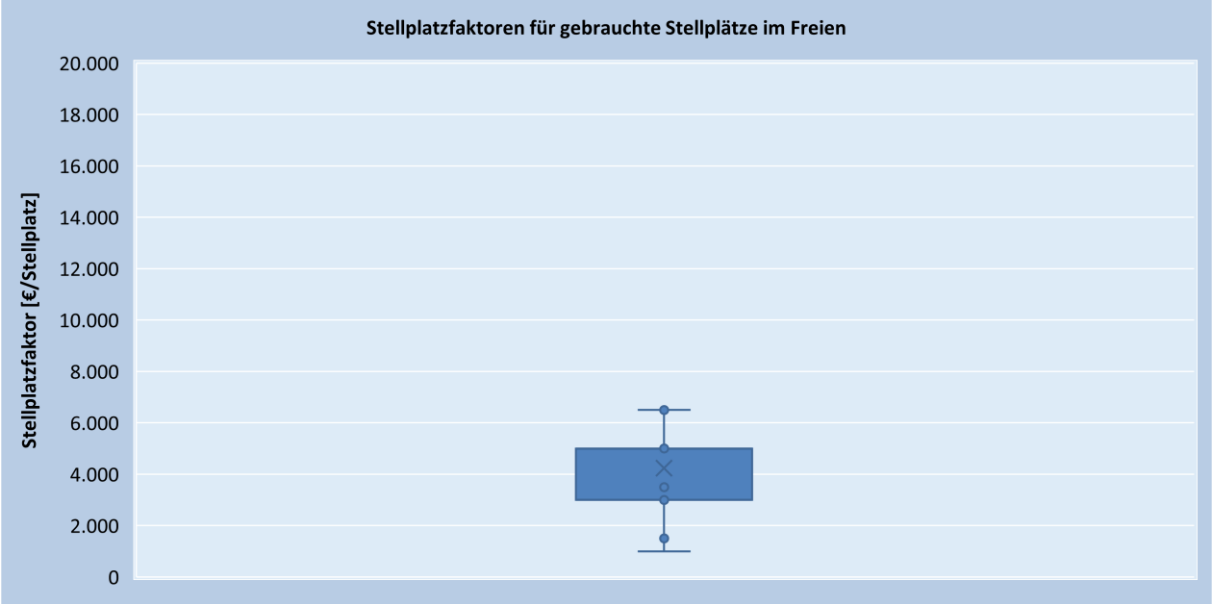


Abbildung 66: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [€/Stellplatz]
Minimum	1.000
25-%-Quantil	3.000
Median	5.000
Mittelwert (arithmetisch)	4.240
75-%-Quantil	5.000
Maximum	6.500

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.4.3 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für Stellplatzfaktoren gebrauchter Stellplätze im Freien besteht aus den Kapiteln 8.4.1. bis 8.4.3 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden sowohl die Angaben zur Stichprobe und Auswertung als auch die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2021 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Stellplatztyp	gebrauchte Stellplätze im Freien
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	Boxplot
Bereinigung der Ausreißer	Entfernung der Werte, die einen 1,5-fachen Interquartilsabstand übersteigen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	16
Anzahl der Ausreißer	1
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	15
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle nach Gemeinde / Flur	1 Bayerisch Eisenstein / Bayerisch Eisenstein 2 Bodenmais / Bodenmais 1 Kollnburg / Kollnburg 8 Viechtach / Viechtach 3 Zwiesel / Zwiesel

Tabelle 87: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	60	90	125	109	125	135
Gebrauchte Stellplätze im Freien [€/Stellplatz]	1.000	3.000	5.000	4.240	5.000	6.500

Tabelle 88: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

8.5 Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 2021 und 2022 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. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibungen können den Kapiteln 8.1 bis 8.4 entnommen werden und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carportstellplätze und Stellplätze im Freien beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021 und sind nachfolgend sowohl in einem Boxplot als auch in einer Tabelle gegenübergestellt.

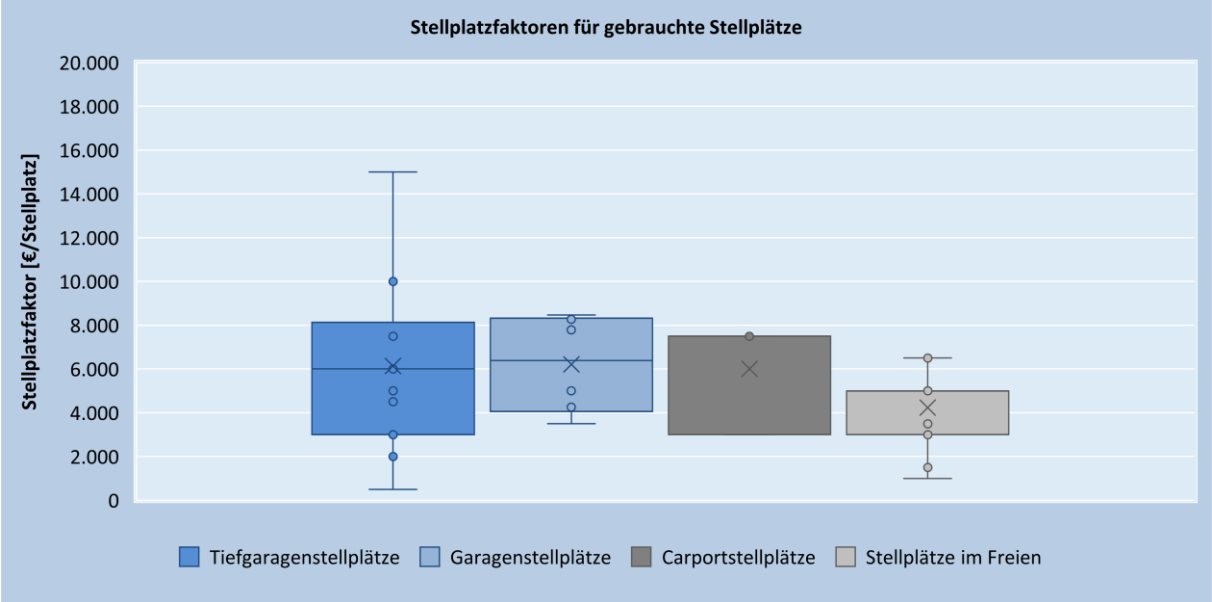


Abbildung 67: Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5]

Statistische Kenngrößen	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [€/Stellplatz]			
	Tiefgaragenstellplätze	Garagenstellplätze	Carportstellplätze	Stellplätze im Freien
Minimum	500	3.500	3.000	1.000
25-%-Quantil	3.000	4.063	3.000	3.000
Median	6.000	6.393	7.500	5.000
Mittelwert (arithmetisch)	6.143	6.213	6.000	4.240
75-%-Quantil	8.125	8.324	7.500	5.000
Maximum	15.000	8.471	7.500	6.500

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren)

Der Gutachterausschuss 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.

