

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Wohnungseigentum	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
<b>Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten</b>			

### Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

§ 23 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse. Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 an. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an. Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

### 10.1: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten - Ein- und Zweifamilienhäuser

#### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/einundzweifamilienhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/einundzweifamilienhaeuser)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

#### Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.1 vorliegen.

#### Kapitel im früheren Marktbericht:

9.2.7

#### Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

#### Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

#### Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
  - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
  - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfanglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

#### Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

#### Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

#### Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

#### Modell:

GAG-spezifisch

### **10.2: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

#### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/reihenhausdoppelhaushaelfte](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/reihenhausdoppelhaushaelfte)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar.

#### Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.2 vorliegen.

#### Kapitel im früheren Marktbericht:

9.3.7

#### Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

#### Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

#### Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
  - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
  - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfangreichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

### **10.3: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten - Eigentumswohnungen**

URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/eigentumswohnungen](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/eigentumswohnungen)

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.3 vorliegen.

Kapitel im früheren Marktbericht:

9.4.6

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).

- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
  - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
  - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfangreichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

Anwendungshinweise:

#### **10.4: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten – individuelles Wohnbauland**

URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/baugrundstuecke](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurecht/baugrundstuecke)

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaugrundstückskoeffizienten für individuelles Wohnbauland dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaugrundstückskoeffizienten nach 9.4 vorliegen.

Kapitel im früheren Marktbericht:

5.7

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:

- Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
- Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfänglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch