

Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit Analyse

für das bebaute Grundstück: Musterstraße 99 b, Musterstadt, Flur 9, Flurstück 99

Antragsteller: Frau Dora Muster, Musterallee 99 a, 99999 Musterstadt

In der nachfolgenden Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden Vergleichsfälle die mit dem von der Antragstellerin beschriebenen Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind herangezogen. Hierfür hat der Gutachterausschuss in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte bebaute Grundstücke mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des indirekten Vergleichswertverfahrens ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte eine funktionale Beziehung zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflußgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Das geschieht mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse) unter Einsatz einer Datenverarbeitungsanlage. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab.

1) Definition einer Stichprobe

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften aus der Stadt Musterstadt aus den Baujahren von 1950 bis 1970 herangezogen. Die Stichprobe umfaßt insgesamt 198 Kauffälle. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Die Variationsbereiche der wichtigsten Merkmale dieser Stichprobe sind nachfolgend in einer kleinen Tabelle aufgeführt.

Merkmale	Einheit	Minimum	Maximum
Verkaufszeitpunkt		1990	2003
Grundstücksfläche	m ²	250	2000
Baujahr		1950	1970
Bodenrichtwert	€/m ²	20	180
Keller	%	0	100
Wohnfläche	m ²	60	220

Für die Analyse ist es zunächst wichtig eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten

2) Bestimmen der Einflußgrößen und der Zielgröße

Die Zielgröße, d.h. das Ergebnis der Analyse ist der Kaufpreis, ausgedrückt in €/m² Wohnfläche. Dieser Preis wird beeinflusst vom jeweiligen Kaufzeitpunkt, der Grundstücksfläche, dem Bodenrichtwert, dem mittleren Alter, der Wohnfläche und der Ausstattung (Heizung, Fenster, Sonderausstattungen) des Gebäudes. Diese Werte werden als Einflußgrößen bezeichnet.

3) Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, daß die Beziehung zwischen Einflußgrößen und der Zielgröße beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, wie sich ein höheres Alter oder eine bessere Ausstattung auf den Preis auswirken. Hierbei läßt sich nachweisen, daß eine Abhängigkeit des Kaufpreises in €/m² Wohnfläche von den beschriebenen Einflußgrößen besteht.

Durch die Einflußgröße Datum wird die Marktlage am jeweiligen Verkaufszeitpunkt berücksichtigt. Hierbei ist festzustellen, daß die Preise im Beobachtungszeitraum bis etwa 1996 gestiegen sind und seitdem stagnieren. Mit zunehmender Grundstücksfläche und höherem Bodenrichtwert steigt der Preis ebenfalls, während sich ein höheres Alter und eine größere Wohnfläche mindernd auf den Preis in €/m² Wohnfläche auswirken. Mit besseren Ausstattungsmerkmalen steigt der Preis je m² Wohnfläche.

Nun können die Einflußgrößen des Bewertungsobjektes in das rechnerische Modell eingegeben werden. Diese Werte beruhen auf Angaben der Antragstellerin. **Sie sind nicht vor Ort überprüft worden.**

Einflußgrößen des Bewertungsobjektes

Bewertungszeitpunkt	(Jahr):	2003
Grundstücksfläche	(Fläche):	591 m ²
Mittleres Alter	(Alter):	35 Jahre
Bodenrichtwert	(BRW)	55
Ausstattung	(Ausstatt):	3,00
Keller	(Keller)	50 %
Wohnfläche	(Wohnfläche):	78 m ²

Die Ausstattung wird auf einer Skala von 1 bis 5 verschlüsselt, wobei mit aufsteigender Zahl eine Steigerung der Wertigkeit abzulesen ist.

Beispiel:

Schlüssel	Bedeutung
1	sehr einfach z.B. Ofenheizung,
3	befriedigende Ausstattung z.B. Zentralheizung, zeitgemäße Bäder, isolierverglaste Fenster,
4	gute Ausstattung z.B. Fußbodenheizung, aufwendige Wärmeschutzverglasung, Sonderausstattung,

Das Bewertungsobjekt wurde mit 3 eingestuft, da die Ausstattung nach Angaben der Antragstellerin mit Isolierverglasung, Zentralheizung und gefliesten Bädern befriedigend ist. Das mittlere Alter wurde unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und der Umbauten mit 35 Jahren angenommen. Die übrigen Einflußgrößen des Bewertungsobjektes wurden den Katasterunterlagen bzw. der Richtwertkarte entnommen.

