

Diplom-Arbeit von Burghardt Kothe vom 24.09.2002
(Hochschule Anhalt / Dipl.-Wirtschaftsingenieur)

Thema:

„Ermittlung und Darstellung von Gebädefaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des Landkreises Barnim“

Ziel der Untersuchung

ist es, auf der Grundlage der in der Kaufpreissammlung im Landkreis Barnim vorliegenden Kaufverträge, für den Bereich des engeren Verflechtungsraumes für den Zeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2001 sowie der ergänzenden Informationen, die preisbestimmenden Einflussgrößen zu ermitteln und ggf. eine Klassifikation der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie die *Ableitung von Vergleichsfaktoren* durchzuführen.

Untersuchungsumfang

Im Rahmen dieser Arbeit werden Kauffälle untersucht, die während des *Zeitraumes zwischen dem 01.01.2000 und dem 31.12.2001* gemäß § 195 BauGB in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Barnim erfasst wurden. Die *örtliche Abgrenzung bestimmt sich aus dem engeren Verflechtungsraum des Landkreises Barnim zu Berlin*. Bei den Kauffällen handelt es sich *ausschließlich um Wiederverkäufe von mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken*, die nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 30 (im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind.

Kauffälle von Grundstücken, die in Sanierungsgebieten gemäß § 136 bzw. die in Entwicklungsgebieten gemäß § 165 BauGB liegen sowie Grundstücke, die nach §§ 127 ff BauGB neu erschlossen wurden, sind für die Auswertung nicht herangezogen worden.

Es wird unterstellt, dass die in die Untersuchung eingeflossenen Kauffälle grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei sind.

Es werden ausschließlich Objekte berücksichtigt, bei denen neben den Kaufverträgen zusätzliche Informationen zur Verfügung standen.

Im großen Umfang wurden für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Fragebögen an die Erwerber versandt, um neben den Angaben aus den Kaufverträgen zusätzliche Informationen zu den verkauften Grundstücken zu erhalten. Die Rücksendquote der beantworteten Fragebögen *im Jahr 2000* beträgt 52 %. *2001* wurde eine Quote von 38 % erzielt. Die freiwilligen Angaben der Erwerber wurden soweit möglich vor ihrer Weiterverwendung auf Richtigkeit bzw. Plausibilität geprüft.

Darüber hinaus waren zu den insgesamt 138 Kauffällen, zu denen Fragebögen zurückgesandt wurden, weitere Informationen aus anderen Quellen (Kataster, Bauleitplanung usw.) einzuholen. *Kauffälle, die im Sinne des § 194 BauGB auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind, wurden bei der Untersuchung nicht berücksichtigt.*

Zweck der Untersuchung

ist es, neben der allgemeinen Erhöhung der Transparenz des Grundstücksmarktes, vor allem Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, durch **Klassifizierung des Teilmarktes und die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke** die Möglichkeit zu geben, neben der Anwendung des hauptsächlich verwendeten Sachwertverfahrens und einer anschließenden Marktanpassung ein weiteres Instrument zur Plausibilitätskontrolle zur Verfügung zu stellen (nach § 13 Abs. 3 WertV „können“ diese Faktoren neben oder anstelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke zur Anwendung kommen).¹

Gebäundefaktoren

für bebaute Grundstücke werden zweckmäßigerweise getrennt für unterschiedliche Gebäudeklassen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klassifizierung der Grundstücke gemäß § 12 Abs. 1 WertV (gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind) erfolgt.

Nach KLEIBER² stellen Gebäundefaktoren nichts anderes dar, „als stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauerwobei diese sogar den Bodenwertanteil mitumfassen, sofern sie nicht allein aus dem Gebäudewertanteil abgeleitet worden sind.“ Dabei handelt es sich „nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d.h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.“

Ergebnis der Analysen

Im Ergebnis der einzelnen Analysen erweisen sich das fiktive Baujahr, die Geschossfläche und die Gebäudeausstattung bei den quantitativen Einflussgrößen als signifikant. Bei den qualitativen Einflussgrößen erweisen sich die Gebäudequalität und die Einflussgröße Dachausbau bzw. Dach ausbaubar als signifikant zur Zielgröße.

