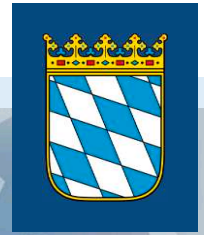




LANDRATSAMT DEGGENDORF | HERRENSTRASSE 18 | 94469 DEGGENDORF

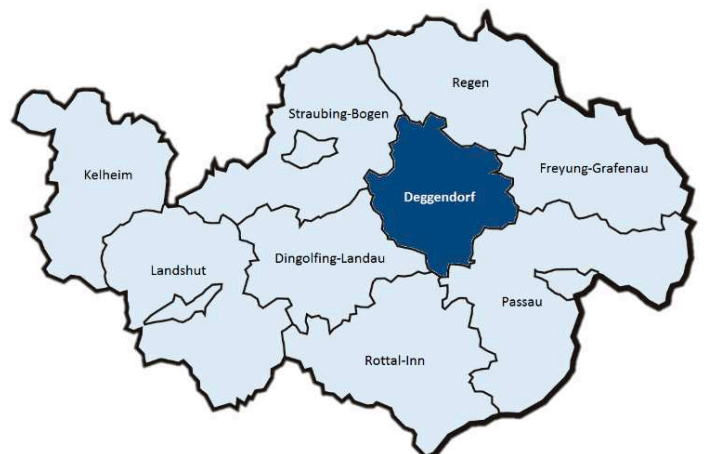


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2019



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS DEGGENDORF



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS DEGGENDORF 2019

erstellt und herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Deggendorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 / 3100 -337

Telefon: 0991 / 3100 -460

Telefax: 0991 / 3100 -41 337

E-Mail: gutachterausschuss@lra-deg.bayern.de

Urheberrecht

Dieser Grundstücksmarktbericht ist laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) und dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus dem Grundstücksmarktbericht bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf und dessen Geschäftsstelle vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Haftungsausschluss

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf hat die bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Bayern und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf angebotenen Informationen entstehen.

Bildnachweis

business data analytics process management with a consultant touching connected gear cogs with KPI financial charts and graph, automated marketing dashboard | Dateinr. 88776114 | Fotograf nicolnino | www.123rf.com

Impressum

Herausgeber: Landratsamt Deggendorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf

Konzeption: Christoph Friedl
Master of Engineering (Bauingenieur);
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten;
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf;
Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

