

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz
und der kreisfreien Stadt Gera



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

1	Allgemeines	4
2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	5
2.1	Modellbeschreibung	5
2.2	Selektion der Daten	8
2.3	Beschreibung der Stichprobe.....	9
2.4	Signifikanzanalyse und multiple Regression	11
2.5	Ergebnisse der Regression	12
2.6	Anwendung der Regressionsformel.....	13
3	Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ..	14
3.1	Vorbemerkungen.....	14
3.2	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	14
3.3	Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4	Abbildungsverzeichnis	18
5	Abkürzungsverzeichnis	19
6	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung – ThürGAVO -) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen und den vorläufigen nicht marktangepassten Sachwerten abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis
vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
i = Kauffall

Die zur Ermittlung der SWF erforderlichen Daten wurden den notariellen Kaufverträgen entnommen und durch Abfragen an die Eigentümer (Fragebögen) ergänzt. Bei Kaufobjekten, die sich für die weitere Auswertung eigneten, wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Nachbewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/-innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera wurden gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 13.08.2024 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“ und Microsoft Excel erstellt.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Der vorläufige Sachwert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden (§ 37 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Modellbeschreibung:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
Baunebenkosten	(Anlage 4 ImmoWertV)
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) Hinweise zur Berechnung siehe Anlage 2
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum Vertragsdatum
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für Nebengebäude (Gara- gen, Carport, etc.)	sind im üblichen Umfang bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kauf- preise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2023 (auf einen Quartalsbeginn aufgerundeter Mittelwert der Zeitpunkte der Vertragsabschlüsse der verwendeten Kauffälle)

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

2.2 Selektion der Daten

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragsjahre:	2022 und 2023
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „SWF_2024“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung der SWF geeignet ³ sind)

Selektionsergebnis:			
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 428			
Verteilung auf die Gebiete:			
Gebäudeart	Gebiet		
	kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Greiz	Landkreis Altenburger Land
freistehende EFH	57	121	103
freistehende ZFH	6	16	11
Doppelhaushälften	25	28	21
Reihenmittelhäuser	15	8	3
Reihenendhäuser	5	7	2
Summen:	108	180	140

³ Für die Eignung müssen die erforderlichen Daten zur Ableitung der SWF – wie z. B. Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard, Modernisierungszustand, Baujahr – bekannt sein. Die Kaufpreise müssen frei ausgehandelt sein (keine persönlichen Verhältnisse usw.). Bei den Kaufobjekten wurde ein Ortstermin durchgeführt. Kaufobjekte, deren wertbeeinflussende Eigenschaften stark vom Standardobjekt abweichen, werden nicht zur Ableitung der SWF verwendet. Die Wertbeeinflussung wegen boG ist kleiner 50% des Kaufpreises und hinreichend genau ermittelt.

2.3 Beschreibung der Stichprobe

Stichprobe Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	48.457	9	1
5. Perzentil	83.908	13	4
Median	177.312	35	11
Mittelwert	202.250	39	13
95. Perzentil	400.945	89	32
Maximum	838.473	151	43
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1750	9	14
5. Perzentil	1851	15	23
Median	1948	29	43
Mittelwert	1946	33	47
95. Perzentil	2011	62	85
Maximum	2022	76	100
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	86	105	44
5. Perzentil	206	148	87
Median	594	253	122
Mittelwert	689	265	133
95. Perzentil	1.456	439	217
Maximum	2.618	1.005	388
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	03.01.2022	247	0,33
5. Perzentil	17.02.2022	591	0,61
Median	14.11.2022	1.419	0,98
Mittelwert	27.11.2022	1.522	1,00
95. Perzentil	16.10.2023	2.925	1,40
Maximum	21.12.2023	3.736	2,19
Anzahl der Kauffälle			
in der kreisfreien Stadt Gera			108
im Landkreis Greiz			180
im Landkreis Altenburger Land			140
Gesamt			428

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

In der Übersichtskarte ist die räumliche Verteilung der Stichprobe (Kauffälle) gruppiert nach dem Sachwertfaktor dargestellt.

