



BRW-Karte 01.01.2023 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach der Grundstücksfläche

Rahmendaten

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2023
räumlicher Anwendungsbereich: Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich: Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage: automatisiert geführte Kaufpreissammlung
Kauffalldatum 01.01.2015 bis 31.12.2022

Stichprobe

1.531 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung

Filterkriterien:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- unbebaute Grundstücke des Teilmarkts individueller Wohnungsbau
- Grundstücksfläche zwischen 200 m² und 1.500 m²
- voll erschlossenes baureifes Land
- keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise in Sanierungsgebieten
- Ausschluss von Einfamilienhäusern in Geschossbaulagen
- Ausschluss von "Einheitskauffällen" i.d.R. in neuen Wohngebieten
(10 oder mehr Kauffälle in einer Lage mit identischem Quadratmeterpreis)

714 für die Ableitung geeignete Kauffälle

Ermittlungsmethodik

- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle auf den Wertermittlungsstichtag
- Prüfung auf statistische Ausreißer
- Regressionsanalyse zur Ableitung der Abhängigkeit
- Normierung der Umrechnungskoeffizienten auf 500 m² = 1,00

Modellparameter

- exponentielle Funktionsgleichung mit der Grundstücksfläche als abhängiger Größe
- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle mit Bodenwertentwicklung vgl. Abb. 20 Marktbericht

Sonstige Selektionsparameter

keine

Ergebnisse der Auswertung

Die Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK(\text{Fläche}) = 28,11 \times \text{Fläche}^{-0,5368}$$

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche							
Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche
200	1,64	550	0,95	900	0,73	1.250	0,61
250	1,45	600	0,91	950	0,71	1.300	0,60
300	1,32	650	0,87	1.000	0,69	1.350	0,58
350	1,21	700	0,83	1.050	0,67	1.400	0,57
400	1,13	750	0,80	1.100	0,65	1.450	0,56
450	1,06	800	0,78	1.150	0,64	1.500	0,55
500	1,00	850	0,75	1.200	0,62		



BRW-Karte 01.01.2023 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen.

Die Anpassung erfolgt nach der folgenden Formel:

$$BRW_{kor} = BRW \times \left(\frac{UK_{Objekt}}{UK_{BRW}} \right)$$

BRW_{kor} ... angepasster Bodenrichtwert UK_{Objekt} ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
 BRW ... Bodenrichtwert UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Beispiel:

Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts: 700 m²
Flächenfestsetzung des Bodenrichtwert: 400 m²
Bodenrichtwert: 300 €/m²

Umrechnungskoeffizienten lt. Tabelle:

UK_{Objekt} 0,83

UK_{BRW} 1,13

$$BRW_{kor} = 300 \text{ €/m}^2 \times \left(\frac{0,83}{1,13} \right) = \text{rd. } 220 \text{ €/m}^2$$

Hinweis:

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer Fläche von unter 200 m² und über 1.500 m² ist grundsätzlich möglich, allerdings sind die Ergebnisse in besonderem Maße auf Plausibilität zu prüfen. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der oben angegebenen Formel berechnet werden.