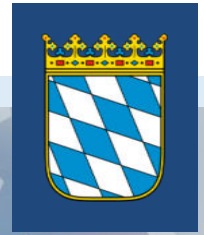




LANDRATSAMT REGEN | POSCHETSRIEDER STRAÙE 16 | 94209 REGEN



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## LANDKREIS REGEN 2021



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS REGEN



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## LANDKREIS REGEN 2021

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

### Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Regen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Landkreis Regen  
Poschetsrieder Straße 16  
94209 Regen

Telefon: 09921 / 601 -352  
Telefon: 09921 / 601 -255  
Telefax: 09921 / 970 02 -352  
E-Mail: [gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de](mailto:gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de)

### Urheberrecht

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen ist laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) und dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sind allein dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 Regen 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 Regen 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 nicoelnino | [www.123rf.com](http://www.123rf.com)

## Impressum

### Herausgeber und Urheber

Landratsamt Regen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Landkreis Regen  
Poschetsrieder Straße 16  
94209 Regen

### Konzeption

Herr 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 Regen;

### Redaktionsteam

Herr Kraus (Vorsitzender des Gutachterausschusses)  
Herr Straub (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)  
Herr Friedl (ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses)

### Veröffentlichungsdatum

16.12.2021

### Gebühr

75,00 Euro

# Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM .....	3
INHALTSVERZEICHNIS .....	4
ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	7
TABELLENVERZEICHNIS .....	9
FORMELVERZEICHNIS .....	12
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	13
QUELLENVERZEICHNIS .....	15
<b>1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE .....</b>	<b>16</b>
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	16
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses .....	17
1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle .....	17
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS .....</b>	<b>18</b>
<b>3. DESKRIPTIVE STATISTIK .....</b>	<b>20</b>
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
3.4 Grafische Darstellung .....	23
3.4.1 Boxplot .....	24
<b>4. LANDKREIS REGEN .....</b>	<b>25</b>
4.1 Geographie .....	26
4.2 Flächennutzung .....	28
4.3 Infrastruktur .....	29
4.4 Bevölkerung .....	30
4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung .....	32
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen .....	33
4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden .....	34
4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung .....	58
<b>5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN .....</b>	<b>59</b>
5.1 Arbeitslosenquote .....	59
5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland .....	60
5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern .....	61
5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen .....	62
5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten .....	63
5.2 Verbraucherpreise und Baupreise .....	64
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

<b>6.</b>	<b>GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT</b> .....	<b>69</b>
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
<b>7.</b>	<b>VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR NEUE STELLPLÄTZE)</b> .....	<b>85</b>
7.1	Neue Tiefgaragenstellplätze .....	86
7.1.1	Modellbeschreibung.....	86
7.1.2	Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze .....	87
7.1.3	Stichprobenbeschreibung.....	88
7.2	Neue Garagenstellplätze .....	89
7.2.1	Modellbeschreibung.....	89
7.2.2	Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze .....	90
7.2.3	Stichprobenbeschreibung.....	91
7.3	Neue Carportstellplätze .....	92
7.3.1	Modellbeschreibung.....	92
7.3.2	Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze.....	93
7.3.3	Stichprobenbeschreibung.....	94
7.4	Neue Stellplätze im Freien .....	95
7.4.1	Modellbeschreibung.....	95
7.4.2	Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien.....	96
7.4.3	Stichprobenbeschreibung.....	97
7.5	Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze .....	98
<b>8.</b>	<b>VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE STELLPLÄTZE)</b> .....	<b>99</b>
8.1	Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze.....	100
8.1.1	Modellbeschreibung.....	100
8.1.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze .....	101
8.1.3	Stichprobenbeschreibung.....	102
8.2	Gebrauchte Garagenstellplätze .....	103
8.2.1	Modellbeschreibung.....	103
8.2.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze .....	104
8.2.3	Stichprobenbeschreibung.....	105
8.3	Gebrauchte Carportstellplätze .....	106
8.3.1	Modellbeschreibung.....	106
8.3.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze .....	107
8.3.3	Stichprobenbeschreibung.....	108
8.4	Gebrauchte Stellplätze im Freien .....	109
8.4.1	Modellbeschreibung.....	109
8.4.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien .....	110
8.4.3	Stichprobenbeschreibung.....	111
8.5	Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze .....	112