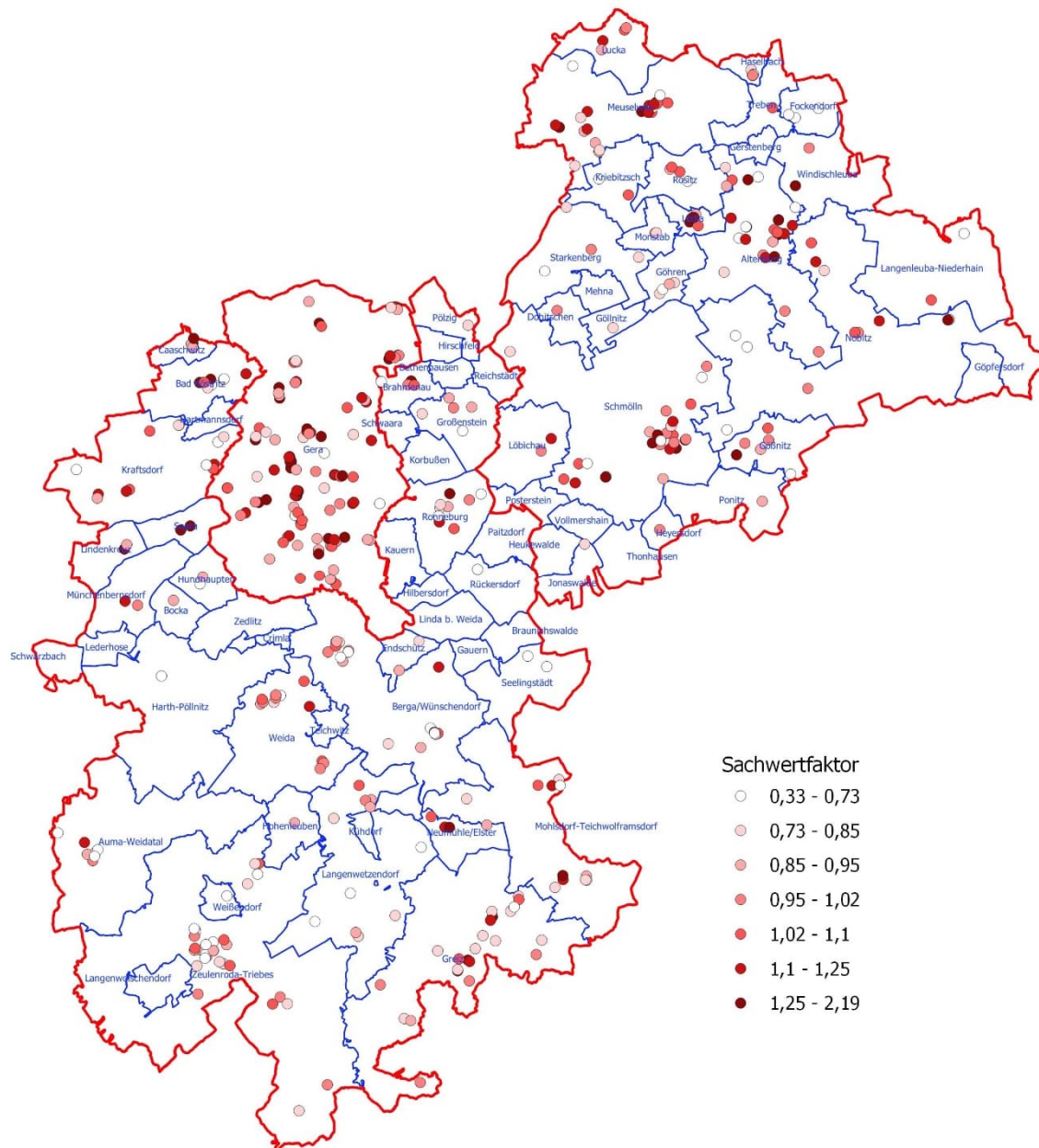


Abbildung 4: räumlich Verteilung der selektierten Kauffälle

2.4 Signifikanzanalyse und multiple Regression

Die Signifikanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht. In Anwendung für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die statistische Einheit der Kauffall und die Ausprägung des Merkmals die Höhe des Sachwertfaktors.

Mit der Signifikanzanalyse wurde die Abhängigkeit des Sachwertfaktors für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- das Baujahr,
- der vorläufige Sachwert,
- die Gebäudebezeichnung (Anbauart),
- der Landkreis,
- das Datum.

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren von der **Restnutzungsdauer**, vom **Bodenrichtwertniveau**, vom **Baujahr**, vom **vorläufigen Sachwert**, von der **Gebäudebezeichnung**, vom **Landkreis** und vom **Datum** des Kauffalls festgestellt. Deshalb wurde die Ermittlung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit dieser sieben Einflussgrößen mit einer multiplen Regression (linear) durchgeführt.

Die Regression erfolgte in drei Schritten. Nach jedem Schritt wurden Ausreißer in den Schranken +/- 30 % des Funktionswerts (Gerade) ausgesetzt. Nach dem dritten Schritt waren keine Ausreißer mehr aufgetreten.