Nun werden aus der großen Stichprobe von 198 Kauffällen, die Objekte ausgewählt, die mit dem Bewertungsobjekt von ihren wertbeeinflussenden Umständen (Alter, Fläche, etc.) und ihrer räumlichen Lage am besten zu vergleichen sind. Hierfür wird der sogenannte Wertabstand errechnet, und die Objekte, die in der Summe der einzelnen Kriterien die geringsten Abweichungen aufweisen, werden als Vergleichsobjekte ausgewählt.

Die Kaufpreise dieser Vergleichsobjekte in €/m² Wohnfläche werden mit der vorher berechneten Formel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet, das heißt, wenn das Vergleichsobjekt etwas älter ist als das Bewertungsobjekt, erfolgt z.B. ein Zuschlag zum Kaufpreis, bei jüngeren Objekten ein Abschlag. Weiter zurückliegende Kauffälle werden entsprechend den zeitabhängigen Preissteigerungen hochgerechnet. Vergleichsfälle mit größerer Wohnfläche sind bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche günstiger, kleinere entsprechend teurer. Entsprechende Zu- bzw. Abschläge werden auch für die Ausstattung sowie den Richtwert gemacht. Aus der Summe dieser Zu- und Abschläge ergibt sich der umgerechnete Kaufpreis in €/m². Hierbei können sich die Einflüsse zum Teil auch aufheben.

Die Vergleichsfälle sind in der nachfolgenden Tabelle mit ihren Einflußgrößen und ihrem Kaufpreis in €/m² Wohnfläche aufgeführt. Die Lagebezeichnungen wurden aus Gründen des Datenschutzes generalisiert. Der Kaufpreis in €/m² Wohnfläche wird dann, wie vorstehend beschrieben, jeweils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht (umger. KP/WF).

Umrechnung der benachbarten Kauffälle auf das Wertermittlungsobjekt:

Lage	Jahr	Fläche m ²	Richtwert €/m ²	Ausstatt. 1-5	Mittl. Alter	Keller %	Wohn- fläche m ²	original Kaufpr. €/m ²	Umgerechneter Kaufpreis €/m ²
Bewertungsobjekt	1998	591	550	3,0	35	50	78		
Musterstadt	2000	926	55	3,25	34	100	136	1213	1450
Musterstadt	2001	1223	45	3,00	41	60	115	935	1190
Musterstadt	2002	605	80	3,25	37	100	93	1244	1263
Musterstadt	2001	546	80	3	34	100	87	1444	1500
Musterstadt	2001	436	75	3	36	100	110	1141	1407
Musterstadt	2001	918	35	3	33	0	120	1084	1524
Musterstadt	2001	385	75	2	30	100	110	1113	1460
Musterstadt	2000	660	75	3	41	100	112	1116	1335
Musterstadt	2002	555	80	2,25	36	100	120	1146	1408
Musterstadt	2002	841	75	2,50	42	100	110	1158	1356
Musterstadt	2001	888	75	3	43	100	108	1319	1516
Musterstadt	2001	1143	35	3	29	100	135	1252	1684
Musterstadt	2000	546	80	3	33	100	87	1310	1336
Musterstadt	2002	832	70	1,50	41	100	125	1000	1422
Musterstadt	2003	830	80	3,50	42	100	120	1427	1650
Musterstadt	2002	441	75	3,25	34	100	140	947	1204
Mittelwert	2001	736	64	2,84	37		114	1109	1336

Als Mittelwert aus den 16 Vergleichsfällen ergibt sich als Vergleichsmaßstab ein auf das Bewertungsobjekt umgerechneter Kaufpreis / Wohnfläche von 1336,- €/m². Dieser Wert bildet die Grundlage für die Berechnung des Vergleichswertes.

Gegebenenfalls können noch besondere Zu- oder Abschläge z.B.: wegen Sonderausstattungen (Wintergarten, Kamin, o.ä.) oder wegen Schäden und Mängel erforderlich sein. Diese wären nur im Rahmen eines Gutachtens festzustellen.

In dem Vergleichswert sind das Grundstück mit der oben angegebenen Fläche, das Wohnhaus, ein Nebengebäude (Garage) und übliche Außenanlagen enthalten.

Damit errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Vergleichswert von

$$1336,- \text{ €/m}^2 \times 78 \text{ m}^2 = 104.208,- \text{ €}$$

oder rund **104.000,- €**

Das Ergebnis der „Analyse -Auskunft aus der Kaufpreissammlung“ beträgt für das vorstehend beschriebene Objekt rund **104.000,- €**