Ausgabe: 07/2019

Gebühr: 50,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| IMPRESSUM | 3 |
| INHALTSVERZEICHNIS | 4 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 7 |
| TABELLENVERZEICHNIS | 9 |
| FORMELVERZEICHNIS | 12 |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 13 |
| QUELLENVERZEICHNIS | 14 |
| 1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE | 15 |
| 1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses | 15 |
| 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses | 17 |
| 1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle | 18 |
| 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS | 19 |
| 3. DESKRIPTIVE STATISTIK | 20 |
| 3.1 Lagemaße | 20 |
| 3.1.1 Arithmetisches Mittel | 20 |
| 3.1.2 Geometrisches Mittel | 21 |
| 3.1.3 Median | 21 |
| 3.1.4 Quantil | 22 |
| 3.2 Streuungsmaße | 22 |
| 3.2.1 Spannweite | 22 |
| 3.2.2 Interquartilsabstand | 23 |
| 3.3 Zusammenhangsmaße | 23 |
| 3.3.1 Bestimmtheitsmaß | 23 |
| 3.3.2 Korrelationskoeffizient | 23 |
| 3.4 Grafische Darstellung | 23 |
| 3.4.1 Streudiagramm | 23 |
| 3.4.2 Boxplot | 24 |
| 4. LANDKREIS DEGGENDORF | 25 |
| 4.1 Geographie | 26 |
| 4.2 Flächennutzung | 27 |
| 4.3 Infrastruktur | 28 |
| 4.4 Bevölkerung | 29 |
| 4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung | 31 |
| 4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Deggendorf | 32 |
| 4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden | 33 |
| 4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung | 59 |
| 5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN | 60 |
| 5.1 Arbeitslosenquote | 60 |
| 5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland | 61 |
| 5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern | 62 |
| 5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Deggendorf | 63 |
| 5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten | 64 |
| 5.2 Verbraucherpreise und Baupreise | 65 |
| 5.2.1 Verbraucherpreisindex | 65 |
| 5.2.2 Baupreisindex | 66 |
| 5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex | 67 |
| 5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite | 68 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6. | GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT | 69 |
| 6.1 | Verträge | 70 |
| 6.1.1 | Gesamtmarkt | 70 |
| 6.1.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 71 |
| 6.1.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 72 |
| 6.1.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 73 |
| 6.1.5 | Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte | 74 |
| 6.2 | Flächenumsatz | 75 |
| 6.2.1 | Gesamtmarkt | 75 |
| 6.2.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 76 |
| 6.2.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 77 |
| 6.2.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 78 |
| 6.2.5 | Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte | 79 |
| 6.3 | Geldumsatz | 80 |
| 6.3.1 | Gesamtmarkt | 80 |
| 6.3.2 | Teilmarkt unbebaute Grundstücke | 81 |
| 6.3.3 | Teilmarkt bebaute Grundstücke | 82 |
| 6.3.4 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum | 83 |
| 6.3.5 | Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte | 84 |
| 7. | STELLPLATZFAKTOREN | 85 |
| 7.1 | Tiefgaragenstellplätze - neu | 85 |
| 7.1.1 | Modellbeschreibung | 85 |
| 7.1.2 | Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze | 86 |
| 7.1.3 | Stichprobenbeschreibung | 87 |
| 7.2 | Garagenstellplätze - neu | 89 |
| 7.2.1 | Modellbeschreibung | 89 |
| 7.2.2 | Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze | 90 |
| 7.2.3 | Stichprobenbeschreibung | 91 |
| 7.3 | Carportstellplätze - neu | 93 |
| 7.3.1 | Modellbeschreibung | 93 |
| 7.3.2 | Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze | 94 |
| 7.3.3 | Stichprobenbeschreibung | 95 |
| 7.4 | Stellplätze im Freien - neu | 97 |
| 7.4.1 | Modellbeschreibung | 97 |
| 7.4.2 | Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien | 98 |
| 7.4.3 | Stichprobenbeschreibung | 99 |
| 7.5 | Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren - neu | 101 |
| 7.6 | Tiefgaragenstellplätze - gebraucht | 102 |
| 7.6.1 | Modellbeschreibung | 102 |
| 7.6.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze | 103 |
| 7.6.3 | Stichprobenbeschreibung | 104 |
| 7.7 | Garagenstellplätze - gebraucht | 106 |
| 7.7.1 | Modellbeschreibung | 106 |
| 7.7.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze | 107 |
| 7.7.3 | Stichprobenbeschreibung | 108 |
| 7.8 | Carportstellplätze - gebraucht | 110 |
| 7.8.1 | Modellbeschreibung | 110 |
| 7.8.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze | 111 |
| 7.8.3 | Stichprobenbeschreibung | 112 |
| 7.9 | Stellplätze im Freien - gebraucht | 114 |
| 7.9.1 | Modellbeschreibung | 114 |
| 7.9.2 | Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien | 115 |
| 7.9.3 | Stichprobenbeschreibung | 116 |
| 7.10 | Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren - gebraucht | 118 |

