



Grundstücksmarktbericht 2018

für den Landkreis Landshut

Teil II:

Weitere wertermittlungsrelevante Daten

Bezugszeitraum 2017, 2018



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Landkreis Landshut**

gutachterausschuss@landkreis-landshut.de



Impressum

Herausgeber:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Landshut
Konzeption & Autor:	Herr Andreas Valenta Dipl. – Ing. (FH) Vorsitzender des Gutachterausschusses Frau Elisabeth Schweizer B. Sc. (TU) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Veldener Str. 15 84036 Landshut
	Telefon: 0871/408-3160 0871/408-3159
Ausgabe:	02/2020
Urheberrecht:	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Irrtum vorbehalten.
Gebühr:	25,- €

Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Begriffserklärungen	3
Vorbemerkung	4
9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	5
10. Gebädefaktoren.....	13
Bildnachweis	21

Abkürzungsverzeichnis

boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
SWF	Sachwertfaktor
vSW	Vorläufiger Sachwert
WFL	Wohnfläche

Begriffserklärungen

Median	<p>Der Median ist in einer Auflistung von Werten, die der Größe nach sortiert sind, der Wert, der an der mittleren Stelle steht.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15 Median = 4</p> <p>Der Median ist ein Maß in der Statistik. Er ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besonders für nicht normalverteilte Werte.</p>
Mittelwert	<p>Das arithmetische Mittel (hier Mittelwert) ist die Summe der Werte geteilt durch die Anzahl der Werte und entspricht dem Durchschnitt.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15 Mittelwert = 5,3</p> <p>Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.</p>
Quartil	<p>Quartile teilen eine der Größe nach sortierte Stichprobe in vier der Anzahl nach gleich große Bereiche:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Quartil auch 25%-Quantil, unteres Quartil genannt 25% der auftretenden Werte sind kleiner (gleich) als dieser Wert, 75% der Werte sind größer (gleich)2. Quartil auch 50%-Quantil, Median genannt 50% der auftretenden Werte sind kleiner (gleich) bzw. größer (gleich) als dieser Wert3. Quartil auch 75%-Quantil, oberes Quartil genannt 75% der auftretenden Werte sind kleiner (gleich) als dieser Wert, 25% der Werte sind größer (gleich)

Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Landshut erfasst in der Kaufpreissammlung zwar auch Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge, diese werden für die folgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen.

Für die weiterführenden Untersuchungen werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

Die Auswertungen können teilweise von Zahlen des vorangegangenen Berichts abweichen. Ursache hierfür sind Nachträge zu Kaufurkunden bzw. nachträglich erfasste Verträge, Umgruppierungen oder Bereinigungen aufgrund eines besseren Kenntnisstandes bzw. Auswertemöglichkeiten. Die Datenbank unterliegt einem laufenden Entwicklungsprozess. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Zahlen der aktuellsten Veröffentlichung zutreffen.

Indexreihen:

Die bereits veröffentlichten Indexreihen für

- Wohnbauflächen
- Ackerland
- Eigentumswohnungen

finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2018“ in Kapitel 8.

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeines:

Sachwertfaktoren gehören gemäß § 193 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie passen bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren das rechnerische Ergebnis, den vorläufigen Sachwert, an die realen Marktverhältnisse vor Ort an und berechnen sich aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden rechnerischen Sachwerten.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{vorläufiger Sachwert (€)}}$$

Anwendung:

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. SW-RL 5 Abs. 3), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zusätzlich sei auf die Stichprobenbeschreibung verwiesen.

Je näher sich das zu bewertende Objekt an den Minimum- bzw. Maximalwerten der Stichprobenbeschreibung einzelner Merkmale befindet, desto schlechter beschreibt das Modell das jeweilige Objekt.