Die sich als signifikant herausgestellten Einflussgrößen (qualitativ und quantitativ) wurden anschließend gemeinsam in einer Analyse untersucht. **Im Ergebnis erweisen sich die Geschossfläche, das fiktive Baujahr und die Variable Dach ausbaubar als signifikant.** Die Gebäudeausstattung wird mit einem Wert für die Signifikanz von $>0,05$ noch mit in die weitere Analyse einbezogen.

Gruppenbildung

Im Hinblick auf die Bildung von Gebäudeklassen ist zu überprüfen, ob eine Gruppeneinteilung der signifikanten quantitativen (intervallskalierten) Einflussgrößen möglich ist und zu plausiblen Ergebnissen führt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich die Einflussgrößen:

- fiktive Baujahresgruppe
- Geschossflächengruppe
- Dachausbau

als signifikant zur Zielgröße erweisen. Dabei ist der Einfluss der Baujahresgruppe auf die Zielgröße am höchsten.

Für die Einflussgröße:

- Gebäudeausstattung (Gruppe)

kann kein eindeutig signifikanter Einfluss zur Zielgröße mehr nachgewiesen werden.

¹ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS, 1998, S. 667, RN: 1

² ebenda, S. 676, RN: 29

Bildung von Gebäudeklassen und Ermittlung von Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren)

Für die Bildung der Gebäudeklassen sind nach Möglichkeit alle signifikanten Einflussgrößen heranzuziehen. Für die sich als signifikant erwiesenen Einflussgrößen

- fiktive Baujahresgruppe (4 Kategorien)
- Geschossflächengruppe (3 Kategorien)
- Dachausbau (3 Kategorien)

ergäbe sich somit die Anzahl³ von 36 unterschiedlichen Klassen. Bei insgesamt 92 für die Analyse als verwendbar vorliegenden Kauffällen entfielen damit im Idealfall auf jede Klasse knapp 3 Vergleichsfälle. Für die Ermittlung von Gebäudefaktoren erscheint diese Anzahl als nicht ausreichend, so dass die Gebäudeklassen nur jeweils nach je zwei Einflussgrößen gebildet werden.

Somit entstehen die nachfolgenden **Gebäudeklassen**:

- Gebäudeklasse **nach der fiktiven Baujahresklasse und der Geschossfläche** (12 unterschiedliche Klassen, im Idealfall knapp 8 Vergleichsfälle pro Klasse)
- Gebäudeklasse **nach der fiktiven Baujahresklasse und dem Dachausbau** (12 unterschiedliche Klassen, im Idealfall knapp 8 Vergleichsfälle pro Klasse)
- Gebäudeklasse **nach der Geschossfläche und dem Dachausbau** (9 unterschiedliche Klassen, im Idealfall rund 10 Vergleichsfälle pro Klasse)

Gleichzeitig erfolgt jeweils die Angabe der Mittelwerte der nicht berücksichtigten 3. Einflussgröße.

Tabelle 1: Gebäudeklassen nach Baujahresgruppe und Geschossflächengruppe

Klassifikation 1
Zielgröße: Gebäudeanteil am Kaufpreis in € pro m² Geschossfläche