Damit kann die Höhe des Sachwertfaktors mit folgender Formel beschrieben werden:

$$k = a - \frac{b}{RND} - \frac{c}{BRW} - \frac{d}{Baujahr} - e * vSW - f * Anbauart - g * Landkreis - h * Datum$$

mit	a	=	Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse
	b - h	=	ermittelte Abhängigkeiten
	RND	=	Restnutzungsdauer in Jahren
	BRW	=	Bodenrichtwert in €/m ²
	Baujahr	=	Jahr
	vSW	=	vorläufiger Sachwert in Euro
	Anbauart	=	EFH, ZFH, DHH, REH, RMH mit der Zuordnung von Zahlenwerten für DHH = 1, RMH = 2, REH = 3, EFH = 4, ZFH = 5
	Landkreis	=	LK Altenburger Land, LK Greiz, kreisfreie Stadt Gera mit der Zuordnung von Zahlenwerten für kreisfreie Stadt Gera = 1, LK Altenburger Land = 2, LK Greiz = 3
	Datum	=	Vertragsdatum, als fortlaufende Tageszahl seit dem 01.01.1900

2.5 Ergebnisse der Regression

Einflussgröße	Abhängigkeit Regressions- koeffizienten	mittlerer Fehler des Regressionskoeffi- zienten
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	a = 13,634	1,737 (13 %)
Restnutzungsdauer [Jahre]	b = -3,622	0,7099 (20 %)
Bodenrichtwert [€/m²]	c = -1,300	0,4083 (31 %)
Baujahr [Jahr]	d = -2145	716,305 (33 %)
vorläufiger Sachwert [€]	e = -0,000000799	0,000000102 (13 %)
Anbauart [EFH, ZFH, DHH, RMH, REH]	f = -0,021	0,0067 (31%)
Landkreis [LK]	g = -0,066	0,0106 (16 %)
Datum [Vertragsdatum]	h = -0,000245	0,0000379 (15 %)
Korrelationskoeffizient = 0,655		
Anzahl der untersuchten Erwerbsvorgänge = 428		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 69 (16 %)		

Mit den ermittelten Koeffizienten wird die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Restnutzungsdauer, vom Bodenrichtwert, vom Baujahr, vom vorläufigen Sachwert, von der Gebäudebezeichnung (Anbauart), vom Landkreis und vom Datum mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

$$\begin{aligned}
 \mathbf{k} = & \quad 13,634 - 3,622 / \mathbf{RND} \text{ [Jahre]} - 1,300 / \mathbf{BRW} \text{ [€/m}^2\text{]} - 2145 / \mathbf{Baujahr} \text{ [Jahr]} \\
 & - 0,000000799 * \mathbf{vSW} \text{ [€]} - 0,021 * \mathbf{Anbauart} \text{ [EFH, ZFH, DHH, REH, RMH]} \\
 & - 0,066 * \mathbf{Landkreis} \text{ [LK]} - 0,000245 * \mathbf{Datum}
 \end{aligned}$$

2.6 Anwendung der Regressionsformel

Zur besseren Anwendung der Regressionsformel wurden ihre Terme durch Subtrahenden (S_1 bis S_7) ersetzt. Damit lautet die Formel:

$$k = 13,634 - S_1(RND) - S_2(BRW) - S_3(Baujahr) - S_4(vSW) - S_5(Anbauart) - S_6(Landkreis) - S_7(Datum)$$

In den nachfolgenden Tabellen sind die Subtrahenden für ausgewählte Bereich dargestellt. Bei Bedarf sollte interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei Anwendung der Regressionsformel für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2024 und für Bodenrichtwerte über 90,00 €/m² keine Extrapolation über den 31.12.2023 bzw. über 90,00 €/m² vorzunehmen und den letzten tabellierten Subtrahenden (zum Stichtag 31.12.2023 bzw. für den Bodenrichtwert von 90,00 €/m²) zu verwenden. Entsprechendes gilt für die Anwendung der Regressionsformel auf Seite 6.

RND	$S_1(RND)$	BRW	$S_2(BRW)$	Baujahr	$S_3(Baujahr)$	vSW	$S_4(vSW)$
10	0,362	10	0,130	1860	1,153	75.000	0,060
15	0,241	15	0,087	1870	1,147	100.000	0,080
20	0,181	20	0,065	1880	1,141	125.000	0,100
25	0,145	25	0,052	1890	1,135	150.000	0,120
30	0,121	30	0,043	1900	1,129	175.000	0,140
35	0,103	35	0,037	1910	1,123	200.000	0,160
40	0,091	40	0,033	1920	1,117	225.000	0,180
45	0,080	45	0,029	1930	1,111	250.000	0,200
50	0,072	50	0,026	1940	1,105	275.000	0,220
55	0,066	55	0,024	1950	1,100	300.000	0,240
60	0,060	60	0,022	1960	1,094	325.000	0,260
65	0,056	65	0,020	1970	1,089	350.000	0,280
70	0,052	70	0,019	1980	1,083	375.000	0,300
75	0,048	75	0,017	1990	1,078	400.000	0,320
		80	0,016	2000	1,072	425.000	0,340
		85	0,015	2010	1,067	450.000	0,359
		90	0,014	2020	1,062	475.000	0,379

