Gutachterausschuss
in der Stadt Leipzig

BRW-Karte 01.01.2023 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach dem Maß der baulichen Nutzung beschrieben durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Rahmendaten

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2023
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung Kauffalldatum 01.01.2020 bis 31.12.2022

Stichprobe

2.431 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung
Filterkriterien:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- unbebaute Grundstücke des Teilmarkts Geschossbau
- WGFZ von 0,1 bis 6,0
- voll erschlossenes baureifes Land
- keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise in Sanierungsgebieten

404 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 WGFZ 1,0 = 1,00

Modellparameter

- lineare Funktionsgleichung mit der WGFZ als abhängiger Größe
- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle mit Bodenwertentwicklung vgl. Abb. 14 Marktbericht
- Ansatz der Geschosse gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV

Sonstige Selektionsparameter

keine

Ergebnisse der Auswertung

Die Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK\ (WGFZ) = 0{,}4016 + (WGFZ \times 0{,}5984)$$

BRW-Karte 01.01.2023 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**
0,1	0,46	1,6	1,36	3,1	2,26	4,6	3,15
0,2	0,52	1,7	1,42	3,2	2,32	4,7	3,21
0,3	0,58	1,8	1,48	3,3	2,38	4,8	3,27
0,4	0,64	1,9	1,54	3,4	2,44	4,9	3,33
0,5	0,70	2,0	1,60	3,5	2,50	5,0	3,39
0,6	0,76	2,1	1,66	3,6	2,56	5,1	3,45
0,7	0,82	2,2	1,72	3,7	2,62	5,2	3,51
0,8	0,88	2,3	1,78	3,8	2,68	5,3	3,57
0,9	0,94	2,4	1,84	3,9	2,74	5,4	3,63
1,0	**1,00**	2,5	1,90	4,0	2,80	5,5	3,69
1,1	1,06	2,6	1,96	4,1	2,86	5,6	3,75
1,2	1,12	2,7	2,02	4,2	2,91	5,7	3,81
1,3	1,18	2,8	2,08	4,3	2,97	5,8	3,87
1,4	1,24	2,9	2,14	4,4	3,03	5,9	3,93
1,5	1,30	3,0	2,20	4,5	3,09	6,0	3,99

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:

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

BRW_{korr} … angepasster Bodenrichtwert
BRW … Bodenrichtwert
UK_{Objekt} … Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
UK_{BRW} … Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Beispiel:

WGFZ des Bewertungsobjekts: 2,4
WGFZ Festsetzung des Bodenrichtwert: 2,0
Bodenrichtwert: 300 €/m²
Umrechnungskoeffizienten lt. Tabelle:

UK_{Objekt} 1,84
UK_{BRW} 1,60

$$BRW_{korr} = 300\ €/m^2 \times \left(\frac{1,84}{1,60} \right) = 345\ €/m^2$$

Hinweis:

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer WGFZ von unter 0,1 und über 6,0 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.