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

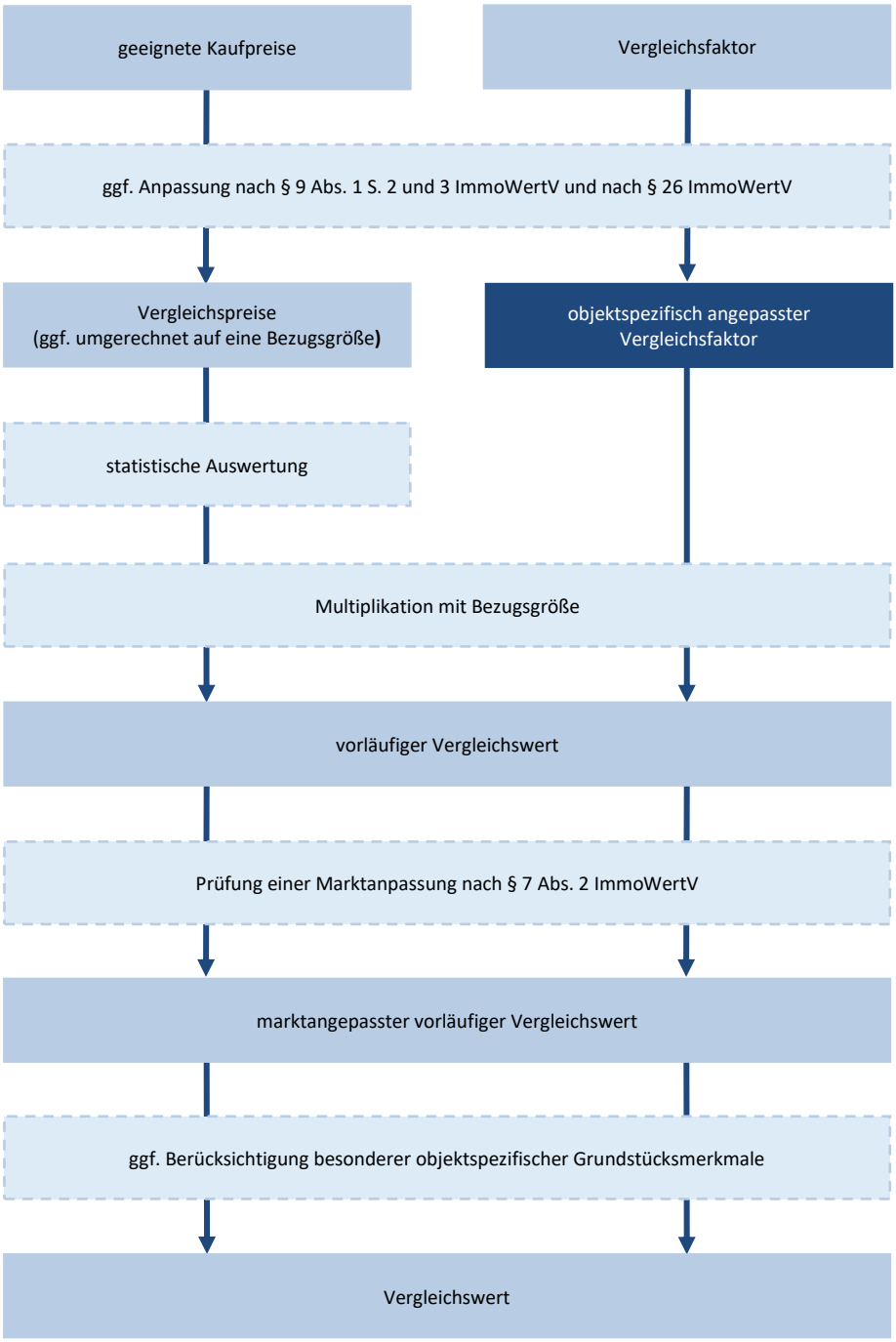


Abbildung 68: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen leitet gemäß den gesetzlichen 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 geteilt. Die objektbezogene innenliegende Wohnfläche wird i.d.R. 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.

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

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
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 i.d.R. 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.
Einheit des Gebäudefaktors	€/m² innenliegender Wohnfläche (ohne Zeitwerte von Garagengebäuden)
Bezugsgröße des Gebäudefaktors	innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen)
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; *Anlage 1 ImmoWertV*
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr)
Modifizierte Restnutzungsdauer	Modernisierungspunkte; *Anlage 2 ImmoWertV;* 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
Regionalfaktor	keiner
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 01.01.2022

Tabelle 90: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.1.1 Modernisierungselemente, -punkte und modifizierte Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung beschreibt in der Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei durchgeführten Modernisierungen. Abweichend von diesen Bestimmungen werden in dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von 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 Rest- zur Gesamtlebensdauer vergeben. Die Restlebensdauer des modernisierten Elements berechnet sich dabei wie folgt: Zunächst wird das Alter des modernisierten Elements bestimmt, indem vom Bewertungsjahr das Modernisierungsjahr abgezogen wird. Anschließend wird die Gesamtlebensdauer um das ermittelte Alter gemindert und es ergibt sich die Restlebensdauer des modernisierten Elements. Nachfolgend sind zu den verschiedenen Modernisierungselementen die maximalen Modernisierungspunkte sowie die 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	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 92: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 93: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 94: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.1.2 Garagengebäude

Bei dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von durchschnittlichen Gebäudefaktoren werden Garagengebäude wie folgt berücksichtigt: Zunächst werden die Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes mit dem zutreffenden Kostenkennwert multipliziert und anschließend mit dem für das Wohngebäude gewählten Baupreisindex auf den Bewertungszeitpunkt 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 und der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes (Annahme: wirtschaftliche Einheit).

Im Modell ist bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes auf folgendes zu achten: Eine für untergeordnete Zwecke (z.B. Lagerung) nutzbare Ebene im Bereich des Dachaufbaus wird bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes nicht berücksichtigt. Darüber hinaus werden Ebenen bzw. Teilflächen im vertikalen Bereich des Garagengebäudes, die als Wohnräume ausgebaut sind, ebenfalls nicht bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes berücksichtigt, sondern der Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes hinzugerechnet. Die Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen und wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes bestimmt. Die zuvor beschriebenen Ausnahmen sind bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes entsprechend zu beachten.

Nachfolgend sind die dem Modell zugrunde gelegten Kostenkennwerte für Garagengebäude, die sich auf die Mitte des Jahres 2010 beziehen, tabellarisch dargestellt:

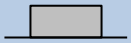
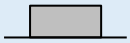
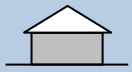
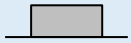
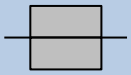
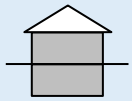
Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	**Beschreibung**	**Kostenkennwert**	**Schaubild**
-	Carport	190 €/m² BGF	
3,0	Fertiggarage mit Flachdach	245 €/m² BGF	
3,5	Fertiggarage mit Dachaufbau	365 €/m² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m² BGF	
4,0	unterkellerte Garage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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss 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 2019 bis 2022 die Gebäudezeitwerte von Garagengebäuden abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) geteilt wurden und letztlich die Stichprobe mit den Gebäudefaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Nachfolgend ist die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt:

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

Formel 7: Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5]

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 73,69 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 73,69 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor) eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht. Der vorläufige Vergleichswert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktors mit der Bezugsgröße (innenliegende Wohnfläche) ermittelt werden.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 01.01.2022), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt.

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

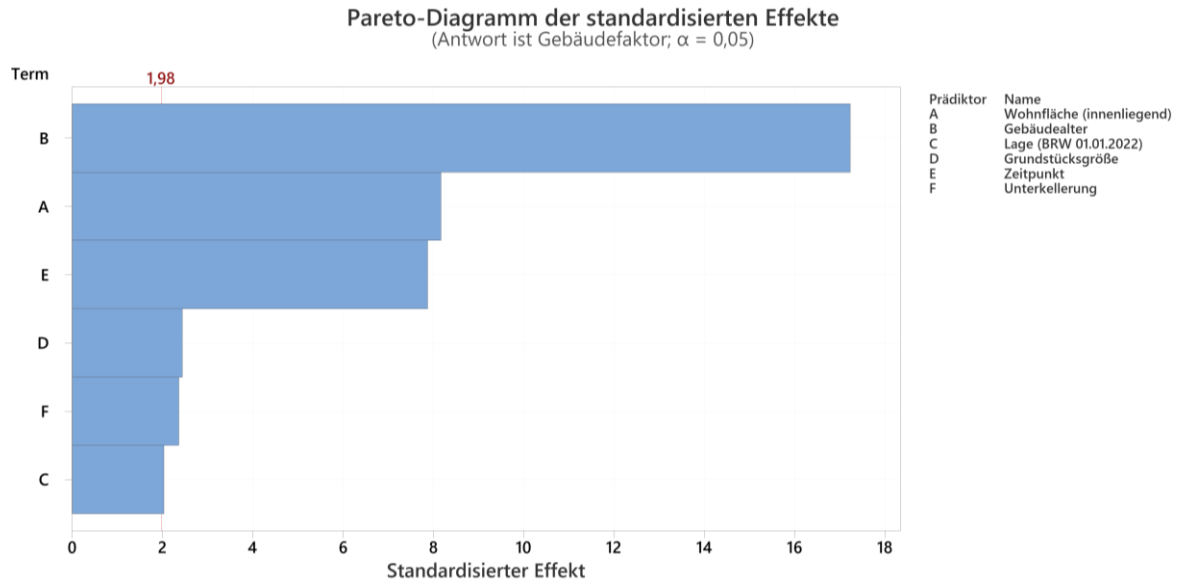


Abbildung 69: Pareto-Diagramm für den Gebäudefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

