

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) Böhmitz-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 €/m ² • | $\frac{1,14}{1,00}$ |
| 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.