

9.6 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN
9.6.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU (GRUNDSTÜCKSGRÖßEN)

Für die Standorte des individuellen Wohnungsbaus in Leipzig sind in der Bodenrichtwertkarte Bodenrichtwerte ausgewiesen, die sich auf lagetypische Grundstücksgrößen beziehen.

Weichen Grundstücke in Bezug auf ihre Grundstücksgröße wesentlich von der Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes ab, so ergeben sich daraus in der Regel Wertabweichungen, die an Hand von Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können.

Im Rahmen einer Diplomarbeit in Zusammenarbeit mit der Hochschule Anhalt (FH) in Bernburg wurde auf der Grundlage der Auswertung von insgesamt 2.300 Kauffällen der Jahre 2000 - 2006 die Korrelation zwischen der Fläche eines Grundstücks (als erklärende Variab-

le) und dem relativen Bodenwert (als zu erklärende Variable) untersucht.

Des Weiteren wurde das Datenmaterial auf signifikante Abhängigkeiten der Umrechnungsfaktoren von

- der Art der Bebauung (Einfamilienhäuser [EFH], Doppel-, Reihenhäuser [RD])
- dem abgabenrechtlichen Zustand (erschließungsbeitragsfrei [f], -pflichtig - teilweise [t])
- der Lage (einfache [3], mittlere Lage [5])
- dem Baurecht (nach §§ 30 BauGB [§30], § 34 BauGB [§34])

überprüft.

Die Tabelle 84 zeigt eine Übersicht des ausgewerteten Datenmaterials mit Kennzeichnung der Datengruppen, für die signifikante Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden konnten.

Untersuchungsbereiche für Umrechnungskoeffizienten nach

Gruppen				Ortsteile mit den meisten Datensätzen		
Nr.	Gruppen	Erläuterung	Anz.	Ortsteile	Anz.	Anteil
1	tEFH3	teilweise beitragspflichtige Einfamilienhausgrundstücke in einfachen Stadtlagen	179	Schönau (60) Knautkleeberg-Knauthain (54)	30 21	11,70% 16,80%
2	tEFH5	teilweise beitragspflichtige Einfamilienhausgrundstücke in mittleren Stadtlagen	159	Grünau-Siedlung (63) Schönau (60)	69 25	43,40% 15,70%
3	tEFH§30	teilweise beitragspflichtige Einfamilienhausgrundstücke in Gebieten gemäß §30 BauGB	73	Schönau (60)	53	72,60%
4	tEFH§34	teilweise beitragspflichtige Einfamilienhausgrundstücke in Gebieten gemäß §34 BauGB	265	Grünau-Siedlung (63) Knautkleeberg-Knauthain (54)	75 34	28,30% 12,80%
5	tEFH	teilweise beitragspflichtige Einfamilienhausgrundstücke	338	Grünau-Siedlung (63) Schönau (60)	78 55	23,10% 16,30%
6	fEFH3	beitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke in einfachen Stadtlagen	709	Wiederitzsch (95) Engelsdorf (27)	80 64	11,30% 9,00%
7	fEFH5	beitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke in mittleren Stadtlagen	806	Wiederitzsch (95) Heiterblick (25)	149 105	18,50% 13,00%
8	fEFH§30	beitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke in Gebieten gemäß §30 BauGB	892	Wiederitzsch (95) Heiterblick (25)	172 108	19,30% 12,10%
9	fEFH§34	beitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke in Gebieten gemäß §34 BauGB	623	Wiederitzsch (95) Holzhausen (35)	57 43	9,10% 7,10%
10	fEFH	beitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke	1515	Wiederitzsch (95) Böhlitz-Ehrenberg (74)	229 145	15,10% 9,60%
11	fRD	beitragsfreie Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücke	60	Connewitz (41) Seehausen (94)	23 5	38,30% 8,30%

Tabelle 84 - Zusammenstellung der Untersuchungsbereiche mit Angaben zu den am stärksten vertretenen Ortsteilen

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Umrechnungskoeffizienten - UK (Fläche)											
Fläche m ²	Gruppen			Fläche m ²	Gruppen			Fläche m ²	Gruppen		
	fEFH§30	fEFH	fRD		fEFH§30	fEFH	fRD		fEFH§30	fEFH	fRD
150	1,41	1,33	1,17	650	0,91	0,93	0,96	1.150	0,72	0,77	0,88
200	1,31	1,25	1,13	700	0,89	0,91	0,95	1.200	0,70	0,76	0,88
250	1,24	1,19	1,10	750	0,86	0,89	0,94	1.250	0,69	0,75	0,87
300	1,17	1,14	1,07	800	0,84	0,87	0,93	1.300	0,67	0,74	0,87
350	1,12	1,10	1,05	850	0,82	0,86	0,93	1.350	0,66	0,73	0,86
400	1,08	1,06	1,03	900	0,80	0,84	0,92	1.400	0,65	0,72	0,86
450	1,04	1,03	1,01	950	0,78	0,83	0,91	1.450	0,64	0,71	0,85
500	1,00	1,00	1,00	1.000	0,76	0,81	0,90	1.500	0,63	0,70	0,85
550	0,97	0,97	0,99	1.050	0,75	0,80	0,90				
600	0,94	0,95	0,97	1.100	0,73	0,79	0,89				

Tabelle 85 - Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte wegen abweichender Grundstücksgröße

Der Tabelle 85 können die Umrechnungskoeffizienten für die jeweiligen Grundstücksgrößen entnommen werden.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die rot umrandeten Werte für erschließungsbeitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke (fEFH, fEFH§30) zu verwenden, da diese die größte statistische Genauigkeit aufweisen. Die Koeffizienten sind auf das Standardgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 500 m² normiert (Koeffizient = 1,0).

Weitere signifikante Abhängigkeiten ergaben sich auch für die Gruppe der erschließungsbeitragsfreien Reihen- und Doppelhäuser (fRD).

Vergleiche Diplomarbeit Arne Gutsche;

Hochschule Anhalt (FH) Bernburg; Fachbereich Wirtschaft; Ergänzungsstudiengang Immobilienbewertung

Beispiel für Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Bodenwert (gesucht) = Richtwert	•	$\frac{\text{UK (gesucht)}}{\text{UK(BRW)}}$
Bodenrichtwert:		150 W 500 m²
Bodenwert (gesucht) bei einer Grundstücksgröße von:		300 m²
Bodenwert (gesucht) =	$150,00 \text{ €/m}^2 \cdot$	$\frac{1,14}{1,00}$
Bodenwert (gesucht) =		171,00 €/m ²
=	rd.	170,00 €/m²

Soweit sich aus dem Quotient der Umrechnungskoeffizienten ein Faktor größer 1,3 bzw. kleiner 0,7 ergibt (**Abweichungen größer 30 %**), sollte von einer Anwendung der Koeffizienten abgesehen werden, da eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungs- und Bodenrichtwertgrundstück dann nicht mehr uneingeschränkt unterstellt werden kann.