Nachfolgend sind die Einflüsse der einzelnen Merkmale auf den Gebäudefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Haupteffektediagramm dargestellt:

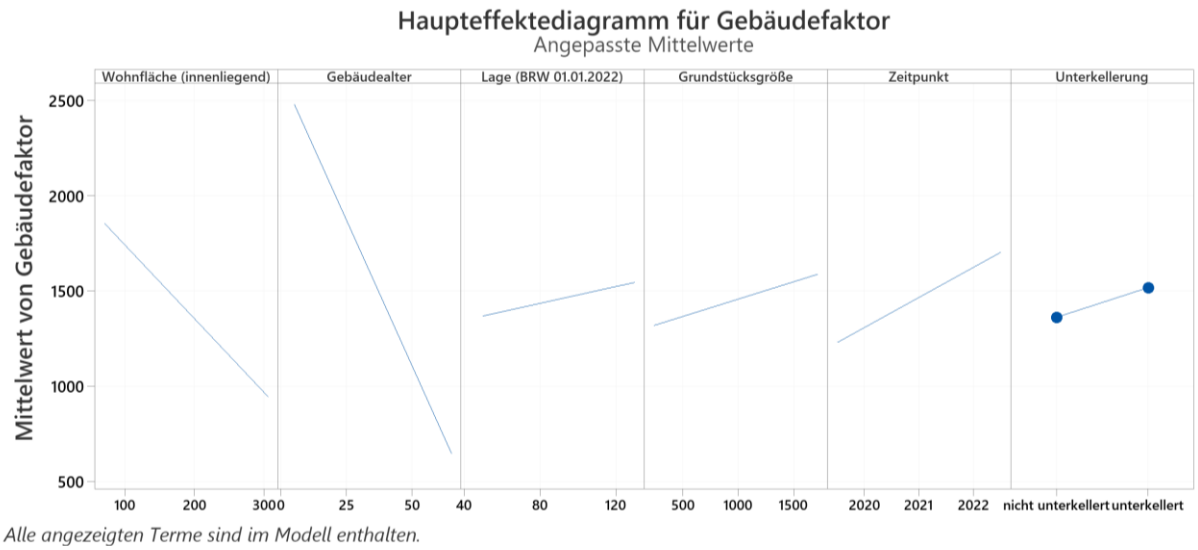


Abbildung 70: Haupteffektediagramm für den Gebäudefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten 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 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Das Gebäudealter berechnet sich 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 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 abgezogen wird.
- Für die Einflussgröße innenliegende Wohnfläche ist die objektbezogene innenliegende Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen) zu verwenden. Dabei ist die innenliegende Wohnfläche 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 01.01.2022 heranzuziehen. Dabei sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in sogenannten Innenbereichslagen zulässig; also keine Objekte im Außenbereich. Darüber hinaus sind nur Objekte mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt: Entwicklungszustand: baureifes Land; Nutzungsarten: Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche; Erschließungszustand: beitragsfrei
- 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 01.01.2021 und dem 31.12.2022, ermittelt werden. Die Jahreszahl mit den 10 Nachkommastellen lässt sich mit Excel wie folgt berechnen: Zunächst das gewünschte Datum in eine beliebige Zelle (z.B. Zelle A1) eingeben. Anschließend das gewünschte Datum in eine benachbarte Zelle kopieren (z.B. Zelle B1) und diese Zelle als Zahl formatieren. Durch Eingabe nachfolgender Formel in eine weitere Zelle (z.B. Zelle C1) kann die für das gewünschte Datum zutreffende Jahreszahl berechnet werden: =((B1-1)/365,25)+1900. Abschließend ist diese Zelle als Zahl mit 10 Nachkommastelle zu formatieren. Der nachfolgenden Tabelle können für ausgewählte Daten die Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen direkt entnommen werden:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 96: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

9.1.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten 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	1956	2017
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	5	65
innenliegende Wohnfläche [m²]	71	305
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	130
Grundstücksgröße [m²]	240	1.717
Unterkellerung	0 (≙ nicht unterkellert)	1 (≙ voll- oder teilunterkellert)
Zeitpunkt	2021,0020533881 (≙ 01.01.2021)	2022,9979466119 (≙ 31.12.2022)

Tabelle 97: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung sowie die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2019 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus (baujahrestypischer Zustand)
Gebäudestellung	freistehend
Bauart	Massivbauweise
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
Wohnfläche	Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346); Hinweis: innenliegende Wohnfläche ohne Berücksichtigung von vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	155
Anzahl der Ausreißer	22
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	133
Bestimmtheitsmaß (R^2) der Regressionsgleichung	73,69 %

Tabelle 98: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1956	1971	1978	1981	1992	2017
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	5	28	42	39	49	65
innenliegende Wohnfläche [m²]	71	137	176	178	215	305
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	65	85	82	95	130
Grundstücksgröße [m²]	240	680	837	904	1.096	1.717
Gebäudefaktor [€/m² innenliegender Wohnfläche]	528	1.135	1.452	1.497	1.847	2.751

Tabelle 99: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss 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 fiktive Werte handelt, mit denen lediglich die allgemeine Vorgehensweise verdeutlicht werden soll.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.6.1 Anwendungsbeispiel 1

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	24.05.2021	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,3935660507	✓
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	2006	✓
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	✓
Unterkellerung	1 (≙ voll- oder teilunterkellert)	✓
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 01.01.2022 [€/m²]	80	✓

Tabelle 100: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 24.05.2021 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2021,3935660507.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuern eingesetzt werden.

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

$$
\begin{aligned}
\text{Ø } Gebäudefaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\text{XXXXXXXXXX} \\
& -\text{XXXXXXXXXX} * 15 \\
& -\text{XXXXXXXXXX} * 189{,}51 \\
& +\text{XXXXXXXXXX} * 80 \\
& +\text{XXXXXXXXXX} * 867 \\
& +\text{XXXXXXXXXX} * 1 \\
& +\text{XXXXXXXXXX} * 2021{,}3935660507
\end{aligned}
$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 2.283,19 €/m² innenliegender Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 189,51 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 2.283,19 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 24.05.2021 ein vorläufiger Vergleichswert von 432.687,34 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden).

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.6.2 Anwendungsbeispiel 2

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.12.2022	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2022,9979466119	✓
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1978	✓
Gebäudealter [Jahre]	44	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	7	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	42	
fiktives Baujahr	1984	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	38	✓
innenliegende Wohnfläche [m²]	243,12	✓
Unterkellerung	0 (≙ nicht unterkellert)	✓
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 01.01.2022 [€/m²]	55	✓

Tabelle 101: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2022 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2022,9979466119.

Nun können die objektbezogenen Daten Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter, innenliegende Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Grundstücksgröße, Unterkellerung und Zeitpunkt (Jahreszahl) in die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuern eingesetzt werden.

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

$$\begin{aligned} \emptyset\, Gebäudefaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 38 \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 243{,}12 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 55 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 1.398 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * 2022{,}9979466119 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.511,86 €/m² innenliegender Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter innenliegende Wohnfläche, enthält den Bodenwert und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäude nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen innenliegenden Wohnfläche in Höhe von 243,12 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.511,86 €/m² innenliegender Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 ein vorläufiger Vergleichswert von 367.563,40 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen Garagengebäuden).