| | |
|---|------------|
| 8. VERGLEICHSAKTOREN | 119 |
| 8.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 119 |
| 8.1.1 Modellbeschreibung..... | 119 |
| 8.1.2 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 123 |
| 8.1.3 Stichprobenbeschreibung..... | 126 |
| 8.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 130 |
| 8.2.1 Modellbeschreibung..... | 130 |
| 8.2.2 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser..... | 131 |
| 8.2.3 Stichprobenbeschreibung..... | 134 |
| 9. SACHWERTFAKTOREN..... | 138 |
| 9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 139 |
| 9.1.1 Modellbeschreibung..... | 139 |
| 9.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 144 |
| 9.1.3 Stichprobenbeschreibung..... | 146 |
| 9.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 151 |
| 9.2.1 Modellbeschreibung..... | 151 |
| 9.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 152 |
| 9.2.3 Stichprobenbeschreibung..... | 154 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Aufbau des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf | 17 |
| Abbildung 2: | Aufbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf | 18 |
| Abbildung 3: | Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung | 24 |
| Abbildung 4: | Freistaat Bayern (Regierungsbezirke) sowie Regierungsbezirk Niederbayern (Landkreise) [8] | 26 |
| Abbildung 5: | Landkreis Deggendorf (Gemeinden) [8] | 26 |
| Abbildung 6: | Flächennutzung im Landkreis Deggendorf zum Stichtag 31.12.2017 [1] | 27 |
| Abbildung 7: | Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2018 [1] | 30 |
| Abbildung 8: | Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Deggendorf in den Jahren 1987, 2011 und 2018 [1] | 31 |
| Abbildung 9: | Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Deggendorf 2011 bis 2018 [1] | 32 |
| Abbildung 10: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aholming 2011 bis 2018 [1] | 33 |
| Abbildung 11: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Auerbach 2011 bis 2018 [1] | 34 |
| Abbildung 12: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Außernzell 2011 bis 2018 [1] | 35 |
| Abbildung 13: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bernried 2011 bis 2018 [1] | 36 |
| Abbildung 14: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Buchhofen 2011 bis 2018 [1] | 37 |
| Abbildung 15: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Deggendorf 2011 bis 2018 [1] | 38 |
| Abbildung 16: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grafing 2011 bis 2018 [1] | 39 |
| Abbildung 17: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grattersdorf 2011 bis 2018 [1] | 40 |
| Abbildung 18: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hengersberg 2011 bis 2018 [1] | 41 |
| Abbildung 19: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hunding 2011 bis 2018 [1] | 42 |
| Abbildung 20: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Iggersbach 2011 bis 2018 [1] | 43 |
| Abbildung 21: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Künzing 2011 bis 2018 [1] | 44 |
| Abbildung 22: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lalling 2011 bis 2018 [1] | 45 |
| Abbildung 23: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Metten 2011 bis 2018 [1] | 46 |
| Abbildung 24: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Moos 2011 bis 2018 [1] | 47 |
| Abbildung 25: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederalteich 2011 bis 2018 [1] | 48 |
| Abbildung 26: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Oberpörling 2011 bis 2018 [1] | 49 |
| Abbildung 27: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Offenberg 2011 bis 2018 [1] | 50 |
| Abbildung 28: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Osterhofen 2011 bis 2018 [1] | 51 |
| Abbildung 29: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Otzing 2011 bis 2018 [1] | 52 |
| Abbildung 30: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Plattling 2011 bis 2018 [1] | 53 |
| Abbildung 31: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schaufling 2011 bis 2018 [1] | 54 |
| Abbildung 32: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schöllnach 2011 bis 2018 [1] | 55 |
| Abbildung 33: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Stephansposching 2011 bis 2018 [1] | 56 |
| Abbildung 34: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wallerfing 2011 bis 2018 [1] | 57 |
| Abbildung 35: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Winzer 2011 bis 2018 [1] | 58 |
| Abbildung 36: | Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent [1] | 59 |
| Abbildung 37: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2018 [2] | 61 |
| Abbildung 38: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2018 [2] | 62 |
| Abbildung 39: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Deggendorf 2003 bis 2018 [2] | 63 |
| Abbildung 40: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2018 [2] | 64 |
| Abbildung 41: | Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2018 [8] | 65 |
| Abbildung 42: | Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] | 66 |
| Abbildung 43: | Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] | 67 |
| Abbildung 44: | Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2018 [4] | 68 |
| Abbildung 45: | Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] | 70 |
| Abbildung 46: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 71 |
| Abbildung 47: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 72 |
| Abbildung 48: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] | 73 |
| Abbildung 49: | Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] | 74 |
| Abbildung 50: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] | 75 |
| Abbildung 51: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 76 |
| Abbildung 52: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 77 |
| Abbildung 53: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] | 78 |
| Abbildung 54: | Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] | 79 |
| Abbildung 55: | Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] | 80 |