Anbauart	$S_5(Anbauart)$	Landkreis /kreisfreie Stadt	$S_6(Landkreis)$
freistehendes Einfamilienhaus	0,085	Altenburger Land	0,132
freistehendes Zweifamilienhaus	0,106	Gera	0,066
Doppelhaushälfte	0,021	Greiz	0,198
Reihenendhaus	0,064		
Reihenmittelhaus	0,042		

Datum	$S_7(Datum)$
01.01.2022	10,916
01.03.2022	10,930
01.05.2022	10,945
01.07.2022	10,960
01.09.2022	10,975
01.11.2022	10,990
01.01.2023	11,005
01.03.2023	11,019
01.05.2023	11,034
01.07.2023	11,049
01.09.2023	11,065
01.11.2023	11,079
31.12.2023	11,094

Beispielrechnung:

Daten des Bewertungsobjekts		Tabellenwert
RND [Jahre]	35	0,103
BRW [€/m ²]	50	0,026
Baujahr [Jahr]	1995	1,075
vSW [€]	200.000	0,160
Anbauart [Name]	EFH	0,085
Landkreis [Name]	Stadt Gera	0,066
Bewertungsstichtag [Datum]	30.06.2023	11,049
Summe:		12,564

inter-
poliert

$$SWF: k = 13,634 - 12,564 = \underline{1,07}$$

3 Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

3.1 Vorbemerkungen

Die Auswertungen zu den Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Der Selektionsansatz und die selektierte Datenmenge sind identisch mit der Selektion zur Ermittlung der Sachwertfaktoren (siehe Punkt 2.2).

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Auswerteergebnisse dargestellt. Die Mittelwerte sind als ausgleichende Geraden ohne Berücksichtigung von Ausreißerschranken dargestellt. In den Diagrammen für die zeitlichen Entwicklung der Wohnflächen- und der Bruttogrundflächenpreise wurden die Vertragsobjekte auf eine RND von 40 Jahren normiert.

3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Wohnflächenpreise sind im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz.

