



BRW-Karte 01.01.2025 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach der Grundstücksfläche

Rahmendaten

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung Kauffalldatum 01.01.2015 bis 31.12.2024 gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Stichprobe

1.335 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung

Filterkriterien:

- unbebaute Baugrundstücke 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 (Richtwertzone mit WGFZ Bezug > 1,0)
- Ausschluss von "Einheitskauffällen" i.d.R. in neuen Wohngebieten
(10 oder mehr Kauffälle in einer Lage mit identischem Quadratmeterpreis)

1.063 für die Ableitung geeignete Kauffälle nach Filterung

Ermittlungsmethodik

- keine konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle auf den Wertermittlungsstichtag, da hierdurch nur eine gering abweichende Abhängigkeit ermittelt wurde
- Prüfung der Kaufpreise pro Quadratmeter auf statistische Ausreißer gegen die doppelte Standardabweichung, dafür aufteilen der Stichprobe in Teilmengen getrennt nach Wohnlagen
- Regressionsanalyse zur Ableitung der Abhängigkeit
- Normierung der Umrechnungskoeffizienten auf 500 m² = Faktor 1,00

Modellparameter

- nicht-lineares Regressionsmodell
- exponentielle Funktionsgleichung mit der Grundstücksfläche als abhängiger Größe

Sonstige Selektionsparameter

keine

Ergebnisse der Auswertung

Von den gefilterten Kauffällen wurden 5 als Ausreißer identifiziert. Es verbleiben 1058 Kauffälle für die Auswertung.

Die normierten Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK(\text{Fläche}) = 5,4 \times \text{Fläche}^{-0,2713}$$



BRW-Karte 01.01.2025 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche							
Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche
200	1,28	550	0,97	900	0,85	1.250	0,78
250	1,21	600	0,95	950	0,84	1.300	0,77
300	1,15	650	0,93	1.000	0,83	1.350	0,76
350	1,10	700	0,91	1.050	0,82	1.400	0,76
400	1,06	750	0,90	1.100	0,81	1.450	0,75
450	1,03	800	0,88	1.150	0,80	1.500	0,74
500	1,00	850	0,87	1.200	0,79		

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer Fläche von unter 200 m² und über 1.500 m² ist grundsätzlich möglich, allerdings ist dieser Bereich nicht mit Daten hinterlegt. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der oben angegebenen Formel berechnet werden.

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind, insbesondere bei Anpassungen mit stark differierenden Flächen, 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} 0,91

UK_{BRW} 1,06

$$BRW_{kor} = \text{€}/\text{m}^2 \times \left(\frac{0,91}{1,06} \right) = \text{rd. } 258 \text{ €}/\text{m}^2$$