| | | |
|----------------|--|-----|
| Abbildung 56: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 81 |
| Abbildung 57: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] | 82 |
| Abbildung 58: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] | 83 |
| Abbildung 59: | Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] | 84 |
| Abbildung 60: | Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] | 86 |
| Abbildung 61: | Boxplot Bodenrichtwert | 88 |
| Abbildung 62: | Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5] | 90 |
| Abbildung 63: | Boxplot Bodenrichtwert | 92 |
| Abbildung 64: | Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5] | 94 |
| Abbildung 65: | Boxplot Bodenrichtwert | 96 |
| Abbildung 66: | Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien [5] | 98 |
| Abbildung 67: | Boxplot Bodenrichtwert | 100 |
| Abbildung 68: | Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5] | 101 |
| Abbildung 69: | Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5] | 103 |
| Abbildung 70: | Boxplot Bodenrichtwert | 105 |
| Abbildung 71: | Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] | 107 |
| Abbildung 72: | Boxplot Bodenrichtwert | 109 |
| Abbildung 73: | Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] | 111 |
| Abbildung 74: | Boxplot Bodenrichtwert | 113 |
| Abbildung 75: | Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] | 115 |
| Abbildung 76: | Boxplot Bodenrichtwert | 117 |
| Abbildung 77: | Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] | 118 |
| Abbildung 78: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren | 120 |
| Abbildung 79: | Ableitungsmodell von Gebäudefaktoren | 121 |
| Abbildung 80: | Anwendungsmodell von Gebäudefaktoren | 122 |
| Abbildung 81: | Streudiagramm Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [5] | 123 |
| Abbildung 82: | Boxplot Grundstücksgröße | 127 |
| Abbildung 83: | Boxplot Bodenrichtwert | 127 |
| Abbildung 84: | Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter | 128 |
| Abbildung 85: | Boxplot innenliegende Wohnfläche | 128 |
| Abbildung 86: | Boxplot Gebäudefaktor | 129 |
| Abbildung 87: | Streudiagramm Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser [5] | 131 |
| Abbildung 88: | Boxplot Grundstücksgröße | 135 |
| Abbildung 89: | Boxplot Bodenrichtwert | 135 |
| Abbildung 90: | Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter | 136 |
| Abbildung 91: | Boxplot innenliegende Wohnfläche | 136 |
| Abbildung 92: | Boxplot Gebäudefaktor | 137 |
| Abbildung 93: | Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie | 138 |
| Abbildung 94: | Streudiagramm Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [5] | 144 |
| Abbildung 95: | Boxplot Grundstücksgröße | 147 |
| Abbildung 96: | Boxplot Bodenrichtwert | 147 |
| Abbildung 97: | Boxplot Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 148 |
| Abbildung 98: | Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter | 148 |
| Abbildung 99: | Boxplot innenliegende Wohnfläche | 149 |
| Abbildung 100: | Boxplot vorläufiger Sachwert | 149 |
| Abbildung 101: | Boxplot Sachwertfaktor | 150 |
| Abbildung 102: | Streudiagramm Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser [5] | 152 |
| Abbildung 103: | Boxplot Grundstücksgröße | 155 |
| Abbildung 104: | Boxplot Bodenrichtwert | 155 |
| Abbildung 105: | Boxplot Baujahr bzw. fiktives Baujahr | 156 |
| Abbildung 106: | Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter | 156 |
| Abbildung 107: | Boxplot innenliegende Wohnfläche | 157 |
| Abbildung 108: | Boxplot vorläufiger Sachwert | 157 |
| Abbildung 109: | Boxplot Sachwertfaktor | 158 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1: | Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [10]..... | 24 |
| Tabelle 2: | Gemeinden des Landkreises Deggendorf, Status und Verwaltung..... | 25 |
| Tabelle 3: | Flächennutzung im Landkreis Deggendorf zum Stichtag 31.12.2017 [1]..... | 27 |
| Tabelle 4: | Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2018, Fläche in km ² und Bevölkerungsdichte je km ² [1]..... | 29 |
| Tabelle 5: | Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Deggendorf in den Jahren 1987, 2011 und 2018 [1]..... | 31 |
| Tabelle 6: | Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Deggendorf 2011 bis 2018 [1]..... | 32 |
| Tabelle 7: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aholming 2011 bis 2018 [1]..... | 33 |
| Tabelle 8: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Auerbach 2011 bis 2018 [1]..... | 34 |
