

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
und des Unstrut-Hainich-Kreises



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	3
2.2	Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren	4
2.3	Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4
2.4	Modellbeschreibung	5
3	Sachwertfaktoren	6
3.1	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	6
3.2	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	10
3.3	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)	14
3.4	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	18
3.5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	22

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (außer Kraft seit 01.01.2022)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30.Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises 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 auch die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

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

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

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

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, seine Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird:

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Objektart zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 709 Kauffällen aus den Jahren 2020 und 2021 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 24. August 2022 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)
- Reihemittelhäuser (RMH)
- Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)
- Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

2 Modellbeschreibung

2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

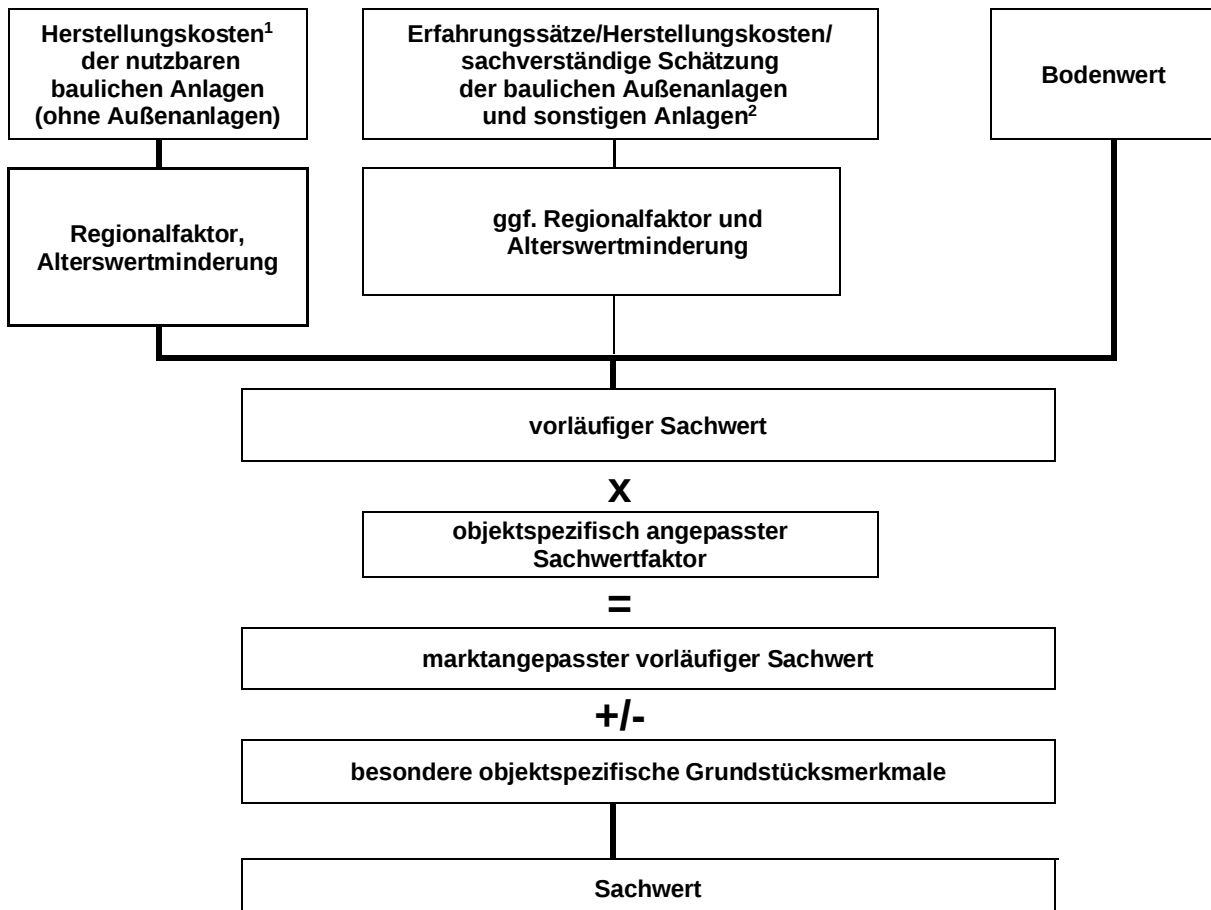


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ (Modellkonformität) entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Seite 5, Abb. 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, die um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt wurden. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert **ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Seite 5, Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 4

2.2 Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Regressionskoeffizienten **a** und **b** lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: **k** = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
a, b = Regressionskoeffizienten

Die in den Tabellen ersichtlichen Sachwertfaktorenbereiche sind durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckt. Grau hinterlegte Sachwertfaktorenbereiche wurden durch Extrapolation ermittelt.

2.3 Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

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

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 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.

Zu beachten:

In den Tabellen der ermittelten Sachwertfaktoren werden extreme Maximalwerte nicht dargestellt. Große Datenlücken werden somit nicht gefüllt bzw. überbrückt.

Außerdem hat bei der Verwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten zu erfolgen.