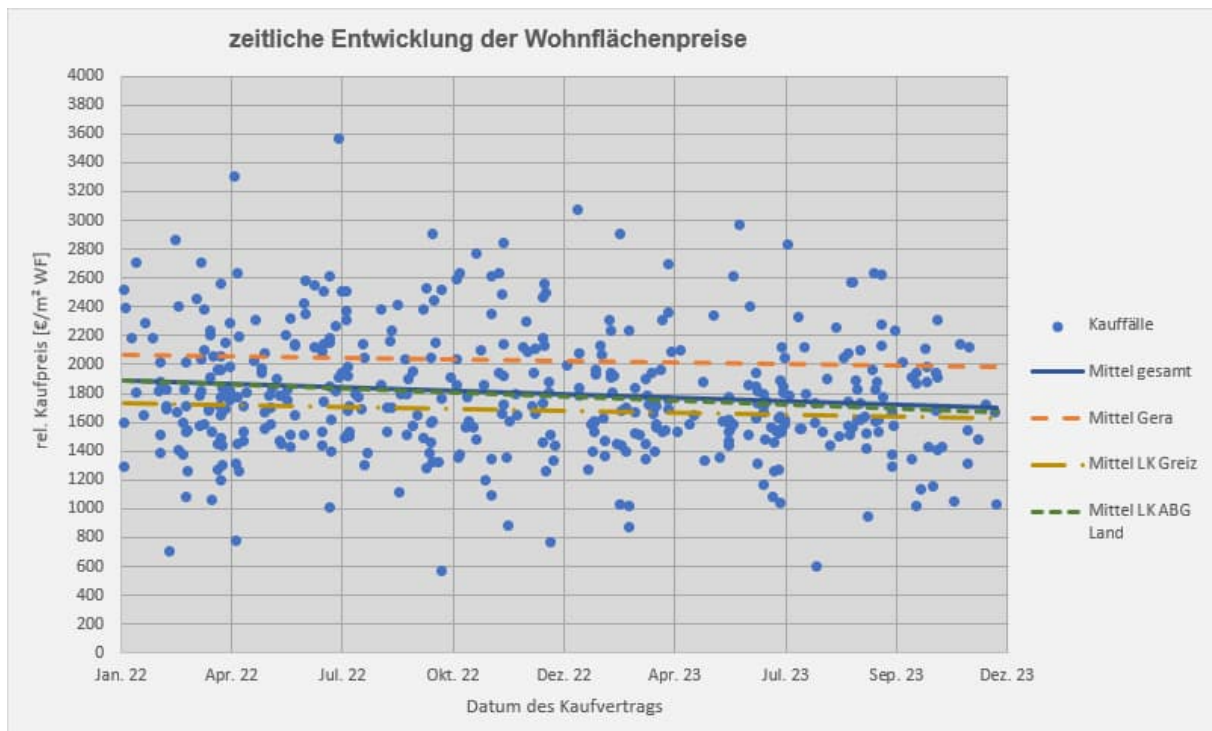


Abbildung 5: zeitliche Entwicklung der normierten Wohnflächenpreise in den Gebieten (normiert auf RND = 40 Jahre)

Die ausgleichende Gerade für den Landkreis Altenburger Land wird teilweise von der Geraden des Mittels gesamt überdeckt.

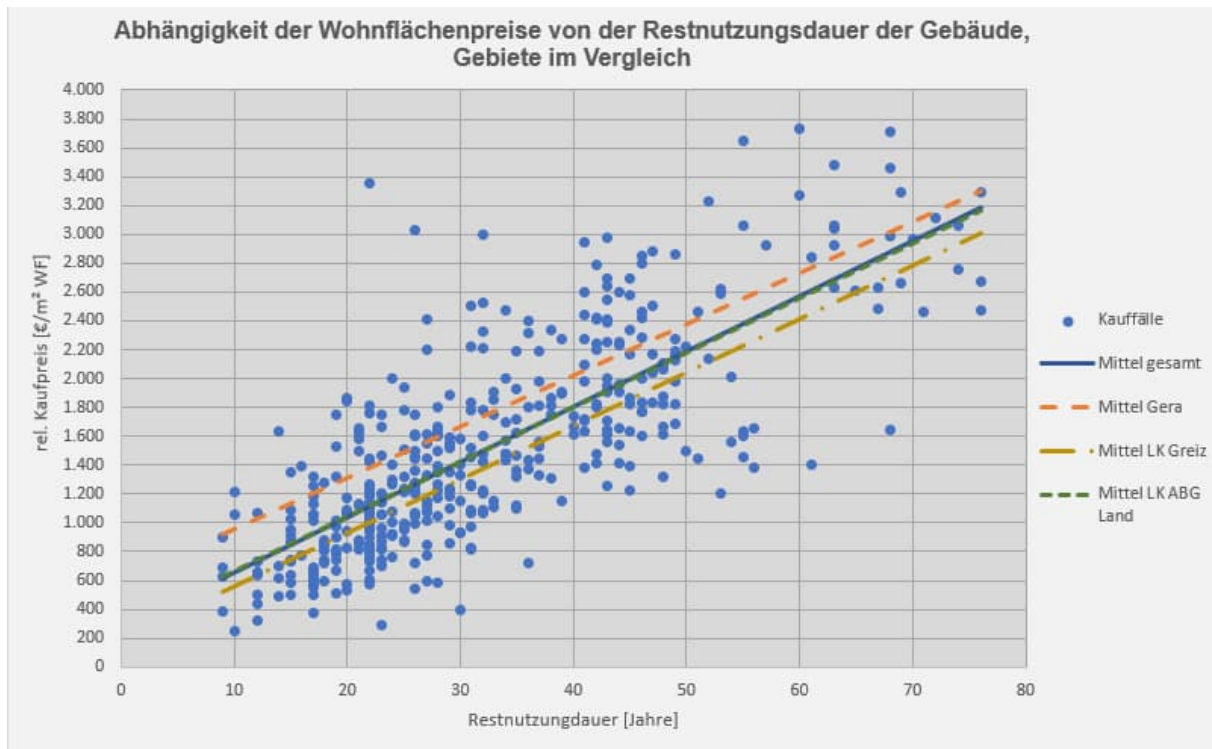


Abbildung 6: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete

Die ausgleichende Gerade für die Gesamtheit der Kauffälle (blau) wird teilweise von der Geraden des Teilmarkts Einfamilienhäuser (EFH, rotorange) überdeckt.