| Tabelle 9: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Außernzell 2011 bis 2018 [1]..... | 35 |
| Tabelle 10: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bernried 2011 bis 2018 [1]..... | 36 |
| Tabelle 11: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Buchhofen 2011 bis 2018 [1]..... | 37 |
| Tabelle 12: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Deggendorf 2011 bis 2018 [1]..... | 38 |
| Tabelle 13: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grafing 2011 bis 2018 [1]..... | 39 |
| Tabelle 14: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grattersdorf 2011 bis 2018 [1]..... | 40 |
| Tabelle 15: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hengersberg 2011 bis 2018 [1]..... | 41 |
| Tabelle 16: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hunding 2011 bis 2018 [1]..... | 42 |
| Tabelle 17: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Iggersbach 2011 bis 2018 [1]..... | 43 |
| Tabelle 18: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Künzing 2011 bis 2018 [1]..... | 44 |
| Tabelle 19: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lalling 2011 bis 2018 [1]..... | 45 |
| Tabelle 20: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Metten 2011 bis 2018 [1]..... | 46 |
| Tabelle 21: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Moos 2011 bis 2018 [1]..... | 47 |
| Tabelle 22: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederalteich 2011 bis 2018 [1]..... | 48 |
| Tabelle 23: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Oberpörling 2011 bis 2018 [1]..... | 49 |
| Tabelle 24: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Offenberg 2011 bis 2018 [1]..... | 50 |
| Tabelle 25: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Osterhofen 2011 bis 2018 [1]..... | 51 |
| Tabelle 26: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Otzing 2011 bis 2018 [1]..... | 52 |
| Tabelle 27: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Plattling 2011 bis 2018 [1]..... | 53 |
| Tabelle 28: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schaufling 2011 bis 2018 [1]..... | 54 |
| Tabelle 29: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schöllnach 2011 bis 2018 [1]..... | 55 |
| Tabelle 30: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Stephansposching 2011 bis 2018 [1]..... | 56 |
| Tabelle 31: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wallerfing 2011 bis 2018 [1]..... | 57 |
| Tabelle 32: | Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Winzer 2011 bis 2018 [1]..... | 58 |
| Tabelle 33: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2018 [2]..... | 61 |
| Tabelle 34: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2018 [2]..... | 62 |
| Tabelle 35: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Deggendorf 2003 bis 2018 [2]..... | 63 |
| Tabelle 36: | Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2018 [2]..... | 64 |
| Tabelle 37: | Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2018 [8]..... | 65 |
| Tabelle 38: | Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8]..... | 66 |
| Tabelle 39: | Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8]..... | 67 |
| Tabelle 40: | Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2018 [4]..... | 68 |
| Tabelle 41: | Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5]..... | 70 |
| Tabelle 42: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 71 |
| Tabelle 43: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 72 |
| Tabelle 44: | Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5]..... | 73 |
| Tabelle 45: | Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5]..... | 74 |
| Tabelle 46: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5]..... | 75 |
| Tabelle 47: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 76 |
| Tabelle 48: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 77 |
| Tabelle 49: | Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5]..... | 78 |
| Tabelle 50: | Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5]..... | 79 |
| Tabelle 51: | Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5]..... | 80 |
| Tabelle 52: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 81 |
| Tabelle 53: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5]..... | 82 |
| Tabelle 54: | Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5]..... | 83 |
| Tabelle 55: | Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5]..... | 84 |