<b>9. VERGLEICHSAKTOREN (GEBÄUDEFKTOREN)</b> .....	<b>113</b>
9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	115
9.1.1 Modellbeschreibung.....	115
9.1.2 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	121
9.1.3 Anwendungshinweise.....	123
9.1.4 Anwendungsgrenzen .....	124
9.1.5 Stichprobenbeschreibung.....	125
9.1.6 Anwendungsbeispiele .....	126
9.2 Eigentumswohnungen.....	135
9.2.1 Modellbeschreibung.....	135
9.2.2 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen .....	140
9.2.3 Anwendungshinweise.....	142
9.2.4 Anwendungsgrenzen .....	143
9.2.5 Stichprobenbeschreibung.....	144
9.2.6 Anwendungsbeispiele .....	145
<b>10. SACHWERTFAKTOREN</b> .....	<b>154</b>
10.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	156
10.1.1 Modellbeschreibung.....	156
10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	163
10.1.3 Anwendungshinweise.....	165
10.1.4 Anwendungsgrenzen .....	166
10.1.5 Stichprobenbeschreibung.....	167
10.1.6 Anwendungsbeispiele .....	168

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung .....	24
Abbildung 2:	Freistaat Bayern mit Regierungsbezirken [8] .....	26
Abbildung 3:	Regierungsbezirk Niederbayern mit kreisfreien Städten und Landkreisen [8] .....	26
Abbildung 4:	Landkreis Regen mit Gemeinden [8] .....	27
Abbildung 5:	Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1].....	28
Abbildung 6:	Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2020 [1].....	31
Abbildung 7:	Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1].....	32
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1] .....	33
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1].....	34
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1] .....	35
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1] .....	36
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1] .....	37
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1].....	38
Abbildung 14:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1] .....	39
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1] .....	40
Abbildung 16:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1].....	41
Abbildung 17:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1] .....	42
Abbildung 18:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1].....	43
Abbildung 19:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1] .....	44
Abbildung 20:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1].....	45
Abbildung 21:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1] .....	46
Abbildung 22:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1] .....	47
Abbildung 23:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1].....	48
Abbildung 24:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1] .....	49
Abbildung 25:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenhach 2011 bis 2020 [1] .....	50
Abbildung 26:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1].....	51
Abbildung 27:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinnach 2011 bis 2020 [1] .....	52
Abbildung 28:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1].....	53
Abbildung 29:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1].....	54
Abbildung 30:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1].....	55
Abbildung 31:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1].....	56
Abbildung 32:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1].....	57
Abbildung 33:	Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent [1].....	58
Abbildung 34:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2] .....	60
Abbildung 35:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2].....	61
Abbildung 36:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2] .....	62
Abbildung 37:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2].....	63
Abbildung 38:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8].....	65
Abbildung 39:	Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] .....	66
Abbildung 40:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8].....	67
Abbildung 41:	Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4].....	68
Abbildung 42:	Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] .....	70
Abbildung 43:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] .....	71
Abbildung 44:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	72
Abbildung 45:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5].....	73
Abbildung 46:	Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] .....	74
Abbildung 47:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5].....	75
Abbildung 48:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	76
Abbildung 49:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	77
Abbildung 50:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] .....	78
Abbildung 51:	Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5].....	79
Abbildung 52:	Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5].....	80
Abbildung 53:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	81
Abbildung 54:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] .....	82
Abbildung 55:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] .....	83
Abbildung 56:	Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5].....	84