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.1.6.3 Anwendungsbeispiel 3

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	13.09.2023	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2023,6988364134	×
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1993	✓
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	✓
Unterkellerung	1 (≙ voll- oder teilunterkellert)	✓
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 01.01.2022 [€/m²]	105	✓

Tabelle 102: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Nahezu alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 102 mit ✓ gekennzeichnet). Der Bewertungsstichtag mit Datum 13.09.2023 liegt jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 102 mit × markiert). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2 Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Kapiteln wird für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen zunächst das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelte Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von 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 Modell

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Stellplatzfaktoren abgezogen. Die objektbezogene Wohnfläche wird vorrangig aus der notariellen Urkunde und nachrangig aus dem Fragebogen entnommen. Im Zusammenhang mit der objektbezogenen Wohnfläche wird angemerkt, dass beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt werden.

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

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
Berechnungsgrundlage	Von geeigneten Kaufpreisen werden zunächst die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen; anschließend werden diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche geteilt. Die mitverkauften PKW-Stellplätze werden vom Gesamtkaufpreis in tatsächlicher Höhe abgezogen, sofern die einzelnen Stellplatzkosten aus der notariellen Urkunde oder dem Fragebogen hervorgehen. Ansonsten werden die mitverkauften PKW-Stellplätze vom Gesamtkaufpreis in Höhe der vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Stellplatzfaktoren abgezogen. Die objektbezogene Wohnfläche wird vorrangig aus der notariellen Urkunde und nachrangig aus dem Fragebogen entnommen. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.
Einheit des Gebäudefaktors	€/m² Wohnfläche (ohne PKW-Stellplätze)
Bezugsgröße des Gebäudefaktors	Wohnfläche
Bodenwert	im Gebäudefaktor enthalten
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (baujahrestypischer Zustand)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gebäudealter	Kaufzeitpunkt (Jahr) abzüglich Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre; *Anlage 1 ImmoWertV*
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr)
Modifizierte Restnutzungsdauer	Modernisierungspunkte; *Anlage 2 ImmoWertV;* 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 01.01.2022

Tabelle 103: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.1.1 Modernisierungselemente, -punkte und modifizierte Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung beschreibt in der Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei durchgeführten Modernisierungen. Abweichend von diesen Bestimmungen werden in dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von 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 Rest- zur Gesamtlebensdauer vergeben. Die Restlebensdauer des modernisierten Elements berechnet sich dabei wie folgt: Zunächst wird das Alter des modernisierten Elements bestimmt, indem vom Bewertungsjahr das Modernisierungsjahr abgezogen wird. Anschließend wird die Gesamtlebensdauer um das ermittelte Alter gemindert und es ergibt sich die Restlebensdauer des modernisierten Elements. Nachfolgend sind zu den verschiedenen Modernisierungselementen die maximalen Modernisierungspunkte sowie die 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	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 105: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 106: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 107: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss 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 2019 bis 2022 die mitverkauften PKW-Stellplätze (sofern vorhanden) abgezogen wurden, anschließend diese Kaufpreise durch die jeweilige objektbezogene Wohnfläche (beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt) geteilt wurden und letztlich die Stichprobe mit den Gebäudefaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

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

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

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

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 84,52 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 84,52 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

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

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 01.01.2022), Verfügbarkeit und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt.

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

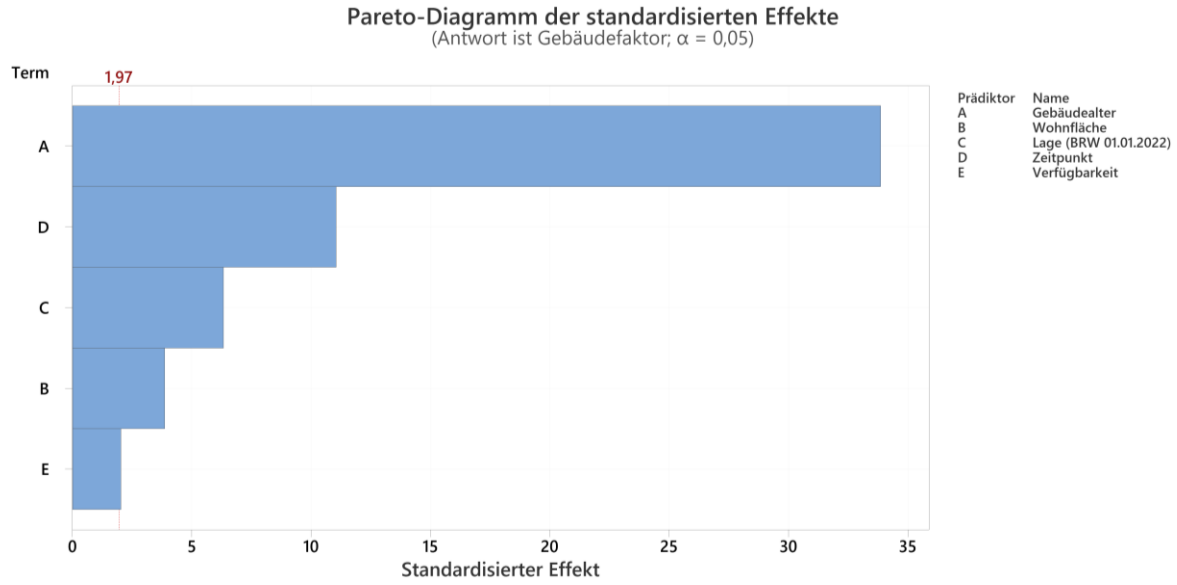


Abbildung 71: Pareto-Diagramm für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen [5]