| | | | Gruppe 1: bis 100 m ² | Gruppe 2: 100,01-140 m ² | Gruppe 3: über 140 m ² | Gruppen- Gesamtwert |
|-------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| Gruppe 1: 1931-1947 | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF | Anzahl | 14 | 8 | 10 | 32 |
| | | Mittelwert (Spanne) | 535 (25 bis 744) | 423 (-3 bis 657) | 163 (-196 bis 360) | 391 (-196 bis 744) |
| | Dachausbau | Variationskoeffizient | 0,31 | k.A. | k.A. | k.A. |
| | | Mittelwert | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Gruppe 2: 1948-1970 | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF | Anzahl | 9 | 6 | 6 | 21 |
| | | Mittelwert (Spanne) | 704 (365 bis 983) | 698 (521 bis 870) | 339 (-236 bis 766) | 598 (-236 bis 983) |
| | Dachausbau | Variationskoeffizient | 0,29 | 0,23 | k.A. | k.A. |
| | | Mittelwert | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Gruppe 3: 1971-1990 | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF | Anzahl | 4 | 6 | 7 | 17 |
| | | Mittelwert (Spanne) | 796 (462 bis 1.072) | 927 (817 bis 1.142) | 722 (408 bis 962) | 812 (408 bis 1.142) |
| | Dachausbau | Variationskoeffizient | 0,39 | 0,13 | 0,29 | 0,27 |
| | | Mittelwert | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Gruppe 4: 1991-2001 | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF | Anzahl | 11 | 6 | 5 | 22 |
| | | Mittelwert (Spanne) | 1259 (1.112 bis 1.371) | 1.222 (1.191 bis 1.251) | 968 (610 bis 1.146) | 1.183 (610 bis 1.371) |
| | Dachausbau | Variationskoeffizient | 0,05 | 0,02 | 0,22 | 0,13 |
| | | Mittelwert | 2 | 2 | 1 | 2 |
| Gruppen- Gesamtwert | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF | Anzahl | 38 | 26 | 28 | 92 |
| | | Mittelwert (Spanne) | 812 (25 bis 1.371) | 788 (-3 bis 1.251) | 484 (-236 bis 1.146) | 705 (-236 bis 1.371) |
| | Dachausbau | Variationskoeffizient | 0,42 | 0,43 | k.A. | k.A. |
| | | Mittelwert | 2 | 2 | 1 | 1 |

Bildung der Gebäudeklassen nach der Baujahresgruppe (fiktives Baujahr) und der Geschossflächengruppe

Hinweis: Zum Variationskoeffizient sind teilweise keine Angaben möglich, da bei Minimum negative Werte ausgewiesen sind und damit der Mittelwert gegen Null geht. Es würde demnach zu einer Fehlinterpretation führen.

³ 4 x 3 x 3=36

Erwartungsgemäß ist **über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebädefaktoren mit zunehmenden fiktiven Baujahr und eine Verkleinerung der Gebädefaktoren mit zunehmender Geschossfläche zu verzeichnen**. Bei der Beurteilung der Ergebnisse einer Gebäudeklasse sollte darüber hinaus beachtet werden, welche Merkmale hinsichtlich des Dachausbaus und welcher durchschnittliche Ausstattungsstandard der Gebäude bei den herangezogenen Vergleichsfällen innerhalb der Gebäudeklassen berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: Gebäudeklassen nach Baujahresgruppe und Gruppe Dachausbau

