

Bei den Merkmalen *Alter* und *Grundstücksfläche* handelt es sich um eine logarithmische Trendfunktion der Form:

$$k = m \times \ln(x) + b$$

Das Merkmal *Wohnfläche* wird durch eine Exponentialfunktion der Form

$$k = m \times x^b$$

am besten approximiert.

$X$  steht für die unabhängige Variablen Alter in Jahren, Wohnfläche in m<sup>2</sup> bzw. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>, die Parameter  $m$  und  $b$  entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß  $R^2$ .

| Alter          |        | Wohnfläche     |       | Grundstücksfläche |       |
|----------------|--------|----------------|-------|-------------------|-------|
| m              | -0,155 | m              | 0,120 | m                 | 0,086 |
| b              | 1,310  | b              | 0,453 | b                 | 0,406 |
| R <sup>2</sup> | 0,941  | R <sup>2</sup> | 0,980 | R <sup>2</sup>    | 0,764 |

### Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 67.553 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,44. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

Als problematischste Einflussgröße dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Ebenfalls nicht unproblematisch dürfte sich der Umstand auswirken, dass sich die in der Gebietsgliederung aufgeführten 36 Kommunen ihrerseits noch einmal in rund 300 z. T. stark unterschiedliche Ortsteile gliedern. Somit sind auch innerhalb einer Ortschaft enorme Preisschwankungen möglich, was sich aber im Modell nicht abbilden lässt.