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

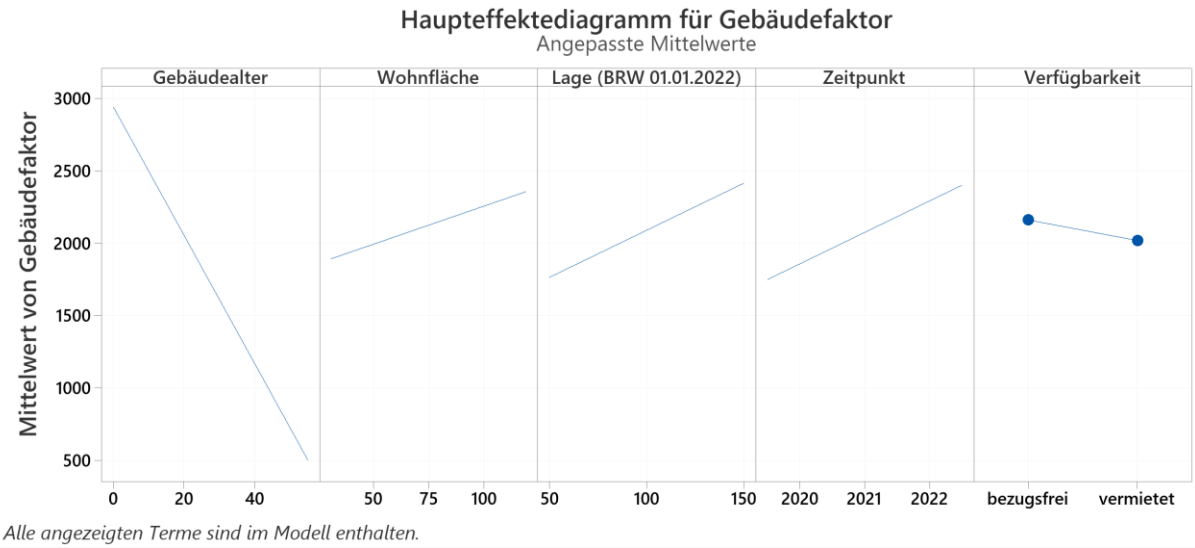


Abbildung 72: Haupteffektediagramm für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten 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 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Das Gebäudealter berechnet sich 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 Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) führen und zu einer Verjüngung des Gebäudes beitragen, berechnet sich das fiktive Gebäudealter, indem von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) die modifizierte Restnutzungsdauer abgezogen wird.
- Für die Einflussgröße Wohnfläche ist die objektbezogene Wohnfläche zu verwenden. Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2022 heranzuziehen. Dabei sind nur Eigentumswohnungen in sogenannten Innenbereichslagen zulässig; also keine Objekte im Außenbereich. Darüber hinaus sind nur Objekte mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt: Entwicklungszustand: baureifes Land; Nutzungsarten: Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche; Erschließungszustand: beitragsfrei
- Bei der Einflussgröße Verfügbarkeit wird entweder die Zahl 0 oder 1 verwendet. Für bezugsfreie Eigentumswohnungen ist die Zahl 0 in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Wohingegen für vermietete Eigentumswohnungen die Zahl 1 in die mehrdimensionale Schätzfunktion eingesetzt wird.
- Für die Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Gebäudefaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 9.2.4), also zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2022, ermittelt werden. Die Jahreszahl mit den 10 Nachkommastellen lässt sich mit Excel wie folgt berechnen: Zunächst das gewünschte Datum in eine beliebige Zelle (z.B. Zelle A1) eingeben. Anschließend das gewünschte Datum in eine benachbarte Zelle kopieren (z.B. Zelle B1) und diese Zelle als Zahl formatieren. Durch Eingabe nachfolgender Formel in eine weitere Zelle (z.B. Zelle C1) kann die für das gewünschte Datum zutreffende Jahreszahl berechnet werden: =((B1-1)/365,25)+1900. Abschließend ist diese Zelle als Zahl mit 10 Nachkommastelle zu formatieren. Der nachfolgenden Tabelle können für ausgewählte Daten die Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen direkt entnommen werden:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 108: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

9.2.4 Anwendungsgrenzen

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten 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	2023
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	55
Wohnfläche [m²]	31	119
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	150
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	1 (≙ vermietet)
Zeitpunkt	2021,0020533881 (≙ 01.01.2021)	2022,9979466119 (≙ 31.12.2022)

Tabelle 109: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung sowie die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2019 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (baujahrestypischer Zustand)
Anzahl der Wohneinheiten	ab 3 Wohneinheiten
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde
Wohnfläche	Ermittlung anhand Fragebogen oder notarieller Urkunde; Beim Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen werden die Balkon- und Terrassenflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	365
Anzahl der Ausreißer	40
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	325
Bestimmtheitsmaß (R^2) der Regressionsgleichung	84,52 %

Tabelle 110: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1964	1986	1996	2002	2021	2023
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	0	0	25	19	34	55
Wohnfläche [m²]	31	55	70	68	80	119
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	85	95	100	110	150
Gebäudefaktor [€/m² Wohnfläche]	404	1.259	2.031	2.146	3.027	3.939

Tabelle 111: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 fiktive Werte handelt, mit denen lediglich die allgemeine Vorgehensweise verdeutlicht werden soll.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.6.1 Anwendungsbeispiel 1

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	24.05.2021	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,3935660507	✓
Parameter	**Eigentumswohnung**	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1994	✓
Gebäudealter [Jahre]	27	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m²]	74,62	✓
Verfügbarkeit	1 (≙ vermietet)	✓
Parameter	**PKW-Stellplatz 1**	
Stellplatzart	Tiefgaragenstellplatz	
Zustand	gebraucht	
Anzahl	2	
Parameter	**PKW-Stellplatz 2**	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	**PKW-Stellplatz 3**	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	**Grundstück**	
Adresse	Musterweg 17 in 94209 Regen	✓
Landkreis Regen	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	100	✓

Tabelle 112: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 24.05.2021 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.2.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2021,3935660507.

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

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

$$\begin{aligned} \emptyset\, Gebäudefaktor_{ETW} = & -\text{XXXXXXXXXX} \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 27 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 74{,}62 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 100 \\ & -\text{XXXXXXXXXX} * 1 \\ & +\text{XXXXXXXXXX} * 2021{,}3935660507 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 1.776,35 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 74,62 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 1.776,35 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 24.05.2021 ein vorläufiger Vergleichswert von 132.551,24 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

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

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.6.2 Anwendungsbeispiel 2

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.12.2022	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2022,9979466119	✓
Parameter	**Eigentumswohnung**	
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	2022	✓
Gebäudealter [Jahre]	0	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	80	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m²]	97,08	✓
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	✓
Parameter	**PKW-Stellplatz 1**	
Stellplatzart	Garagenstellplatz	
Zustand	neu	
Anzahl	1	
Parameter	**PKW-Stellplatz 2**	
Stellplatzart	Stellplatz im Freien	
Zustand	neu	
Anzahl	2	
Parameter	**PKW-Stellplatz 3**	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	**Grundstück**	
Adresse	Musterstraße 12 in 94227 Zwiesel	✓
Landkreis Regen	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	80	✓

Tabelle 113: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Gebäudefaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 31.12.2022 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 9.2.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2022,9979466119.

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

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

$$\begin{aligned} \emptyset\, Gebäudefaktor_{ETW} = & - \text{XXXXXXXXXX} \\ & - \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 97{,}08 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 80 \\ & - \text{XXXXXXXXXX} * 0 \\ & + \text{XXXXXXXXXX} * 2022{,}9979466119 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Gebäudefaktor (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) in Höhe von 3.452,93 €/m² Wohnfläche. Der objektbezogene durchschnittliche Gebäudefaktor bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, enthält den Wert der zugehörigen Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum und berücksichtigt die Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen nicht.

Durch Multiplikation der objektbezogenen Wohnfläche in Höhe von 97,08 m² mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Gebäudefaktor in Höhe von 3.452,93 €/m² Wohnfläche ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 ein vorläufiger Vergleichswert von 335.210,44 € (Hinweis: ohne Berücksichtigung der Zeitwerte von etwaig vorhandenen PKW-Stellplätzen).

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

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

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

9.2.6.3 Anwendungsbeispiel 3

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen besteht aus den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	13.09.2023	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2023,6988364134	×
Parameter	**Eigentumswohnung**	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	✓
Anzahl der Wohneinheiten	≥ 3 Wohneinheiten	✓
Wohnungstyp	Eigentumswohnung	✓
Baujahr	1983	✓
Gebäudealter [Jahre]	40	✓
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	
modernisiert	nein	
Modernisierungspunkte	0	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	-	
fiktives Baujahr	-	
fiktives Gebäudealter [Jahre]	-	
Wohnfläche [m²]	52,44	✓
Verfügbarkeit	0 (≙ bezugsfrei)	✓
Parameter	**PKW-Stellplatz 1**	
Stellplatzart	Stellplatz im Freien	
Zustand	gebraucht	
Anzahl	1	
Parameter	**PKW-Stellplatz 2**	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	**PKW-Stellplatz 3**	
Stellplatzart	-	
Zustand	-	
Anzahl	-	
Parameter	**Grundstück**	
Adresse	Mustergasse 23 in 94234 Viechtach	✓
Landkreis Regen	ja	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	85	✓

Tabelle 114: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Nahezu alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 114 mit ✓ gekennzeichnet). Der Bewertungsstichtag mit Datum 13.09.2023 liegt jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 114 mit × markiert). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10. Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen ermittelt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV) benötigt, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren auf einer multiplen Regressionsgleichung bzw. auf einer mehrdimensionalen Schätzfunktion basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Sachwertfaktoren um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren im Sinne des § 39 ImmoWertV. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

