

<b>Wertermittlungsmodell</b>		
Vorgabe	LGMB 2019 Seite 160, unter Berücksichtigung der Kap.: 6.8.1 und 6.8.5	
Auswertungskriterien	<b>WWT</b>	<b>L Verm Geo</b>
Stichtag	01.01.19	01.01.18
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser mit u. ohne Einliegerwohnung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise	freistehend	freistehend, usw.
Voraussetzungen	Kauffälle von 01.04.2018 bis 30.09.2019	Kauffälle aus 2016 bis 2018
Marktsegmente	Lageklassen: 30, 60, 90 und 120 €/m <sup>2</sup> (jeweils eigenständige Analyse)	Lageklassen: 30, 60, 120, 240 und 480 €/m <sup>2</sup>
NHK-Modell	nach Sachwertrichtlinie Anlage 1 mit Erg. Bd.III, Kap. 3.01.1	
Bezugsmaßstäbe	wohntwertabhängige Wohnfläche	
Basisjahr	2010	
Baupreisindex	entsprechend LGMB,( SW-RL )	
Abschreibung		
Außenanlagen		
Ansatz der <b>boG</b>	schadens- und auch ansonsten „boG-freies“ Grundstück (keine unterstellten Modernisierungsmaßnahmen)	wie WWT, aber soweit bog vorhanden, wurden sie berücksichtigt!
Rechenvorschrift	SWF = (KP ± boG) / v.SW  (boG für Modernisierung => 0 €)	SWF = (KP ± boG) / v.SW
Referenzdaten	335 Datensätze	684 Datensätze der Jahre 2016, 2017 und 2018 aus RLP
Ø GND	69 Jahre (Spanne 56 – 77 Jahre)	siehe LGMB 2019 Seite 161u. 162
Ø RND	41 Jahre (Spanne 9 – 72 Jahre)	
Gebäudestandard/ Korrekturfaktoren	Ø Stufe 2,8 (Spanne 1,6 – 4,3)	
Wohnfläche	Von 70 m <sup>2</sup> bis 390 m <sup>2</sup> Mittel:163 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche	von 185 m <sup>2</sup> bis 2.950 m <sup>2</sup> Mittel:733 m <sup>2</sup>	
Bodenwert (BW)	von 25 €/m <sup>2</sup> bis 230 €/m <sup>2</sup> Mittel:74 €/m <sup>2</sup>	
Schätzfunktion	$f = a * (\text{vorl. SW})^b$	

Differenztafel

<b>Sachwertfaktoren für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke für den Bereich Westerwald-Taunus</b>				
Formel: $f = a * (\text{vorl. SW})^b$				
Datensätze	103	171	149	54
a	6,1704	6,7610	7,1477	4,0662
b	-0,1663	-0,1704	-0,1711	-0,1202
Differenz zur Veröffentlichung im LGMB 2019 (ohne Abschläge)				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau			
	30 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
100.000,-	-0,08			
125.000,-	-0,06			
150.000,-	-0,05	-0,13		-0,19
175.000,-	-0,03	-0,12		-0,17
200.000,-	-0,02	-0,11		-0,14
225.000,-	-0,01	-0,09		-0,13
250.000,-	-0,01	-0,09		-0,11
275.000,-	0,00	-0,07		-0,09
300.000,-	0,01	-0,07		-0,08
325.000,-	0,01	-0,06		-0,07
350.000,-	0,01	-0,05		-0,06
375.000,-	0,02	-0,05		-0,05
400.000,-	0,02	-0,05		-0,04
425.000,-	0,03	-0,04		-0,03
450.000,-	0,03	-0,03		-0,03