

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Mühldorf a. Inn Sachwertfaktoren

2019

Auswertungszeitraum 2017/2018



Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn
Geschäftsstelle	Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn Landratsamt Mühldorf Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn
	E-Mail: gutachterausschuss@lra-mue.de Internet: http://www.lra-mue.de
	Susanne Weigand, Dipl.-Ing. Zimmer-Nr. 0.19 Tel.: 08631/699-955 Mail: susanne.weigand@lra-mue.de
	Franziska Schallmoser, B.Sc. Zimmer-Nr.0.19 Tel.: 08631/699-943 Mail: franziska.schallmoser@lra-mue.de
	Marianne Zehentner Zimmer-Nr.0.21 Tel.: 08631/699-459 Mail: m.zehentner@lra-mue.de
Konzeption, inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn Franziska Schallmoser, B.Sc. Geodäsie und Geoinformation
Kosten	50,00 €
Urheberrecht	Alle Inhalte dieses Berichtes, insbesondere Texte, Tabellen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Die digitale oder analoge Vervielfältigung ist nicht gestattet. Das Verwenden von Inhalten ist nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines	3
Impressum.....	4
Inhaltsverzeichnis	5
Vorwort	6
Vorstellung Gutachterausschuss	7
Sachwertfaktoren 2017/2018	9
Sachwertfaktor Modell	10
Berechnungsschema	11
Anwendung der Sachwertfaktoren	12
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	14
Sachwertfaktor im zeitlichen Verlauf	14
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	15
Abhängigkeiten des Sachwertfaktors	16
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend.....	16
Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert.....	16
Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer	18
Abhängigkeit zur Grundstücksfläche	19
Abhängigkeit zur Wohnfläche	20
Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus	22
Sachwertfaktor im zeitlichen Verlauf	22
Sachwertfaktor für Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus	23
Abhängigkeiten des Sachwertfaktors	24
Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert.....	24
Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer	26
Abhängigkeit zur Grundstücksfläche	27
Abhängigkeit zur Wohnfläche	28
Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte	30
Sachwertfaktor im zeitlichen Verlauf	30
Sachwertfaktor für Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte	31
Abhängigkeiten des Sachwertfaktors	32
Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert.....	32
Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer	34
Abhängigkeit zur Grundstücksfläche	35
Abhängigkeit zur Wohnfläche	36

Vorwort

Der **Sachwertfaktor** ist in § 14 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs als Marktanpassungsfaktor beschrieben. Mit Hilfe des Sachwertfaktors wird der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Durch diesen Marktanpassungsfaktor sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht bereits auf andere Weise im Sachwertverfahren berücksichtigt wurden.

Zwingende Voraussetzung für die Verwendung der nachfolgenden Sachwertfaktoren ist die Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität, d.h. die Sachwertermittlung muss sich an dem Sachwertmodell, das dem Sachwertfaktor zugrunde liegt und an den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ausrichten.

Vorstellung Gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf a. Inn

Vorsitzender:

Weichselgartner Manfred, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Stellvertretende Vorsitzende:

Holzner Claudia, Regierungsdirektorin
Haselbeck Magdalena, Regierungsrätin

Landratsamt Mühldorf a. Inn:

Weigand J. Susanne, Dipl.-Ing. (univ.) Architektin, Sachverständige (TÜV)

Finanzamt Mühldorf a. Inn:

Brunnhuber Stephan, Dipl.-Ing.(FH), amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger
Geidobler Andreas, Steueramtsrat
Reiter Elmar, Amtmann

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Reschberger Ottmar, Dipl.-Ing. (univ.), Vermessungsdirektor

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Friedlein Heinz, Landwirtschaftsdirektor

weitere Mitglieder des Gutachterausschusses:

Baumgartner Manfred, Immobiliengutachter
Brandau Gabriele, Dipl.-Ing., Architektin, Immobilienökonomin (ebs)
Maierhofer Georg, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger (TÜV)
Rank Wolfgang, Dipl.Ing.(FH) für Vermessungswesen
Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing., Architekt
Seidel Klaus, Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Stahl Bernhard, Dipl.-Ing. (FH)
Thalmeier Rudolf Dipl.-Ing. (FH), Architekt