Abbildung 57:	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie.....	85
Abbildung 58:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] .....	87
Abbildung 59:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Garagenstellplätze [5] .....	90
Abbildung 60:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5].....	93
Abbildung 61:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze im Freien [5].....	96
Abbildung 62:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5].....	98
Abbildung 63:	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie.....	99
Abbildung 64:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5].....	101
Abbildung 65:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] .....	104
Abbildung 66:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5].....	107
Abbildung 67:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5].....	110
Abbildung 68:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5].....	112
Abbildung 69:	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß Vergleichswert-Richtlinie.....	114
Abbildung 70:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie.....	155

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen .....	17
Tabelle 2:	Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen .....	17
Tabelle 3:	Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [9].....	24
Tabelle 4:	Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung.....	25
Tabelle 5:	Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2019 [1].....	28
Tabelle 6:	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020, Fläche in km <sup>2</sup> und Bevölkerungsdichte je km <sup>2</sup> [1].....	30
Tabelle 7:	Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2020 [1].....	32
Tabelle 8:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2020 [1] .....	33
Tabelle 9:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2020 [1].....	34
Tabelle 10:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2020 [1] .....	35
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2020 [1] .....	36
Tabelle 12:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2020 [1] .....	37
Tabelle 13:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2020 [1].....	38
Tabelle 14:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2020 [1] .....	39
Tabelle 15:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2020 [1] .....	40
Tabelle 16:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2020 [1].....	41
Tabelle 17:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2020 [1] .....	42
Tabelle 18:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2020 [1].....	43
Tabelle 19:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2020 [1] .....	44
Tabelle 20:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2020 [1].....	45
Tabelle 21:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2020 [1] .....	46
Tabelle 22:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2020 [1] .....	47
Tabelle 23:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2020 [1].....	48
Tabelle 24:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2020 [1] .....	49
Tabelle 25:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenhof 2011 bis 2020 [1] .....	50
Tabelle 26:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2020 [1].....	51
Tabelle 27:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinnach 2011 bis 2020 [1] .....	52
Tabelle 28:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2020 [1].....	53
Tabelle 29:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2020 [1].....	54
Tabelle 30:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2020 [1].....	55
Tabelle 31:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2020 [1].....	56
Tabelle 32:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2020 [1].....	57
Tabelle 33:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2020 [2] .....	60
Tabelle 34:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2020 [2] .....	61
Tabelle 35:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2020 [2] .....	62
Tabelle 36:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2020 [2].....	63
Tabelle 37:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2020 [8].....	65
Tabelle 38:	Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8] .....	66
Tabelle 39:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2020 [8].....	67
Tabelle 40:	Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2020 [4].....	68
Tabelle 41:	Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5] .....	70
Tabelle 42:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] .....	71
Tabelle 43:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	72
Tabelle 44:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5].....	73
Tabelle 45:	Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5] .....	74
Tabelle 46:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5].....	75
Tabelle 47:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	76
Tabelle 48:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] .....	77
Tabelle 49:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] .....	78
Tabelle 50:	Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5].....	79
Tabelle 51:	Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2020 [5].....	80
Tabelle 52:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5].....	81
Tabelle 53:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2020 [5] .....	82
Tabelle 54:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2020 [5] .....	83
Tabelle 55:	Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2020 [5].....	84
Tabelle 56:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	86

