



# Vergleichsfaktoren Landkreis Ebersberg

Stichtag 01.01.2024



Verteilung eingeflossener Kauffälle (Jahrgang 2022/23) für die Vergleichsfaktoren zum Stichtag 01.01.2024

Quelle: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG & KAUFPREISSAMMLUNG LANDKREIS EBERSBERG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Bereich des Landkreises Ebersberg

# Impressum

## **Herausgeber:**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg

## **Geschäftsstelle:**

Landratsamt Ebersberg  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Eichthalstr. 5  
85560 Ebersberg

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-ebe.de](mailto:gutachterausschuss@lra-ebe.de)

Fax: 08092/823 9622

Internet: [www.lra-ebe.de/bauen-wohnen/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/](http://www.lra-ebe.de/bauen-wohnen/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/)  
(Sämtliche Antragsformulare können hier heruntergeladen werden)

# Vorschau

Beschlussdatum: 04. Februar 2025

Veröffentlichungsdatum: 12. Februar 2025

**Dieser Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ebersberg ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Nachdruck, Wiedergabe sowie Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.**

© Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreis Ebersberg



Vergleichsfaktoren Auswertungszeitraum 2022/2023  
Stichtag 01.01.2024 im Landkreis Ebersberg

## Inhalt

Allgemeines: Vergleichsfaktoren Auswertungszeitraum 2022/2023 .....	3
Abkürzungsverzeichnis.....	4
Gruppe 1: freistehende Einzelhäuser .....	5
Gruppe 2: Doppelhaushälften & Reihenendhäuser.....	10
Anwendungshinweis für generalisierende Bewertungen außerhalb des Auswertungszeitraums 2022-2023 – insbes. nach § 177 (2) BewG:.....	15
Anwendungsbeispiel zur Ermittlung des Vergleichsfaktors/ des vorläufig geschätzten Objektwertes ..	15
Anmerkung zur Ermittlung des fiktiven Baujahres .....	16
Statistische Begrifflichkeiten.....	16
Quellenangabe .....	18

# Vorschau

## Hinweis zur steuerlichen Bewertung!

Die Vergleichsfaktoren gelten für Erbschafts-/Schenkungsfälle ab 01.01.2024. Bitte prüfen Sie unbedingt, ob Ihr Objekt innerhalb der Stichprobe (Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baujahr) liegt. Nur dann greifen die Faktoren. Objekte, die sich außerhalb der Stichprobe befinden, bzw. bei denen der Bewertungsstichtag vor dem 01.01.2024 liegt, werden vom Finanzamt nach dem Sachwertverfahren bewertet.

## Gruppe 1: freistehende Einzelhäuser

Modellbeschreibung	
rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021
Rechenvorschrift	Vergleichsfaktor = bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bezugsgröße	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr, ggf. fiktiv	fiktives Baujahr entspricht dem Wertermittlungsjahr zzgl. der (modifizierten) Restnutzungsdauer und abzgl. der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungstichtag abzgl. Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzügl. (fiktives) Gebäudealter – ermittelt entsprechend der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzügl. (angepasster) Restnutzungsdauer
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	unberücksichtigt
Bodenwert	im Vergleichsfaktor enthalten Stichtag: 01.01.2022

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl auswertbarer Fälle	61 Kauffälle
räuml. Bezug	Landkreis Ebersberg
zeitl. Bezug	01.01.2022 bis 31.12.2023
Veräußerung	Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
Gebäudeart	freistehendes EZH, ggf. mit Einliegerwohnung bzw. als Zweifamilienhaus – jeweils mit Keller
Wohnfläche/Grundstücksgröße	Wohnfläche bis 250 m <sup>2</sup> ; Grundstücksgröße bis 1.500 m <sup>2</sup>
Baujahr, ggf. fiktiv	ab 1960; tatsächliches Gebäudealter > 4 Jahre
Belastungen	lediglich Weg-/Leitungsrecht
Datenherkunft	GRK Kaufpreissammlung
Selektion	ohne Einheimischen-Modell, wertbeeinflussende Rechte wie bspw. Nießbrauchrecht, Erbbaurecht, Reallasten

### Stichprobe

(61 Fälle)

	Median	1.Quartil	3. Quartil	Minimum	Maximum
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	6.885	5.792	8.363	3.889	12.006
absoluter Preis in €	1.150.000	930.000	1.430.000	450.000	2.630.000
Bodenrichtwert	1.500	1.250	2.100	500	2.300
Restnutzungsdauer in Jahren	45	32	59	21	75
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	580	461	789	230	1.482
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	166	145	181	87	235
Baujahr	1987	1971	2001	1937	2018
Baujahr fiktiv	1988	1975	2002	1963	2018

## Gruppe 2: Doppelhaushälften & Reihenendhäuser

Modellbeschreibung	
rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021
Rechenvorschrift	Vergleichsfaktor = bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bezugsgröße	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr, ggf. fiktiv	fiktives Baujahr entspricht dem Wertermittlungsjahr zzgl. der (modifizierten) Restnutzungsdauer und abzgl. der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungsstichtag abzgl. Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzügl. (fiktives) Gebäudealter – ermittelt entsprechend der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzügl. (angepasster) Restnutzungsdauer
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	unberücksichtigt
Bodenwert	im Vergleichsfaktor enthalten Stichtag: 01.01.2022

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl auswertbarer Fälle	123 Kauffälle
räuml. Bezug	Landkreis Ebersberg
zeitl. Bezug	01.01.2022 bis 31.12.2023
Veräußerung	Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
Gebäudeart	Doppelhäuser und Reihenendhäuser, je ggf. mit Einliegerwohnung bzw. als Zweifamilienhäuser – jeweils mit Keller
Wohnfläche/Grundstücksgröße	Wohnfläche bis 200 m <sup>2</sup> ; Grundstücksgröße bis 700 m <sup>2</sup>
Baujahr, ggf. fiktiv	ab 1960, tatsächliches Gebäudealter > 4 Jahre
Belastungen	lediglich Weg-/Leitungsrecht
Datenherkunft	GRK Kaufpreissammlung
Selektion	ohne Einheimischen-Modell, wertbeeinflussende Rechte wie bspw. Nießbrauchrecht, Erbbaurecht, Reallasten

<b>Stichprobe (123 Fälle)</b>	<b>Median</b>	<b>1.Quartil</b>	<b>3. Quartil</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	6.400	5.571	7.763	2.750	10.851
absoluter Preis in €	875.000	785.750	1.079.500	480.000	1.530.000
Bodenrichtwert	1.550	1.450	2.050	800	2.300
Restnutzungsdauer in Jahren	44	34	60	19	76
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	357	276	447	136	688
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	140	122	153	81	200
Baujahr	1986	1971	2003	1953	2018
Baujahr fiktiv	1986	1976	2003	1961	2018