Die berechneten Sachwertfaktoren sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachtachten zu betrachten, die bei der Anwendung sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

$$\text{Sachwert (€)} = vSW (\text{€}) \times SWF \pm boG (\text{€})$$

vSW	vorläufiger Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modell:

Modell Sachwertfaktoren	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, SW-RL
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1, SW-RL) SW-RL 4.1.1.5 Abs.2 S. 2 kein Abschlag SW-RL 4.1.1.5 Abs.3 keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Baujahr bzw. fiktivem Baujahr aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen Standardstufe 4: 2005 – 2017/18 Standardstufe 3: 1985 – 2004 Standardstufe 2: 1952/53 – 1984
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (stichtagsbezogen)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)
Wertansatz für bauliche Außen- anlagen und sonstige Anlagen	3%
Garagengebäude	pauschaler Wertansatz Doppelgarage 20.000 € Einzelgarage 10.000 € Carport 5.000 €
Wertansatz für bei der BGF-Be- rechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im übli- chen Umfang enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (31.12.2016) Es gelten die Vorbemerkungen der Bodenricht- werte.
Grundstücksfläche	ortsübliche Grundstücksgröße bis 1.000 m ²

Tabelle 1: Modellbeschreibung Sachwertfaktoren

Auswertung:

Ausgewertet wurden typische Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Carport (max. 2) bzw. Garagen (bis Doppelgarage) ohne weitere wertbeeinflussende Nebengebäude. Die Kaufverträge kommen zwischen natürlichen Personen zustande. Die weiteren Objektmerkmale werden neben dem Kaufvertrag aus Luftbildern, Bauakten sowie versandten Fragebögen recherchiert, soweit vorliegend.

Detaillierte Angaben zu evtl. durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und genauen Zeitpunkt liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht immer vor. Eine Besichtigung der Objekte erfolgt nicht.

Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt.

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellten Abhängigkeiten mittels multipler linearer Regressionsanalyse. Einen Überblick über den Einfluss der jeweiligen Merkmale gibt die folgende Tabelle:

Einflussgrößen	
Einfluss	Merkmal
Stark	Vorläufiger Sachwert
	Bodenrichtwert
Mittel	Stichtag (2017/2018)
	Restnutzungsdauer
Schwach	Grundstücksgröße

Tabelle 2: Einflussgrößen auf Sachwertfaktor

Kennzahlen und Beschreibung der Stichprobe:

Anzahl der auswertbaren Fälle:	386 (insgesamt) 365 (um Ausreißer bereinigt)
Untersuchungszeitraum:	2017, 2018
Gebäudeart:	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung:	freistehend Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser

Beschreibung der Stichprobe								
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)			Standard- abweichung	Minimum	Maximum
			1.Quartil	-	3.Quartil			
Sachwertfaktor [-]	1,19	1,20	1,03	-	1,34	0,23	0,56	1,85
Vorläufiger Sachwert [€]	312.305	319.972	256.674	-	384124	95.953	103.252	631.737
Grundstücks- größe [m²]	637	614	446	-	766,5	202	109	998
Bodenrichtwert [€/m²]	145	170	105	-	200	86	38	440
Bereinigter Kaufpreis [€]	368.000	378.676	298.500	-	445.500	122.799	115.000	844.000
Bodenwertan- teil am vSW [%]	29	31	21	-	38	13	7	75
Bruttogrund- fläche [m²]	328	338	264	-	392	100	143	720
Wohnfläche [m²]	143	146	120	-	167	36	60	290
Wohnflächen- preise [€/m²]	2.571	2.647	2.110	-	3.070	753	917	5.548
Standardstufe [-]	3	2,7	2	-	3	0,7	2	4
Ursprüngliches Baujahr [-]	1991	1988	1975	-	2001	16	1954	2018
Restnutzungs- dauer [Jahre]	53	52	40	-	64	15	18	80

Tabelle 3: Stichprobenbeschreibung Sachwertfaktoren

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,000001 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\ & + 0,000692 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 0,00305 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 0,000028 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 1,2844 \\ & - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Statistische Kennzahlen:

Multipler Korrelationskoeffizient r	= 0,39
Bestimmtheitsmaß R ²	= 0,15
Standardfehler	= 0,21
Stichprobengröße	= 365
Signifikanzniveau	= 0,95 ¹

Die berechneten Sachwertfaktoren sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten, die bei der Anwendung sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

¹ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

Anwendungsbeispiel 1:

Gegeben: Einfamilienhaus freistehend, Restnutzungsdauer 42 Jahre, Grundstücksgröße 648 m², Bodenrichtwert 200,- €/m² (31.12.2016), vorläufiger Sachwert 310.000 €, Stichtag 2018

$$\begin{aligned}
 SWF_{\text{angepasst}} = & \quad - 0,000001 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\
 & \quad + 0,000692 \times \text{Bodenrichtwert} \\
 & \quad + 0,00305 \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 & \quad - 0,000028 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 & \quad + 1,2844 \\
 & \quad - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017}
 \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned}
 SWF_{\text{angepasst}} = & \quad - 0,000001 \times 310.000 \\
 & \quad + 0,000692 \times 200 \\
 & \quad + 0,00305 \times 42 \\
 & \quad - 0,000028 \times 648 \\
 & \quad + 1,2844 \\
 & \quad - \cancel{0,0703 \text{ falls Stichtag 2017}}
 \end{aligned}$$

$$SWF_{\text{angepasst}} = \quad 1,22$$

Anwendungsbeispiel 2:

Gegeben: Doppelhaushälfte, Restnutzungsdauer 43 Jahre, Grundstücksgröße 425 m², Bodenrichtwert 240,- €/m² (31.12.2016), vorläufiger Sachwert 250.000 €, Stichtag 2017

$$\begin{aligned} SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,000001 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\ & + 0,000692 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 0,00305 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 0,000028 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 1,2844 \\ & - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned} SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,000001 \times 250.000 \\ & + 0,000692 \times 240 \\ & + 0,00305 \times 43 \\ & - 0,000028 \times 425 \\ & + 1,2844 \\ & - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

$$SWF_{\text{angepasst}} = 1,25$$

Anwendungsbeispiel 3:

Gegeben: Zweifamilienhaus freistehend, Restnutzungsdauer 63 Jahre, Grundstücksgröße 663 m², Bodenrichtwert 140,- €/m² (31.12.2016), vorläufiger Sachwert 390.000 €, Stichtag 2018

$$\begin{aligned} SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,000001 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\ & + 0,000692 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 0,00305 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 0,000028 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 1,2844 \\ & - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned} SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,000001 \times 390.000 \\ & + 0,000692 \times 140 \\ & + 0,00305 \times 63 \\ & - 0,000028 \times 663 \\ & + 1,2844 \\ & - 0,0703 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

$$SWF_{\text{angepasst}} = 1,16$$

10. Gebäudefaktoren

Allgemeines:

Gebäudefaktoren gehören zu den Vergleichsfaktoren, die nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zählen. Vergleichsfaktoren dienen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten. Gebäudefaktoren beziehen sich auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage. Hier findet die Wohnfläche als Bezugseinheit Anwendung.

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$$

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut leitet Gebäudefaktoren für die Grundstücksart Ein- und Zweifamilienhäuser in Form einer Regressionsgleichung ab.

Anwendung:

Bei der Anwendung der Gebäudefaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell im Sinne der Modellkonformität zu achten. Sie sind nur geeignet, wenn das Wertermittlungsobjekt mit den der Auswertung zugrundeliegenden Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmt. Hierbei sei auf die Stichprobenbeschreibung verwiesen.

Je näher sich das zu bewertende Objekt an den Grenzen der Stichprobenbeschreibung einzelner Merkmale befindet, desto schlechter beschreibt das Modell das jeweilige Objekt. Das Modell gilt nur innerhalb der Stichprobengrenzen.

Die Anwendung des angepassten Gebäudefaktors eignet sich nicht zur Ermittlung des konkreten Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB. Er kann jedoch dazu verwendet werden, den im Rahmen eines Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert zu plausibilisieren.

Modell:

Modell Gebädefaktoren	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, WoFIV
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand)
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung - ohne 10% Abschlag (§44 Abs.3,2.BV) Um boGs bereinigter Kaufpreis, ohne Nebengebäude. KFZ-Stellplätze, Carport (max. 2), Garagen (bis Doppelgarage) sind im Kaufpreis enthalten.
Zeitlicher Bezug	2017, 2018
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, ...)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (31.12.2016) Es gelten die Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte.
Grundstücksfläche	ortsübliche Grundstücksgröße bis 1.000 m ²

Auswertung:

Es werden für die jeweilige Gebäudeart typische Objekte ausgewertet, deren Eigenschaften aus Kaufverträgen unter natürlichen Personen, Luftbildern, Bauakten sowie Fragebögen herangezogen wurden.

Detaillierte Angaben zu evtl. durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und genauen Zeitpunkt liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht immer vor. Eine Besichtigung der Objekte erfolgt nicht.

Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt.