Tabelle 57:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Tiefgaragenstellplätze [5] .....	87
Tabelle 58:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	88
Tabelle 59:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	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 einzelner Parameter der Stichprobe .....	91
Tabelle 64:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	92
Tabelle 65:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Carportstellplätze [5].....	93
Tabelle 66:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	94
Tabelle 67:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	94
Tabelle 68:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	95
Tabelle 69:	Statistische Kenngrößen Stellplätze für neue Stellplätze im Freien [5] .....	96
Tabelle 70:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	97
Tabelle 71:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	97
Tabelle 72:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neue Stellplätze [5] .....	98
Tabelle 73:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	100
Tabelle 74:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5].....	101
Tabelle 75:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	102
Tabelle 76:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	102
Tabelle 77:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	103
Tabelle 78:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5] .....	104
Tabelle 79:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	105
Tabelle 80:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	105
Tabelle 81:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	106
Tabelle 82:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5] .....	107
Tabelle 83:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	108
Tabelle 84:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	108
Tabelle 85:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	109
Tabelle 86:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5] .....	110
Tabelle 87:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	111
Tabelle 88:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	111
Tabelle 89:	Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5] .....	112
Tabelle 90:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren.....	116
Tabelle 91:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile .....	117
Tabelle 92:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte .....	117
Tabelle 93:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre).....	118
Tabelle 94:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre)....	119
Tabelle 95:	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010).....	120
Tabelle 96:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten .....	124
Tabelle 97:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung .....	124
Tabelle 98:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	125
Tabelle 99:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	125
Tabelle 100:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	127
Tabelle 101:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	130
Tabelle 102:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	133
Tabelle 103:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren.....	136
Tabelle 104:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile .....	137
Tabelle 105:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte .....	137
Tabelle 106:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre).....	138
Tabelle 107:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis ≥80 Jahre)....	139
Tabelle 108:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten .....	143
Tabelle 109:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung .....	143
Tabelle 110:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	144
Tabelle 111:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	144
Tabelle 112:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	146
Tabelle 113:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	149
Tabelle 114:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	152

Tabelle 115:	Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts .....	157
Tabelle 116:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile .....	159
Tabelle 117:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte .....	159
Tabelle 118:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre) .....	160
Tabelle 119:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis $\geq 80$ Jahre) .....	161
Tabelle 120:	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) .....	162
Tabelle 121:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten .....	165
Tabelle 122:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung .....	166
Tabelle 123:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung .....	167
Tabelle 124:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe .....	167
Tabelle 125:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	169
Tabelle 126:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	171
Tabelle 127:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten) .....	173

## 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
Formel 7:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] .....	122
Formel 8:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von Eigentumswohnungen [5] .....	141
Formel 9:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5] .....	164

## Abkürzungsverzeichnis

### A

A	Bundesautobahn
Abs.	Absatz
a.D.	außer Dienst
AT	Amtlicher Teil

### B

B	Bundesstraße
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

### C

ca.	circa
-----	-------

### D

DHH	Doppelhaushälfte
DIA	Deutsche Immobilienakademie
Dipl.-Ing.	Diplom-Ingenieur
∅	Durchschnitt

### E

€	Euro
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EFH	Einfamilienhaus
≙	entspricht
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung

### F

FH	Fachhochschule
----	----------------

### G

ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
≥	größer/gleich

### H

ha	Hektar (1 ha = 10.000 m <sup>2</sup> )
----	--

### I

i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
IQA	Interquartilsabstand
i.R.	im Ruhestand
i.V.m.	in Verbindung mit

### K

≤	kleiner/gleich
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer

### L

Lkr.	Landkreis
------	-----------

### M

m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Millionen

**N**

n	Anzahl der Einzelwerte
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern

**O**

ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
----------	-----------------------------------

**P**

§	Paragraph
PKW	Personenkraftwagen
%	Prozent

**R**

R	Spannweite
R <sup>2</sup>	Bestimmtheitsmaß
REH	Reihenendhaus

**S**

S.	Satz
S.	Seite
stellv.	stellvertretend
SW-RL	Sachwert-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts)

**U**

UrhG	Urhebergesetz
UWG	Gesetz über den unlauteren Wettbewerb

**V**

VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts)
-------	---

**W**

WoFIV	Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche)
-------	---

**X**

X <sub>i</sub>	Einzelwert
$\bar{x}$	arithmetisches Mittel
$\tilde{x}$	Median
X <sub>0,25</sub>	unteres Quartil bzw. 25%-Quantil
X <sub>0,75</sub>	oberer Quartil bzw. 75%-Quantil
$\bar{x}_{\text{geom}}$	geometrisches Mittel
X <sub>max</sub>	größter Stichprobenwert
X <sub>min</sub>	kleinster Stichprobenwert