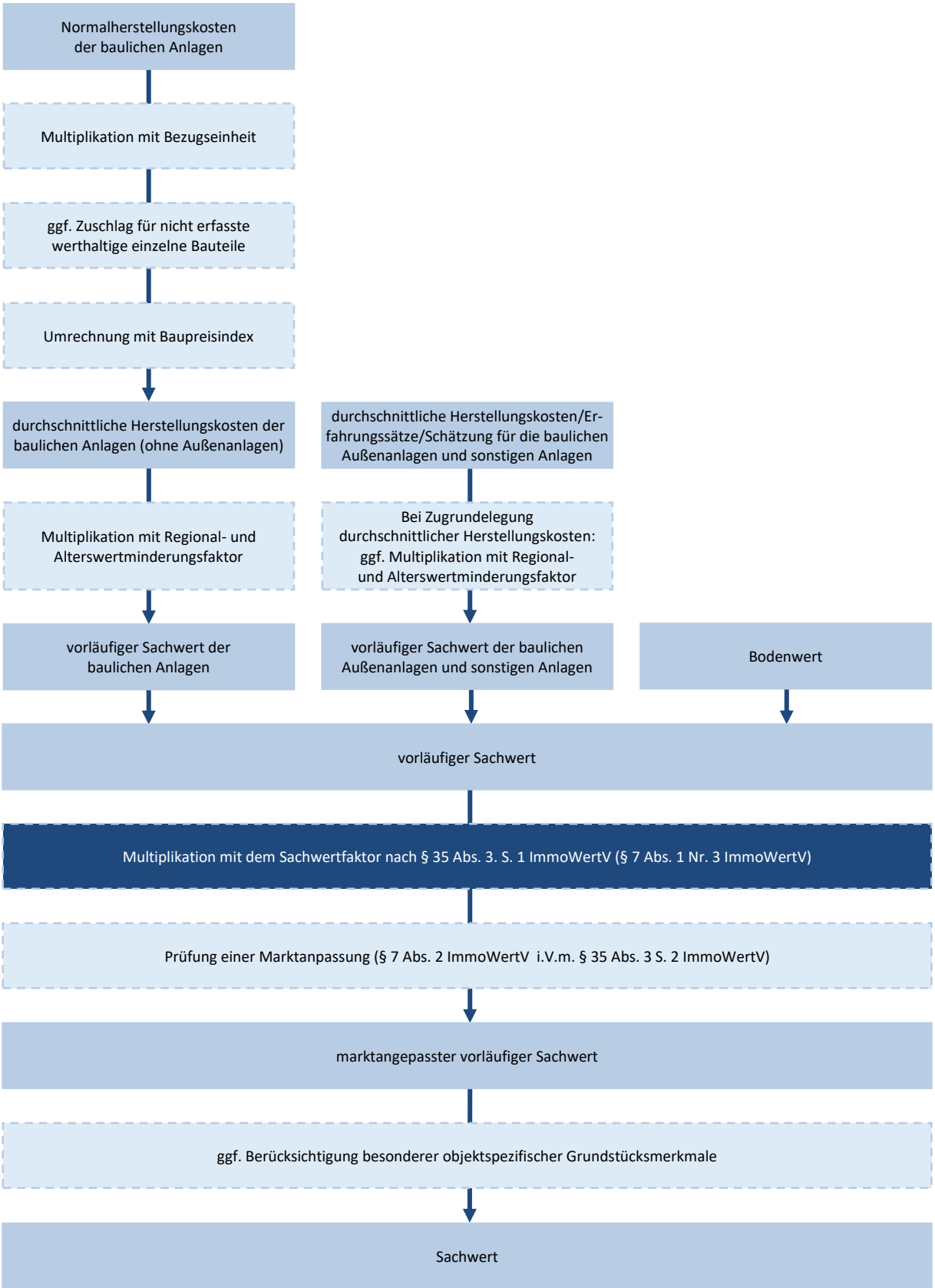


Abbildung 73: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertA

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

10.1.1 Modell

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

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

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. S. 2805)
Berechnungsgrundlage	Kaufpreis geteilt durch vorläufigen Sachwert
Einheit des Sachwertfaktors	keine Einheit (dimensionslos)
Bezugsgröße des Sachwertfaktors	vorläufiger Sachwert
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand)
Kostenkennwerte Wohngebäude	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); *II. Anlage 4 ImmoWertV* *I. 3. (3) S. 2 Anlage 4 ImmoWertV kein Abschlag* *I. 3. (4) Anlage 4 ImmoWertV keine Berücksichtigung*
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen; *III. Anlage 4 ImmoWertV*
Baunebenkosten	in den Normalherstellungskosten enthalten
Regionalfaktor	keiner
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Kaufzeitpunktes bzw. Bewertungszeitpunktes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre; *Anlage 1 ImmoWertV*
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer; fiktives Gebäudealter und fiktives Baujahr)
Modifizierte Restnutzungsdauer	Modernisierungspunkte; *Anlage 2 ImmoWertV;* siehe Tabellen Nrn. 116, 117, 118 und 119
Alterswertminderung	linear
Garagengebäude	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) siehe Tabelle Nr. 120; 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) Einfachste Anlagen: 1 bis 2 % Einfache Anlagen: 2 bis 4 % Durchschnittliche Anlagen: 4 bis 6 % Aufwendige Anlagen: bis 10 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße
Bodenwert (Zeitpunkt in 2019 oder 2020)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2018
Bodenwert (Zeitpunkt in 2021)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 31.12.2020
Bodenwert (Zeitpunkt in 2022)	Ermittlung des Bodenwerts auf Grundlage der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts mit dem Stichtag 01.01.2022

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.1.1 Abweichungen von der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelte Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts weicht in wenigen Bereichen von der Immobilienwertermittlungsverordnung ab. Damit der vorläufige Sachwert modellkonform ermittelt werden kann, werden diese Abweichungen in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

10.1.1.1.1 Kostenkennwerte für Wohngebäude

Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können (I. 3. (2) Anlage 4 ImmoWertV).

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen. In dem vom Gutachterausschuss entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts erfolgt bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, entgegen den Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (I. 3. (3) Anlage 4 ImmoWertV) kein Abschlag vom Kostenkennwert.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Kniestockhöhe. Ein fehlender Kniestock ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen. In dem vom Gutachterausschuss entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts werden die vorstehend beschriebenen Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (I. 3. (4) Anlage 4 ImmoWertV) nicht berücksichtigt.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.1.1.2 Modernisierungselemente, Modernisierungspunkte und modifizierte Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung beschreibt in der Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei durchgeführten Modernisierungen. Abweichend von diesen Bestimmungen werden in dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell für die Ableitung bzw. Anwendung von durchschnittlichen Sachwertfaktoren die Modernisierungspunkte nach einem objektiven Verfahren vergeben. Hierzu erhalten die einzelnen Modernisierungselemente jeweils eine Gesamtlebensdauer. Bei stattgefundenen Modernisierungen werden die Modernisierungspunkte ausgehend von der maximalen Anzahl anteilig im Verhältnis der Rest- zur Gesamtlebensdauer vergeben. Die Restlebensdauer des modernisierten Elements berechnet sich dabei wie folgt: Zunächst wird das Alter des modernisierten Elements bestimmt, indem vom Bewertungsjahr das Modernisierungsjahr abgezogen wird. Anschließend wird die Gesamtlebensdauer um das ermittelte Alter gemindert und es ergibt sich die Restlebensdauer des modernisierten Elements. Nachfolgend sind zu den verschiedenen Modernisierungselementen die maximalen Modernisierungspunkte sowie die 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	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 117: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 118: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Tabelle 119: Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.1.1.3 Garagengebäude

Bei dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts werden Garagengebäude wie folgt berücksichtigt: Zunächst werden die Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes mit dem zutreffenden Kostenkennwert multipliziert und anschließend mit dem für das Wohngebäude gewählten Baupreisindex auf den Bewertungszeitpunkt 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 und der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes (Annahme: wirtschaftliche Einheit).

Im Modell ist bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes auf folgendes zu achten: Eine für untergeordnete Zwecke (z.B. Lagerung) nutzbare Ebene im Bereich des Dachaufbaus wird bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes nicht berücksichtigt. Darüber hinaus werden Ebenen bzw. Teilflächen im vertikalen Bereich des Garagengebäudes, die als Wohnräume ausgebaut sind, ebenfalls nicht bei der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes berücksichtigt, sondern der Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes hinzugerechnet. Die Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen und wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes bestimmt. Die zuvor beschriebenen Ausnahmen sind bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes entsprechend zu beachten.