Klassifikation 2
Zielgröße: Gebäudeanteil am Kaufpreis in €pro m² Geschossfläche

| | | nicht ausbaubar | ausbaubar bzw. teilausgebaut | voll ausgebaut | Gruppen-Gesamtwert |
|----------------------------------|--|-----------------|------------------------------|-----------------|--------------------|
| Gruppe 1: 1931-1947 | Anzahl | 5 | 10 | 17 | 32 |
| | Mittelwert | 6 | 370 | 516 | 391 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF (Spanne) | (-196 bis 251) | (43 bis 577) | (308 bis 744) | (-196 bis 744) |
| | Variationskoeffizient | k.A. | 0,58 | 0,26 | k.A. |
| Geschossfläche in m ² | Mittelwert | 142 | 142 | 107 | 123 |
| Gruppe 2: 1948-1970 | Anzahl | 5 | 3 | 13 | 21 |
| | Mittelwert | 206 | 550 | 760 | 598 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF (Spanne) | (-236 bis 467) | (521 bis 568) | (507 bis 983) | (-236 bis 983) |
| | Variationskoeffizient | k.A. | 0,05 | 0,19 | k.A. |
| Geschossfläche in m ² | Mittelwert | 155 | 144 | 110 | 125 |
| Gruppe 3: 1971-1990 | Anzahl | 4 | 6 | 7 | 17 |
| | Mittelwert | 500 | 916 | 901 | 812 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF (Spanne) | (408 bis 606) | (817 bis 1.142) | (659 bis 1.072) | (408 bis 1.142) |
| | Variationskoeffizient | 0,17 | 0,14 | 0,17 | 0,27 |
| Geschossfläche in m ² | Mittelwert | 119 | 126 | 130 | 126 |
| Gruppe 4: 1991-2001 | Anzahl | 1 | 1 | 20 | 22 |
| | Mittelwert | 610 | 1058 | 1.218 | 1.183 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF (Spanne) | (610) | (1058) | (950 bis 1.371) | (610 bis 1.371) |
| | Variationskoeffizient | 0 | 0 | 0,08 | 0,13 |
| Geschossfläche in m ² | Mittelwert | 147 | 142 | 104 | 108 |
| Gruppen-Gesamtwert | Anzahl | 15 | 20 | 57 | 92 |
| | Mittelwert | 244 | 595 | 865 | 705 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF (Spanne) | (-236 bis 610) | (43 bis 1.142) | (308 bis 1.371) | (-236 bis 1.371) |
| | Variationskoeffizient | k.A. | 0,52 | 0,36 | 0,54 |
| Geschossfläche in m ² | Mittelwert | 141 | 138 | 109 | 121 |

Bildung der Gebäudeklassen nach der Baujahresgruppe (fiktives Baujahr) und der Geschossflächengruppe

Hinweis: Zum Variationskoeffizient sind teilweise keine Angaben möglich, da bei Minimum negative Werte ausgewiesen sind und damit der Mittelwert gegen Null geht. Es würde demnach zu einer Fehlinterpretation führen.

Auch hier ist grundsätzlich ein Anstieg der Gebädefaktoren mit zunehmenden fiktiven Baujahr erkennbar. Bei vollausgebautem Dach sind erwartungsgemäß die höchsten Gebädefaktoren und bei nicht ausbaubarem Dach die niedrigsten zu verzeichnen.

Zur genaueren Interpretation der Ergebnisse sollten darüber hinaus die durchschnittlichen Geschossflächen und der durchschnittliche Ausstattungsstandard der Gebäude bei den herangezogenen Vergleichsfällen innerhalb der Gebäudeklassen berücksichtigt werden.

Tabelle 3: Gebäudeklassen nach Geschossflächengruppe und Gruppe Dachausbau

Klassifikation 3
Zielgröße: Gebäudeanteil am Kaufpreis in € pro m² Geschossfläche

| | | | nicht ausbaubar | ausbaubar bzw. teilausgebaut | voll ausgebaut | Gruppen- Gesamtwert |
|--|--|-----------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| Gruppe 1: bis 100 m ² | Anzahl | | 5 | 5 | 28 | 38 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² | Mittelwert | 385 | 534 | 938 | 812 |
| | GF | (Spanne) | (25 bis 606) | (503 bis 577) | (480 bis 1.371) | (25 bis 1.371) |
| | fiktives Baujahr | Variationskoeffizient | 0,57 | 0,06 | 0,32 | 0,42 |
| Gruppe 2: 100,01 - 140 m ² | Anzahl | | 2 | 7 | 17 | 26 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² | Mittelwert | 124 | 755 | 879 | 788 |
| | GF | (Spanne) | (-3 bis 251) | (494 bis 1.142) | (444 bis 1.251) | (-3 bis 1.251) |
| | fiktives Baujahr | Variationskoeffizient | k.A. | 0,32 | 0,34 | k.A. |
| Gruppe 3: über 140 m ² | Anzahl | | 8 | 8 | 12 | 28 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² | Mittelwert | 187 | 493 | 676 | 484 |
| | GF | (Spanne) | (-236 bis 610) | (43 bis 1.058) | (308 bis 1.146) | (-236 bis 1.146) |
| | fiktives Baujahr | Variationskoeffizient | k.A. | 0,84 | 0,45 | k.A. |
| Gruppen- Gesamtwert | Anzahl | | 15 | 20 | 57 | 92 |
| | Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² | Mittelwert | 244 | 595 | 865 | 705 |
| | GF | (Spanne) | (-236 bis 610) | (43 bis 1.142) | (308 bis 1.371) | (-236 bis 1.371) |
| | fiktives Baujahr | Variationskoeffizient | k.A. | 0,52 | 0,36 | k.A. |
| | | Mittelwert | 1962 | 1957 | 1969 | 1965 |