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellten Abhängigkeiten mittels multipler linearer Regressionsanalyse. Einen Überblick über den Einfluss der jeweiligen Merkmale gibt die folgende Tabelle:

Einflussgrößen	
Einfluss	Merkmal
Stark	Bodenrichtwert
	Restnutzungsdauer
Mittel	Wohnfläche
	Grundstücksgröße
Schwach	Stichtag (2017/2018)

Tabelle 4: Einfluss auf Gebäudefaktoren

Kennzahlen und Beschreibung der Stichprobe:

Anzahl der auswertbaren Fälle:	283 270 (um Ausreißer bereinigt)
Untersuchungszeitraum:	2017, 2018
Gebäudeart:	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung:	freistehend Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser

Beschreibung der Stichprobe								
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)			Standard- abweichung	Minimum	Maximum
			1.Quartil	-	3.Quartil			
Gebädefaktor [€/m²]	2.653	2.730	2.241	-	3.155	706	1.301	4.601
Wohnfläche [m²]	144	145	121	-	167	31	75	250
Grundstücks- größe [m²]	627	601	446	-	738	189	160	998
Bodenrichtwert [€/m²]	145	162	105	-	200	70	45	360
Bereinigter Kaufpreis [€]	374.000	392.026	309.338	-	459.925	119.290	126.000	820.000
Bruttogrund- fläche [m²]	322	326	263	-	379	91	117	592
Standardstufe [-]	3	2,9	2	-	3	0,7	2	4
Ursprüngliches Baujahr [-]	1997	1994	1982	-	2004	14	1958	2018
Restnutzungs- dauer [Jahre]	59	57	45	-	67	13	25	80

Tabelle 5: Stichprobenbeschreibung Gebädefaktoren

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} \text{Gebäundefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times \text{Wohnfläche} \\ & + 31,86 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & + 5,339 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 1,262 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Statistische Kennzahlen:

Multipler Korrelationskoeffizient r	= 0,76
Bestimmtheitsmaß R ²	= 0,57
Standardfehler	= 466
Stichprobengröße	= 270
Signifikanzniveau	= 0,95 ²

Die Anwendung des angepassten Gebäundefaktors eignet sich nicht zur Ermittlung des konkreten Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB. Er kann jedoch dazu verwendet werden, den im Rahmen eines Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert zu plausibilisieren.

² Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

Anwendungsbeispiel 1:

Gegeben: Einfamilienhaus freistehend, Wohnfläche 131m², Restnutzungsdauer 42 Jahre, Grundstücksgröße 648m², Bodenrichtwert 200,-€/m² (31.12.2016), Stichtag 2018

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times \text{Wohnfläche} \\ & + 31,86 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & + 5,339 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 1,262 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times 131 \\ & + 31,86 \times 42 \\ & + 5,339 \times 200 \\ & + 1,262 \times 648 \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

$$\text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = 2.754,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Anwendungsbeispiel 2:

Gegeben: Doppelhaushälfte, Wohnfläche 119m², Restnutzungsdauer 43 Jahre, Grundstücksgröße 425m², Bodenrichtwert 240,-€/m² (31.12.2016), Stichtag 2017

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times \text{Wohnfläche} \\ & + 31,86 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & + 5,339 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 1,262 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times 119 \\ & + 31,86 \times 43 \\ & + 5,339 \times 240 \\ & + 1,262 \times 425 \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

$$\text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = 2.594,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Anwendungsbeispiel 3:

Gegeben: Zweifamilienhaus freistehend, Wohnfläche 152m², Restnutzungsdauer 63 Jahre, Grundstücksgröße 663m², Bodenrichtwert 140,-€/m² (31.12.2016), Stichtag 2018

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times \text{Wohnfläche} \\ & + 31,86 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & + 5,339 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 1,262 \times \text{Grundstücksgröße} \\ & + 534 \\ & - 216 \text{ falls Stichtag 2017} \end{aligned}$$

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned} \text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = & - 7,66 \times 152 \\ & + 31,86 \times 63 \\ & + 5,339 \times 140 \\ & + 1,262 \times 663 \\ & + 534 \\ & - \cancel{216 \text{ falls Stichtag 2017}} \end{aligned}$$

$$\text{Gebäudedefaktor}_{\text{angepasst}} = 2.961,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Bildnachweis

Titelbild:

Blick nördlich Stausee Altheim, © Gutachterausschuss, Landratsamt Landshut