| | | |
|--------------|--|-----|
| Tabelle 56: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 85 |
| Tabelle 57: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] | 86 |
| Tabelle 58: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 87 |
| Tabelle 59: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 88 |
| Tabelle 60: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 89 |
| Tabelle 61: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5] | 90 |
| Tabelle 62: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 91 |
| Tabelle 63: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 92 |
| Tabelle 64: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 93 |
| Tabelle 65: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5]..... | 94 |
| Tabelle 66: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 95 |
| Tabelle 67: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 96 |
| Tabelle 68: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 97 |
| Tabelle 69: | Statistische Kenngrößen Stellplätze für neue Stellplätze im Freien [5] | 98 |
| Tabelle 70: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 99 |
| Tabelle 71: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 100 |
| Tabelle 72: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5] | 101 |
| Tabelle 73: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 102 |
| Tabelle 74: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5]..... | 103 |
| Tabelle 75: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 104 |
| Tabelle 76: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 105 |
| Tabelle 77: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 106 |
| Tabelle 78: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] | 107 |
| Tabelle 79: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 108 |
| Tabelle 80: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 109 |
| Tabelle 81: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 110 |
| Tabelle 82: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] | 111 |
| Tabelle 83: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 112 |
| Tabelle 84: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 113 |
| Tabelle 85: | Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren..... | 114 |
| Tabelle 86: | Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] | 115 |
| Tabelle 87: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 116 |
| Tabelle 88: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 117 |
| Tabelle 89: | Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] | 118 |
| Tabelle 90: | Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Gebäudealter 2 bis 29 Jahre) [5] | 124 |
| Tabelle 91: | Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Gebäudealter 30 bis 57 Jahre) [5] | 125 |
| Tabelle 92: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 126 |
| Tabelle 93: | Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße | 127 |
| Tabelle 94: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 127 |
| Tabelle 95: | Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter..... | 128 |
| Tabelle 96: | Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche..... | 128 |
| Tabelle 97: | Statistische Kenngrößen Gebäudefaktor..... | 129 |
| Tabelle 98: | Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Gebäudealter 0 bis 29 Jahre) [5] | 132 |
| Tabelle 99: | Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Gebäudealter 30 bis 44 Jahre) [5] | 133 |
| Tabelle 100: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 134 |
| Tabelle 101: | Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße | 135 |
| Tabelle 102: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 135 |
| Tabelle 103: | Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter..... | 136 |
| Tabelle 104: | Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche | 136 |
| Tabelle 105: | Statistische Kenngrößen Gebäudefaktor..... | 137 |
| Tabelle 106: | Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts | 140 |
| Tabelle 107: | Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile | 142 |
| Tabelle 108: | Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte | 142 |
| Tabelle 109: | Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)..... | 143 |
| Tabelle 110: | Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (vorläufiger Sachwert 100.000 bis 720.000 €) [5] | 145 |
| Tabelle 111: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 146 |
| Tabelle 112: | Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße | 147 |
| Tabelle 113: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 147 |