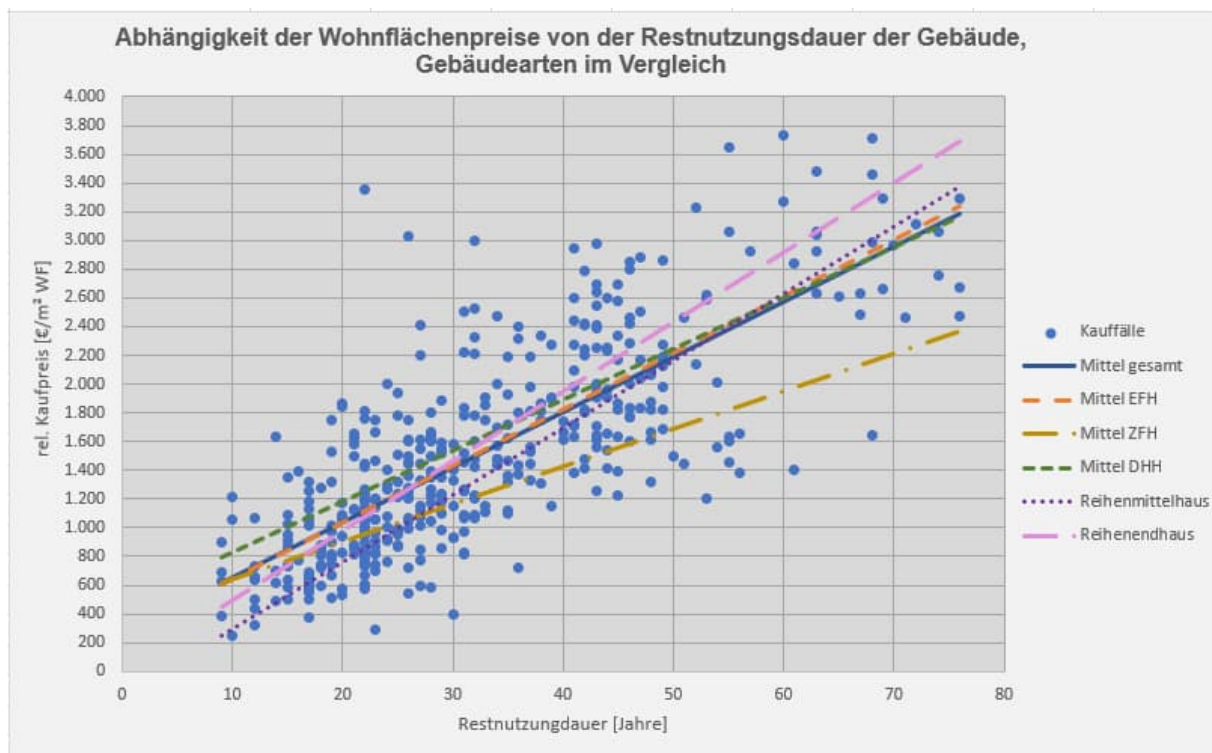


Abbildung 7: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Gebäudeart

3.3 Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bruttogrundflächenpreise sind - wie die Wohnflächenpreise - im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz. Eventuell vorhandene Nebengebäude sind bei den Bruttogrundflächen nicht berücksichtigt.