2.4 Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022) 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 bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	Gemäß § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.03.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren

3.1 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

Bodenwertniveau	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €	1,01	1,23	1,46	1,69
60.000 €	0,97	1,16	1,36	1,56
80.000 €	0,94	1,12	1,29	1,47
100.000 €	0,92	1,08	1,24	1,40
120.000 €	0,91	1,05	1,20	1,35
140.000 €	0,89	1,03	1,17	1,31
160.000 €	0,88	1,01	1,14	1,27
180.000 €	0,87	1,00	1,12	1,24
200.000 €	0,86	0,98	1,10	1,22
220.000 €	0,85	0,97	1,08	1,19
240.000 €	0,85	0,96	1,06	1,17
260.000 €	0,84	0,94	1,05	1,15
280.000 €	0,83	0,93	1,04	1,13
300.000 €	0,83	0,93	1,02	1,12
320.000 €	0,82	0,92	1,01	1,10
340.000 €	0,82	0,91	1,00	1,09
360.000 €	0,81	0,90	0,99	1,08
380.000 €	0,81	0,89	0,98	1,07
400.000 €	0,80	0,89	0,97	1,05
420.000 €	0,80	0,88	0,96	1,04
440.000 €	0,80	0,88	0,96	1,03
460.000 €	0,79	0,87	0,95	1,03
480.000 €	0,79	0,87	0,94	1,02
500.000 €	0,79	0,86	0,93	1,01
520.000 €	0,78	0,86	0,93	1,00
540.000 €	0,78	0,85	0,92	0,99
560.000 €	0,78	0,85	0,92	0,98
a	0,73424	0,77964	0,82651	0,87449
b	-0,09918	-0,14231	-0,17672	-0,20472

Abbildung 3: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)

Bei der Berechnung weiterer Sachwertfaktoren für Zwischenwerte in dieser und den nachfolgenden Tabellen ist unbedingt darauf zu achten, dass der vorläufige Sachwert in der Einheit [Mio €] in die Funktionsgleichung eingesetzt wird.