Bildung der Gebäudeklassen nach der Baujahresgruppe (fiktives Baujahr) und der Geschossflächengruppe

Hinweis: Zum Variationskoeffizient sind teilweise keine Angaben möglich, da bei Minimum negative Werte ausgewiesen sind und damit der Mittelwert gegen Null geht. Es würde demnach zu einer Fehlinterpretation führen.

Die Gebädefaktoren fallen mit zunehmender Geschossfläche und steigen mit einer Zunahme des Dachausbaus. Demzufolge ist bei voll ausgebautem Dachgeschoss und einer Geschossfläche bis 100 m² der höchste Gebädefaktor und bei nicht ausbaubarem Dachgeschoss und einer Geschossfläche über 140 m² der niedrigste Gebädefaktor ermittelt worden.

Zur besseren Interpretation sollten auch hier die Ergebnisse im Zusammenhang mit den durchschnittlichen fiktiven Baujahren und dem durchschnittlichen Ausstattungsstandard der Gebäude bei den herangezogenen Vergleichsfällen innerhalb der Gebäudeklassen beurteilt werden.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten Gebädefaktoren im Rahmen der Wertermittlung (zur Plausibilitätskontrolle, bzw. zur Ermittlung von Schätzwerten u.a.) nicht ohne eine nähere Betrachtung verwendet werden sollten.

Grundsätzlich ist von einer Verwendung der Gebädefaktoren abzusehen, wenn die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichsfälle kleiner als fünf ist.

In jedem Fall sollte die nicht zur Klassifikation beitragende qualitative Einflussgröße und nach Möglichkeit auch der Ausstattungsstandard für das Gebäude durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, sofern diese im Bewertungsfall von den jeweils angegebenen Mittelwerten abweichen.

Probleme im Zusammenhang mit der Untersuchung

- Die Stichprobe ist zu klein.
- Eine differenzierte Klassifikation nach allen signifikanten Einflussgrößen ist somit nicht möglich.
- Voraussetzungen für streng empirische Ableitung sind nicht gegeben.
- Die Anzahl der Kauffälle je Gebäudeklasse ist oft unzureichend (zu wenig geeignete Vergleichsobjekte).
- Die relativ kleine Stichprobe der Kauffälle sowie eine große Streuung der Einzelfaktoren die zur Ermittlung der Gebädefaktoren herangezogen wurden, bedingen hohe Standardabweichungen und Variationskoeffizienten
- Zu- und Abschläge sind notwendig, wenn Merkmale des Bewertungsobjektes nicht den durchschnittlichen Merkmalen des fiktiven Grundstücks entsprechen, auf die sich der abgeleitete Gebädefaktor bezieht.
- Zur Bemessung der Zu- und Abschläge liegen keine regionalen Erfahrungswerte vor.

Weitere Gründe, die die Genauigkeit der Untersuchungsergebnisse einschränken, sind u.a.:

- untersuchter Teilmarkt (selbst innerhalb der Gebäudeklassen) ist inhomogen,
- ungenaue Angaben evt. auch falsche Angaben der Erwerber, führen zu Unsicherheiten in den Ausgangsdaten,
- Bodenwertanteil am Kaufpreis lässt sich nicht mit ausreichender Sicherheit ermitteln und führt somit zu ungenauen Ausgangswerten für den Gebäudeanteil am Kaufpreis (gleiches gilt für den Wert der Außenanlagen),
- Übergroße Grundstücke sollten von der Analyse ausgeschlossen werden,
- ungewöhnliche Verhältnisse beim Erwerb lassen sich nicht vollständig ausschließen,
- Modellvoraussetzungen für die Analysen werden nur sehr begrenzt erfüllt (Verteilung der Zielgröße sowie der Einflussgrößen, u.a.).