Nachfolgend sind die dem Modell zugrunde gelegten Kostenkennwerte für Garagengebäude, die sich auf die Mitte des Jahres 2010 beziehen, tabellarisch dargestellt:

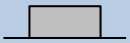
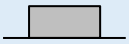
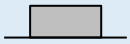
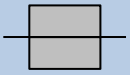
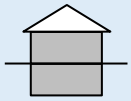
Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)			
Standardstufe	**Beschreibung**	**Kostenkennwert**	**Schaubild**
-	Carport	190 €/m² BGF	
3,0	Fertiggarage mit Flachdach	245 €/m² BGF	
3,5	Fertiggarage mit Dachaufbau	365 €/m² BGF	
4,0	Garage in Massivbauweise mit Flachdach	485 €/m² BGF	
4,0	unterkellerte Garage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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen hat für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse eine multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren ermittelt, indem zunächst geeignete Kaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2022 ins Verhältnis zu den entsprechenden vorläufigen Sachwertwerten gesetzt wurden und anschließend die Stichprobe mit den Sachwertfaktoren auf verschiedene Einflussgrößen bzw. unabhängige Variablen untersucht wurde.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren werden im Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV) benötigt, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass die vom Gutachterausschuss für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren auf einer multiplen Regressionsgleichung bzw. auf einer mehrdimensionalen Schätzfunktion basieren, handelt es sich bei den durchschnittlichen Sachwertfaktoren um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren im Sinne des § 39 ImmoWertV. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Nachfolgend ist die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen mittels multipler linearer Regressionsanalyse ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt:

$$\begin{aligned} \emptyset\, Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{vorläufiger Sachwert} \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{Lage} \\ & -\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{Gebäudealter bzw. fikt. Geb. alter} \\ & +\ \mathrm{XXXXXXXXXX} * \text{Zeitpunkt} \end{aligned}$$

Formel 9: Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5]

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hat ein Bestimmtheitsmaß (R^2) von 26,87 %. Das bedeutet, dass mit der mehrdimensionalen Schätzfunktion 26,87 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können.

Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses kann mit der dargestellten mehrdimensionalen Schätzfunktion durch Einsetzen der modellkonform ermittelten objektbezogenen Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter und Zeitpunkt (Jahreszahl) berechnet werden. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos. Der marktangepasste vorläufige Sachwert kann durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktors mit der Bezugsgröße (vorläufiger Sachwert) ermittelt werden.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Bei der Untersuchung der Stichprobe mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage (Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022), Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter und Zeitpunkt (Jahreszahl) abhängt.

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

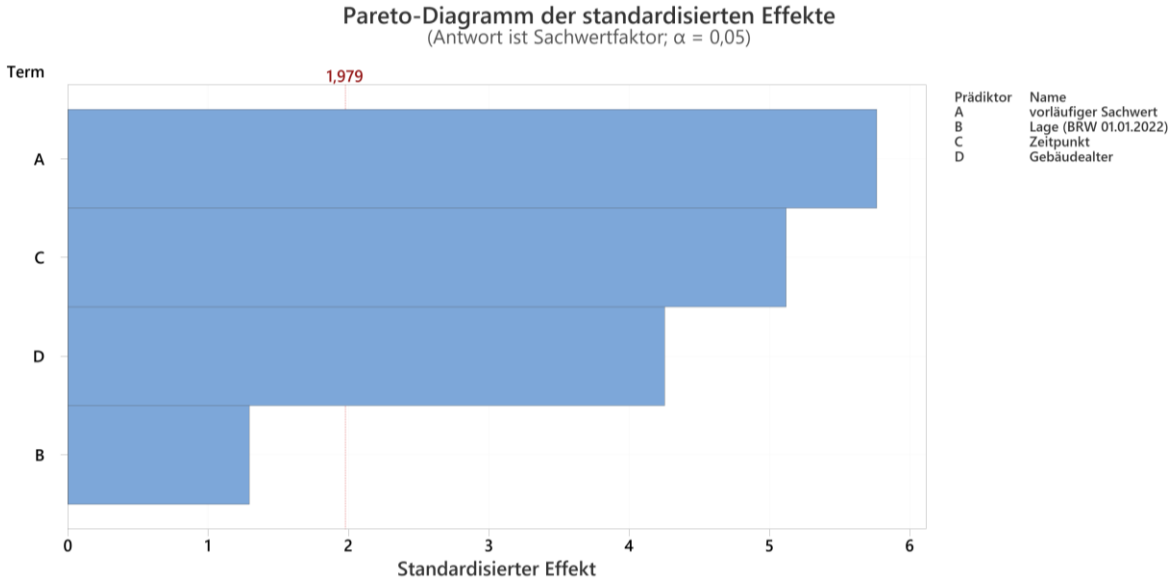


Abbildung 74: Pareto-Diagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

Nachfolgend sind die Einflüsse der einzelnen Merkmale auf den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Haupteffektediagramm dargestellt:

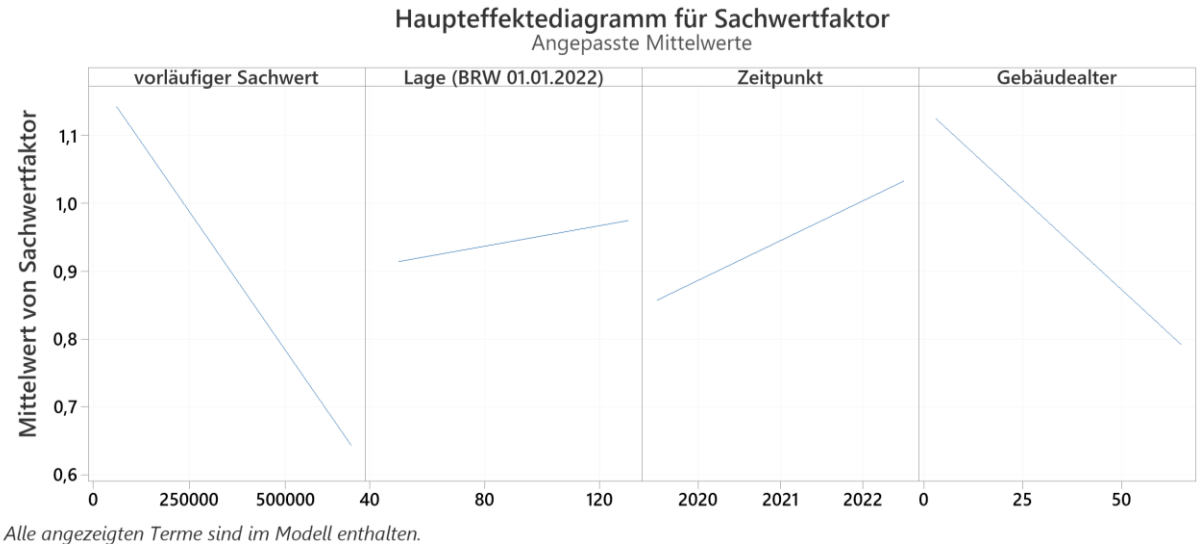


Abbildung 75: Haupteffektediagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.3 Anwendungshinweise

Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind neben den bisherigen Ausführungen zusätzlich folgende Anwendungshinweise zwingend zu beachten:

- Für die Einflussgröße vorläufiger Sachwert ist der objektbezogene vorläufige Sachwert in die multiple lineare Regressionsgleichung einzusetzen. Der objektbezogene vorläufige Sachwert ist dabei nach dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen entwickelten Modell zu berechnen (siehe Kapitel 10.1.1). Das Modell basiert auf den gesetzlichen Grundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die modellkonforme Berechnung des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts erfolgt also, bis auf wenige Ausnahmen (siehe Kapitel 10.1.1.1), gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung. Im Zusammenhang mit der modellkonformen Berechnung des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts wird auf folgendes hingewiesen: Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.
- Bei der Einflussgröße Lage ist der objektbezogene Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2022 heranzuziehen. Dabei sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in sogenannten Innenbereichslagen zulässig; also keine Objekte im Außenbereich. Darüber hinaus sind nur Objekte mit folgenden Bodenrichtwerteigenschaften von der Stichprobe abgedeckt: Entwicklungszustand: baureifes Land; Nutzungsarten: Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche; Erschließungszustand: beitragsfrei
- Für der Einflussgröße Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ist das objektbezogene Gebäudealter bzw. bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen das fiktive Gebäudealter des freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses in die multiple Regressionsgleichung einzusetzen. Das Gebäudealter berechnet sich wie folgt: Vom Jahr des Stichtages, auf den sich der durchschnittliche Sachwertfaktor bezieht, wird das ursprüngliche Baujahr abgezogen. Wurden im Laufe der Standzeit des Wohngebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gemäß dem im Kapitel 10.1.1.2 beschriebenen Modell zu einer Erhöhung der 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 abgezogen wird.
- Bei der Einflussgröße Zeitpunkt ist die Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen zu verwenden. Durch Eingabe der Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen kann der durchschnittliche Sachwertfaktor für jedes beliebige Datum innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Kapitel 10.1.4), also zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2022, ermittelt werden. Die Jahreszahl mit den 10 Nachkommastellen lässt sich mit Excel wie folgt berechnen: Zunächst das gewünschte Datum in eine beliebige Zelle (z.B. Zelle A1) eingeben. Anschließend das gewünschte Datum in eine benachbarte Zelle kopieren (z.B. Zelle B1) und diese Zelle als Zahl formatieren. Durch Eingabe nachfolgender Formel in eine weitere Zelle (z.B. Zelle C1) kann die