| | | |
|--------------|---|-----|
| Tabelle 114: | Statistische Kenngrößen Baujahr bzw. fiktives Baujahr..... | 148 |
| Tabelle 115: | Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter..... | 148 |
| Tabelle 116: | Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche..... | 149 |
| Tabelle 117: | Statistische Kenngrößen vorläufiger Sachwert..... | 149 |
| Tabelle 118: | Statistische Kenngrößen Sachwertfaktor | 150 |
| Tabelle 119: | Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (vorläufiger Sachwert 160.000 bis 520.000 €) [5] | 153 |
| Tabelle 120: | Angaben zur Stichprobe und Auswertung..... | 154 |
| Tabelle 121: | Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße | 155 |
| Tabelle 122: | Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert..... | 155 |
| Tabelle 123: | Statistische Kenngrößen Baujahr bzw. fiktives Baujahr..... | 156 |
| Tabelle 124: | Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter..... | 156 |
| Tabelle 125: | Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche..... | 157 |
| Tabelle 126: | Statistische Kenngrößen vorläufiger Sachwert..... | 157 |
| Tabelle 127: | Statistische Kenngrößen Sachwertfaktor | 158 |

Formelverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----|
| Formel 1: | arithmetisches Mittel..... | 20 |
| Formel 2: | geometrisches Mittel..... | 21 |
| Formel 3: | Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade)..... | 21 |
| Formel 4: | Median (Anzahl der Einzelwerte gerade)..... | 21 |
| Formel 5: | Spannweite..... | 22 |
| Formel 6: | Interquartilsabstand..... | 23 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------------------|--|
| A | Bundesautobahn |
| Abs. | Absatz |
| a.d. | an der |
| ADBV | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung |
| AT | Amtlicher Teil |
| B | Bundesstraße |
| BAnz | Bundesanzeiger |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BayGaV | Bayerische Gutachterausschussverordnung |
| BGBL. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BPI | Baupreisindex |
| bzgl. | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| DIA | Deutsche Immobilienakademie |
| Dipl.-Ing. | Diplom-Ingenieur |
| € | Euro |
| EDV | elektronische Datenverarbeitung |
| FH | Fachhochschule |
| ggf. | gegebenenfalls |
| ha | Hektar (1 ha = 10.000 m ²) |
| i.d.F. | in der Fassung |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) |
| IQA | Interquartilsabstand |
| i.V.m. | in Verbindung mit |
| km ² | Quadratkilometer |
| ln | natürlicher Logarithmus |
| m ² | Quadratmeter |
| Mio. | Millionen |
| n | Anzahl der Einzelwerte |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| Nr. | Nummer |
| ö.b.u.v. | öffentlich bestellt und vereidigt |
| § | Paragraph |
| % | Prozent |
| r | Korrelationskoeffizient |
| R | Spannweite |
| R ² | Bestimmtheitsmaß |
| S. | Satz |
| S. | Seite |
| SW-RL | Sachwert-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) |
| UrhG | Urheberrechtsgesetz |
| UWG | Gesetz über den unlauteren Wettbewerb |
| WoFlV | Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche) |
| x | Einzelwert |
| \bar{x} | arithmetisches Mittel |
| \tilde{x} | Median |
| x _{0,25} | unteres Quartil bzw. 0,25-Quantil |
| x _{0,75} | oberes Quartil bzw. 0,75-Quantil |
| \bar{x}_{geom} | geometrisches Mittel |
| x _{max} | größter Stichprobenwert |
| x _{min} | kleinster Stichprobenwert |
| z.B. | zum Beispiel |

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)
- [2] Bundesagentur für Arbeit - Statistik (www.statistik.arbeitsagentur.de)
- [3] Deutsche Bahn (www.bahn.de)
- [4] Deutsche Bundesbank (www.bundesbank.de)
- [5] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- [6] Donau Isar Klinikum Deggendorf Dingolfing Landau (www.donau-isar-klinikum.de)
- [7] RegioWiki Niederbayern (www.regiowiki.pnp.de)
- [8] Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
- [9] Technische Hochschule Deggendorf (www.th-deg.de)
- [10] Wikipedia (www.wikipedia.de)

1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen besteht für den Bereich des Landkreises Deggendorf gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf setzt sich dabei aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen. Der Vorsitzende sowie die weiteren Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im § 193 BauGB geregelt. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf befindet sich im Landratsamt Deggendorf.

Als zentrale Aufgabe führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden. Somit verfügen einzig und allein die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte über das komplette originäre Zahlen- und Datenmaterial im Bereich des Grundstücksverkehrs. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

Der Gutachterausschuss hat die Pflicht zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie ist der Bodenrichtwert definiert als durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Jeder kann von der Geschäftsstelle auf schriftlichen Antrag Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Zudem können über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS BAYERN unter <http://www.boris-bayern.de> für die beiden Stichtage 31.12.2016 und 31.12.2018 sowohl Bodenrichtwert-Einzelauskünfte als auch Bodenrichtwert-Dauerauskünfte direkt erworben werden. Die Bodenrichtwertauskünfte über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS BAYERN sind gebührenpflichtig.