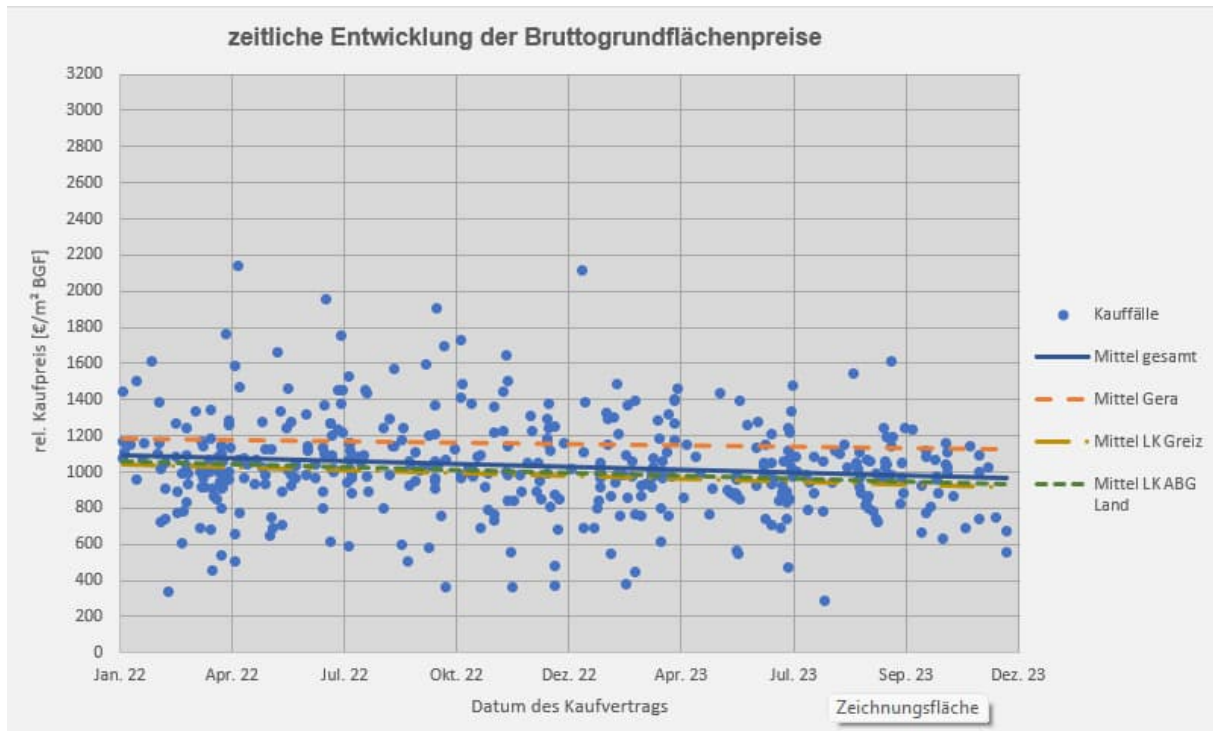


Abbildung 8: zeitliche Entwicklung der normierten Bruttogrundflächenpreise in den Gebieten (normiert auf RND = 40 Jahre)

Die ausgleichende Gerade für den Landkreis Greiz wird teilweise von der Geraden für den Landkreis Altenburger Land überdeckt.

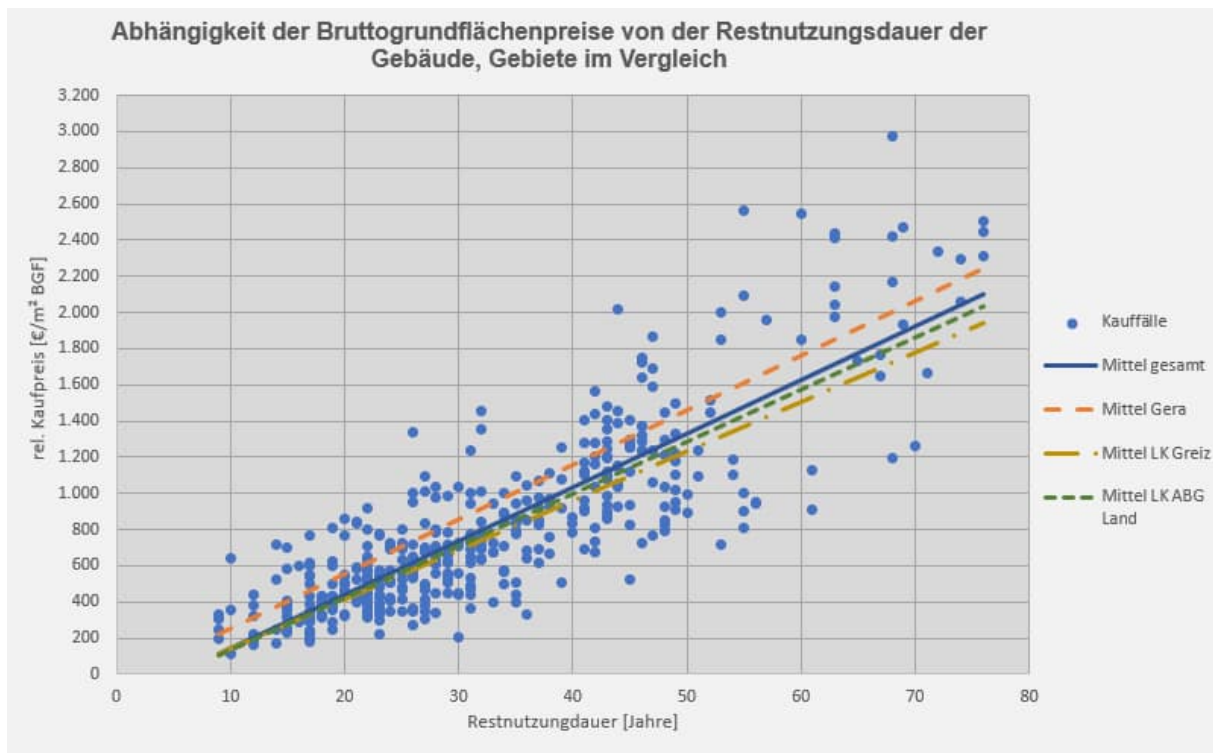


Abbildung 9: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete

Außer der ausgleichenden Geraden für Zweifamilienhäuser liegen alle anderen Geraden nah beieinander.