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

für das gewünschte Datum zutreffende Jahreszahl berechnet werden: =((B1-1)/365,25)+1900. Abschließend ist diese Zelle als Zahl mit 10 Nachkommastelle zu formatieren. Der nachfolgenden Tabelle können für ausgewählte Daten die Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen direkt entnommen werden:

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

Tabelle 121: Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten

10.1.4 Anwendungsgrenzen

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

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

Parameter	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung	
	Minimum	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1956	2018
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	3	65
innenliegende Wohnfläche [m²]	71	389
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	130
Grundstücksgröße [m²]	240	1.827
vorläufiger Sachwert [€]	61.303	671.909
Zeitpunkt	2021,0020533881 (≙ 01.01.2021)	2022,9979466119 (≙ 31.12.2022)

Tabelle 122: Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung

Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.5 Stichprobenbeschreibung

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Angaben zur Stichprobe und Auswertung sowie die statistischen Kenngrößen einzelner Parameter dargestellt:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Räumlicher Bereich der ausgewerteten Kauffälle	Landkreis Regen
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	01.01.2019 bis 31.12.2022
Vorgang	Kauffälle
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus (baujahrestypischer Zustand)
Gebäudestellung	freistehend
Bauart	Massivbauweise
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
Wohnfläche	Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346); Hinweis: innenliegende Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Balkonen und Terrassen
Standardstufe	Ermittlung anhand Fragebogen und Genehmigungsunterlagen
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2022
Auswertemethode	multiple lineare Regressionsanalyse
Bereinigung der Ausreißer	Werte mit großem Residuum und ungewöhnlichen Beobachtungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	155
Anzahl der Ausreißer	21
Anzahl der Auswertung zugrundeliegender Kauffälle	134
Bestimmtheitsmaß (R^2) der Regressionsgleichung	26,87 %

Tabelle 123: Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Parameter	Statistische Kenngrößen					
	Minimum	25-%-Quantil	Median	Mittelwert (arithmetisch)	75-%-Quantil	Maximum
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1956	1972	1981	1983	1994	2018
Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter [Jahre]	3	27	39	38	49	65
innenliegende Wohnfläche [m²]	71	136	167	177	212	389
Bodenrichtwert 01.01.2022 [€/m²]	50	65	85	82	95	130
Grundstücksgröße [m²]	240	684	842	914	1.091	1.827
vorläufiger Sachwert [€]	61.303	218.503	293.685	310.651	387.953	671.909
Sachwertfaktor [-]	0,58	0,83	0,93	0,94	1,05	1,36

Tabelle 124: Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe

© Gutachterausschuss 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 fiktive Werte handelt, mit denen lediglich die allgemeine Vorgehensweise verdeutlicht werden soll.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.6.1 Anwendungsbeispiel 1

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	17.03.2021	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2021,2073921971	✓
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1997	✓
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	✓
Unterkellerung	teilunterkellert	
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 01.01.2022 [€/m²]	80	✓
Parameter	**vorläufiger Sachwert (modellkonform)**	
vorläufiger Sachwert [€]	498.197	✓

Tabelle 125: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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 darf die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche Sachwertfaktor beim gegenständlichen Anwendungsbeispiel auf den Bewertungsstichtag 17.03.2021 beziehen soll, muss dieses Datum zunächst mit der im Kapitel 10.1.3 beschriebenen Formel umgerechnet werden. Durch Umrechnung des Datums ergibt sich folgende Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen: 2021,2073921971.

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

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 498.197 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 80 \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 24 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 2021{,}2073921971 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor) in Höhe von 0,876. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 498.197 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 0,876 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 17.03.2021 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 436.420,57 €. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.6.2 Anwendungsbeispiel 2

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.12.2022	✓
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2022,9979466119	✓
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1954	×
Gebäudealter [Jahre]	68	×
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	
Restnutzungsdauer [Jahre]	12	
modernisiert	ja	
Modernisierungspunkte	2	
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	19	
fiktives Baujahr	1961	✓
fiktives Gebäudealter [Jahre]	61	✓
innenliegende Wohnfläche [m²]	114,29	✓
Unterkellerung	vollunterkellert	
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 01.01.2022 [€/m²]	70	✓
Parameter	**vorläufiger Sachwert (modellkonform)**	
vorläufiger Sachwert [€]	147.823	✓

Tabelle 126: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Die Angaben des Bewertungsobjekts bzgl. dem Baujahr und Gebäudealter befinden sich jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 126 mit × gekennzeichnet). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen liegen nun alle Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle 126 mit ✓ gekennzeichnet). Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Anwendungsbeispiel angewendet werden.

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{Ø } Sachwertfaktor_{\,freistehende\ EFH\ und\ ZFH} \quad = \quad & -\ \text{XXXXXXXXXX} \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 147.823 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 70 \\ & -\ \text{XXXXXXXXXX} * 61 \\ & +\ \text{XXXXXXXXXX} * 2022{,}9979466119 \end{aligned}$$

Nach Auflösung der multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein objektbezogener durchschnittlicher Sachwertfaktor (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor) in Höhe von 1,061. Der objektbezogene durchschnittliche Sachwertfaktor hat keine Einheit bzw. ist dimensionslos.

Durch Multiplikation des objektbezogenen vorläufigen Sachwerts in Höhe von 147.823 € mit dem objektbezogenen durchschnittlichen Sachwertfaktor in Höhe von 1,061 ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von 156.840,20 €. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

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

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

Im Zusammenhang mit der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren wird vom Gutachterausschuss darauf hingewiesen, dass die mittels multipler linearer Regressionsanalyse für den Grundstücksteilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebäudefaktoren ein deutlich besseres Bestimmtheitsmaß (R^2) aufweist als die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

10.1.6.3 Anwendungsbeispiel 3

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Modellbeschreibung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht aus den Kapiteln 10.1.1 bis 10.1.6 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Angaben zum Bewertungsobjekt dargestellt:

Parameter	Bewertungszeitpunkt	
Bewertungsstichtag	31.08.2023	×
Jahreszahl mit 10 Nachkommastellen	2023,6632443532	×
Parameter	**Wohngebäude**	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Bauart	Massivbauweise	✓
Baujahr	1975	✓
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	✓
Unterkellerung	vollunterkellert	
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 01.01.2022 [€/m²]	60	✓
Parameter	**vorläufiger Sachwert (modellkonform)**	
vorläufiger Sachwert [€]	248.376	✓

Tabelle 127: Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Alle Angaben des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Nahezu alle Angaben des Bewertungsobjekts befinden sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 127 mit ✓ gekennzeichnet). Der Bewertungsstichtag mit Datum 31.08.2023 liegt jedoch außerhalb der zulässigen Anwendungsgrenzen (siehe Tabelle Nr. 127 mit × markiert). Die vom Gutachterausschuss ermittelte multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf aber nur angewendet werden, wenn sämtliche Angaben des Bewertungsobjekts sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der beschriebenen Anwendungsgrenzen liegen. Folglich darf die multiple Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gegenständlichen Anwendungsbeispiel nicht angewendet werden.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen