

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z_i) - W(A_i)$	Zone:		
Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$		
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	1,0	6,0	5,0		2,0	
2 Lage (Lagevorteile)								
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0	
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0	
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0	
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0	
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0	
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation.	6	1,0	6,0	5,0		30,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks								
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	1,0	6,0	5,0		25,0	
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	1,0	6,0	5,0		25,0	
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	1,0	6,0	5,0		10,0	
		22,4				Gewogene Punktdifferenz Y	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	112,00
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$								
		0,60 €/m ²	x	112,00	=	67,20 €/m ²		

Zusatz zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors

Bodenwert 1 (BW(1))

105,- €/m²

Absolute Bodenänderung (X)

85,00 €/m²

Bodenwert 2 (BW(2))

190,- €/m²

$[X = BW(2) - BW(1)]$

Faktor k (X / Y)

0,76 €/m²

Eingabefeld

Ergebnisfeld