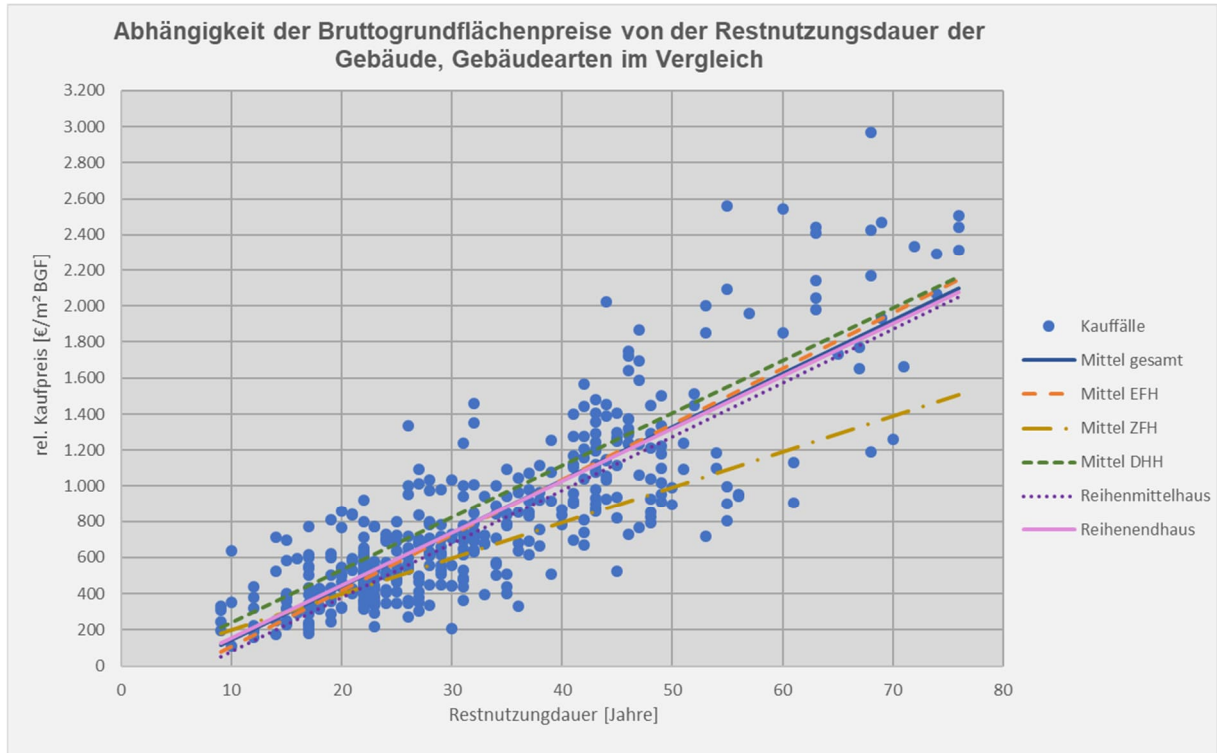


Abbildung 10: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebäudearten

4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	7
Abbildung 3:	Kennzahlen der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren.....	9
Abbildung 4:	räumlich Verteilung der selektierten Kauffälle	10
Abbildung 5:	zeitliche Entwicklung der normierten Wohnflächenpreise in den Gebieten.....	14
Abbildung 6:	Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete ...	15
Abbildung 7:	Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Gebäudeart	15
Abbildung 8:	zeitliche Entwicklung der normierten Bruttogrundflächenpreise in den Gebieten.....	16
Abbildung 9:	Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete.....	16
Abbildung 10:	Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebäudearten.....	17

5 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BGF	Brutto-Grundfläche
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	freistehendes Einfamilienhaus
Gera	kreisfreie Stadt Gera
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LK	Landkreis
LK ABG-Land	Landkreis Altenburger Land
LK Greiz	Landkreis Greiz
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
S ₁	Subtrahend für den Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Sachwertfaktor
S ₂	Subtrahend für den Einfluss des Bodenrichtwerts auf den Sachwertfaktor
S ₃	Subtrahend für den Einfluss des Baujahres auf den Sachwertfaktor
S ₄	Subtrahend für den Einfluss des vorläufigen Sachwertes auf den Sachwertfaktor
S ₅	Subtrahend für den Einfluss der Anbauart auf den Sachwertfaktor
S ₆	Subtrahend für den Einfluss des Landkreises auf den Sachwertfaktor
S ₇	Subtrahend für den Einfluss des Datums auf den Sachwertfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
WF	Wohnfläche
ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[lfd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
[2] BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
[3] ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021

Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die SW-RL enthielt in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 die nachfolgenden Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern.

Diese Orientierungswerte werden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt.

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Orientierungswerte für den üblichen Umfang der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Hiervon abweichende Bauteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