Eine weitere Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte besteht darin die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlicht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Deggendorf erscheint alle zwei Jahre und kann über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS BAYERN unter <http://www.boris-bayern.de> gegen Gebühr erworben werden.

Ferner hat der Gutachterausschuss die Verpflichtung auf schriftlichen Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Für die Erstellung von Gutachten erhebt der Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des § 15 BayGaV Gebühren. Die jeweilige Gebühr ist im Regelfall wertabhängig. Maßgebend für die wertabhängige Gebühr ist der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zudem die Aufgabe auf schriftlichen Antrag, soweit ein berechtigtes Interesse durch den Antragsteller nachgewiesen wird, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Dabei sind die Bestimmungen des § 11 BayGaV zu beachten. Für die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind ebenfalls Gebühren zu entrichten.

1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf bedient sich zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf befindet sich im Landratsamt Deggendorf. Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle aufgelistet:

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Edith Kiewewetter | Sachbearbeiterin |
| Monika Kliem | Sachbearbeiterin |
| Christoph Friedl | Technischer Oberinspektor |

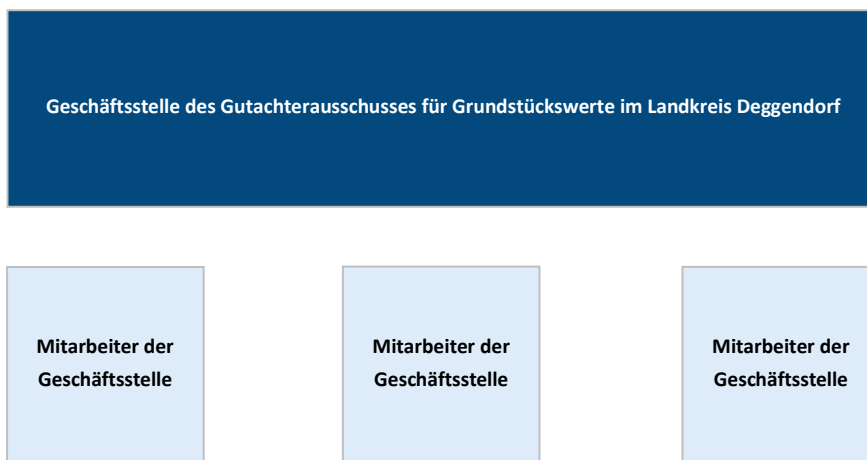


Abbildung 2: Aufbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf insbesondere das Ziel, dass der örtliche Grundstücksmarkt transparenter wird.

Dabei wendet sich der Grundstücksmarktbericht sowohl an die freiberuflichen Bewertungssachverständigen und an alle Stellen und Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an interessierte Bürger und Bürgerinnen sowie an alle Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf führt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB eine umfassende Kaufpreissammlung, die die Grundlage des vorliegenden Grundstücksmarktberichts darstellt. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus. Alle Mengen-, Flächen- und Wertangaben über den Grundstücksmarkt werden durch Auswertung von tatsächlich abgeschlossenen Verträgen ermittelt. Für die Aussagen zur Grundstücksmarktübersicht (Kapitel 6) werden sämtliche Verträge des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 7 bis 9) liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

Für die größten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Landkreis Deggendorf werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Die Ermittlung bzw. Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten setzt allerdings voraus, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufverträgen vorhanden ist. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist an dieser Stelle deutlich darauf hin, dass die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten dem Leser allerdings nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren können. Dies setzt jedoch voraus, dass die mit dem Grundstücksmarktbericht bereitgestellten Informationen sachgerecht bzw. in einer mit dem jeweiligen Ableitungsmodell übereinstimmenden Art und Weise angewendet werden. Ferner erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Hinweis, dass der Grundstücksmarktbericht die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB im Einzelfall nicht ersetzen kann.