Anwendungsmöglichkeiten für Gebädefaktoren

Nach § 7 WertV kommt neben dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung in Betracht. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für bebaute Grundstücke sind eine hinreichende Anzahl vergleichsgerechter Grundstücke bzw. dass aus der Kaufpreissammlung Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke empirisch abgeleitet wurden. Wie bereits erläutert, **kommen Gebädefaktoren vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist**⁴.

⁴ vgl. KLEIBER/SIMON, 1999, S. 284, RN:158 - 159

Zusammenfassung

Mit der Veröffentlichung von Gebäudeklassen und Gebädefaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, soll diese Arbeit einen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes leisten. In diesem Zusammenhang wurden die vorliegenden vergleichsgerechten Kauffälle hinsichtlich der Ermittlung der wesentlichen preisbestimmenden Einflussgrößen untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung zur Zielgröße, Gebäudeanteil am Kaufpreis pro m² Geschossfläche, erweisen sich:

- das fiktive Baujahr,
- die Geschossfläche,
- der Dachausbau und
- die Gebäudeausstattung

als die Merkmale, die den Gebäudeanteil am Kaufpreis am stärksten beeinflussen.

Die Genauigkeit der vorliegenden Ergebnisse⁵ lässt eine Anwendung der Vergleichsfaktoren im indirekten Vergleichsverfahren nicht zu. Die entscheidenden Gründe für die unzureichende Genauigkeit der Vergleichsfaktoren liegen in der fehlenden Homogenität des untersuchten Teilmarktes, der letztlich zu kleinen Stichprobe sowie in der nicht „hinreichenden“ Vergleichbarkeit der vorliegenden Kauffälle innerhalb der Gebäudeklassen.

Die ermittelten Gebäudeklassen und Gebädefaktoren bzw. Grundstücksklassen sind geeignet, fallweise Plausibilitätskontrollen im Rahmen von Wertermittlungen durchzuführen sowie grobe Schätzwerte im Rahmen von bestimmten Behördenanfragen zu ermitteln. Dabei dürfen jedoch keine überhöhten Anforderungen an die Genauigkeit der Schätzwerte gestellt werden. Die Gegenüberstellung mit regionalen und überregionalen Veröffentlichungen machte deutlich, dass im regionalen Bereich kaum vergleichsgerechte Untersuchungen vorliegen und hier ein Bedarf an der Ermittlung von Vergleichsfaktoren durchaus besteht.

Der Vergleich mit überregionalen Veröffentlichungen bestätigte die wesentlichen Erkenntnisse, zeigte gleichzeitig jedoch auf, dass die regionalen Besonderheiten stets zu berücksichtigen sind.

Regelmäßige Untersuchungen (z.B. im 2-Jahresrhythmus) dieser Art lassen eine Verbesserung der Ergebnisse erwarten.

Grundsätzlich ist das hier aufgezeigte Verfahren zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren und Ertragsfaktoren) für bebaute Grundstücke auf andere Gebiete übertragbar. Voraussetzung ist, dass neben den Kaufverträgen weitere Informationen (s. Anlage 1) zu den Kauffällen vorliegen und eine ausreichende Anzahl von vergleichsgerechten Kauffällen zur Verfügung steht.

⁵

Gemeint sind die hohen Variationskoeffizienten (Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert der Gebädefaktoren liegt zwischen 0,2 und 0,4). Nach Erfahrungswerten sollten diese bei dem betreffenden Teilmarkt um 0,15 liegen, um für eine Anwendung im indirekten Vergleichsverfahren geeignet zu sein.