**Z**

z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus

## Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Landesamt für Statistik ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de))
- [2] Bundesagentur für Arbeit - Statistik ([www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de))
- [3] Deutsche Bahn ([www.bahn.de](http://www.bahn.de))
- [4] Deutsche Bundesbank ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de))
- [5] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen
- [6] Arberlandkliniken ([www.arberlandkliniken.de](http://www.arberlandkliniken.de))
- [7] RegioWiki Niederbayern ([www.regiowiki.pnp.de](http://www.regiowiki.pnp.de))
- [8] Statistisches Bundesamt ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))
- [9] Wikipedia ([www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de))

## 1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen besteht für den Bereich des Landkreises Regen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 Regen befindet sich im Landratsamt Regen.

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 darüber hinaus die Pflicht zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl sogenannte 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. Die Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

Eine weitere Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte besteht darin die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlicht die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen erscheint in der Regel alle zwei Jahre und kann von der Geschäftsstelle 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 werden ebenfalls Gebühren erhoben.

## 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Nachfolgend sind die einzelnen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen, die Funktion sowie die Amts- bzw. Berufsbezeichnung tabellarisch aufgelistet:

Name	Funktion	Amts-/Berufsbezeichnung
Herr Kraus	Vorsitzender	Regierungsdirektor
Herr Straub	stellvertretender Vorsitzender	Regierungsamtmann
Herr Ernst	ehrenamtlicher Gutachter	Bankkaufmann
Herr Hobelsberger	ehrenamtlicher Gutachter	Bankvorstand i.R.
Herr Hofmeister	ehrenamtlicher Gutachter	Regierungsamtsrat
Herr Mayer	ehrenamtlicher Gutachter	Regierungsdirektor a.D.
Herr Nirschl	ehrenamtlicher Gutachter	Bürgermeister
Herr Weber	ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Schötz	Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung	Steueramtfrau
Herr Zwiebel	Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung	Vermessungsdirektor

Tabelle 1: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

## 1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen bedient sich zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen befindet sich im Landratsamt Regen. Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, die Aufgaben und die entsprechenden Kontaktdaten in tabellarischer Form dargestellt:

Name	Aufgaben	Kontaktdaten
Herr Friedl	Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Auskünfte zu diesen Daten, Erstellung von Grundstücksmarktberichten	E-Mail: <a href="mailto:cfriedl@lra.landkreis-regen.de">cfriedl@lra.landkreis-regen.de</a> Telefon: 09921 / 601 -255
Frau Pledl	Führung der Kaufpreissammlung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert-Einzelauskünfte	E-Mail: <a href="mailto:kpledl@lra.landkreis-regen.de">kpledl@lra.landkreis-regen.de</a> Telefon: 09921 / 601 - 352

Tabelle 2: Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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 Regen 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 werden sämtliche Verträge des jeweiligen Berichtjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

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

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten multiplen Regressionsgleichungen (= mehrdimensionale Schätzfunktionen) bzgl. den Vergleichs- und Sachwertfaktoren führen, sofern die objektbezogenen Daten modellkonform ermittelt werden und sich sowohl innerhalb der Grenzen der Stichprobenbeschreibung als auch innerhalb der Anwendungsgrenzen befinden (Modellkonformität) zunächst zum objektbezogenen durchschnittlichen Vergleichs- bzw. Sachwertfaktor. Durch Multiplikation des objektbezogenen durchschnittlichen Vergleichs- bzw. Sachwertfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße erhält man den (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert bzw. den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Unter subsidiärer (nachträglicher) Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, vom jeweiligen Modell abweichende bzw. noch nicht berücksichtigte Objekteigenschaften) ergibt sich der Vergleichs- bzw. Sachwert. Der ermittelte Vergleichs- bzw. Sachwert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus mehreren angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.