Bsp.: 560.000 € → 0,560 Mio. €

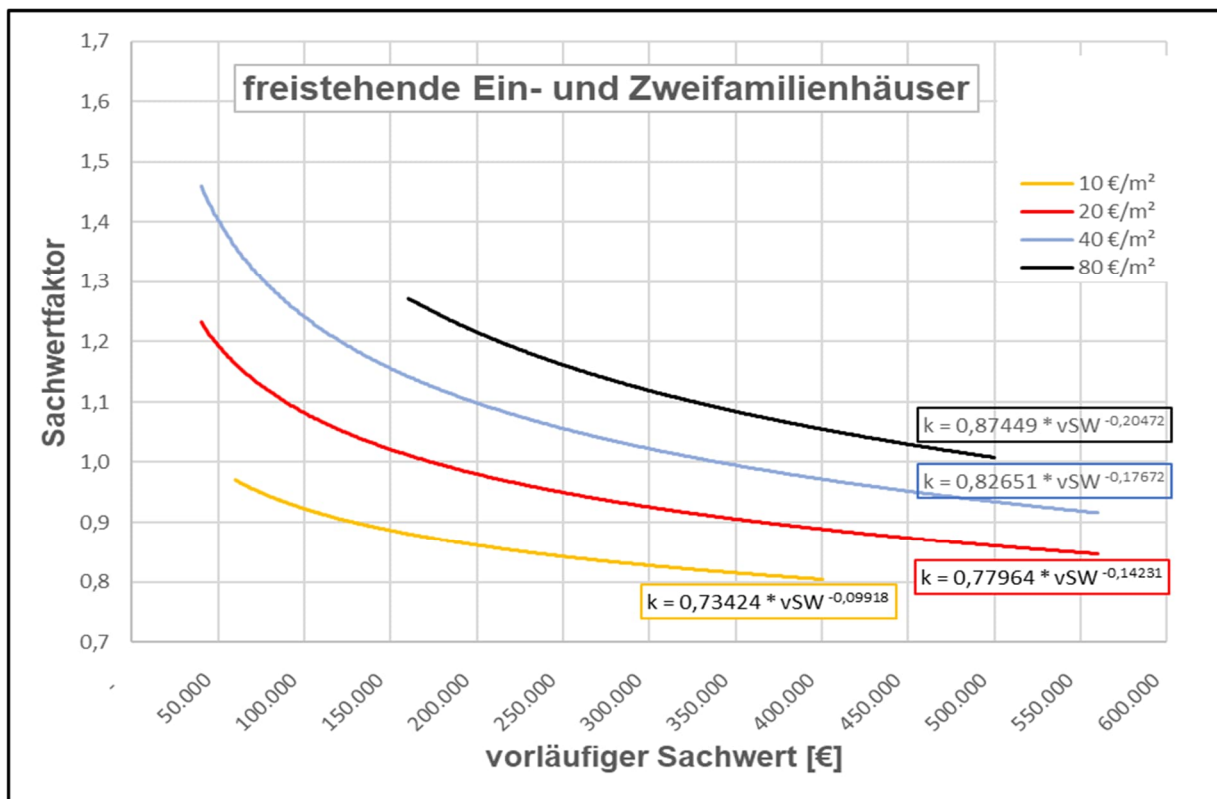


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

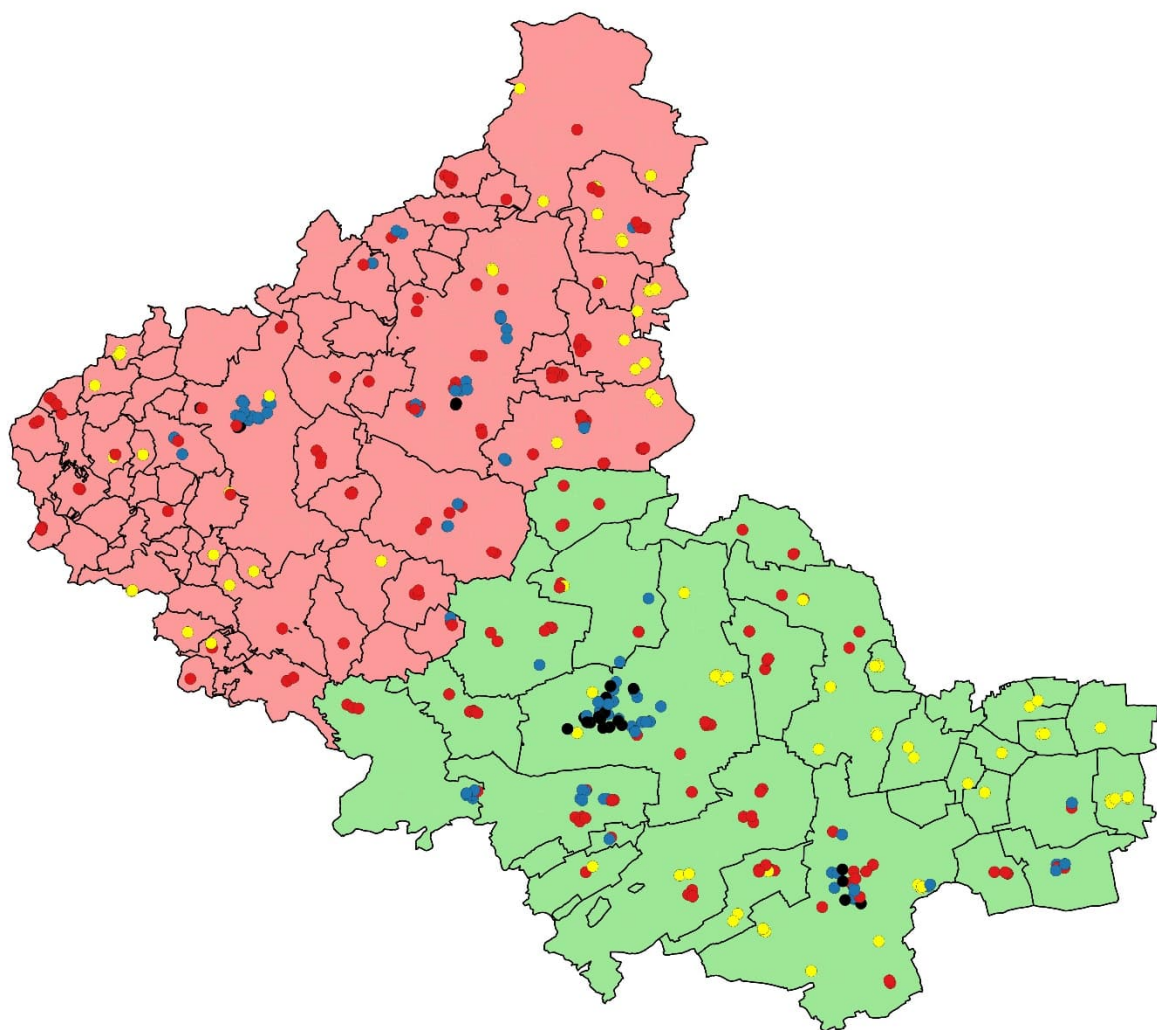
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	9 €/m²	18 €/m²	38 €/m²	65 €/m²
Anzahl der Kauffälle	43	212	110	29
Regressionskoeffizient a	0,71633	0,78647	0,82897	0,85161
mittlerer Fehler von a	0,08327	0,05654	0,06901	0,11313
Regressionskoeffizient b	-0,10873	-0,11942	-0,16169	-0,20988
mittlerer Fehler von b	0,05567	0,03523	0,04459	0,09431
Korrelation	0,29891	0,23127	0,33605	0,38811

Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 3) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 5) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	52.710	4,5	1
5. Perzentil	72.038	10	3
Median	156.344	20	12
Mittelwert	181.217	26	14
95. Perzentil	382.313	60	35
Maximum	675.786	80	73
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1696	20	33
5. Perzentil	1888	21	33
Median	1950	30	45
Mittelwert	1948	34	13
95. Perzentil	2010	60	82
Maximum	2020	74	99
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	73	75	60
5. Perzentil	244	137	88
Median	766	258	140
Mittelwert	994	271	150
95. Perzentil	2.411	454	240
Maximum	2.500	820	592
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	13.01.2020	341	0,60
5. Perzentil	08.03.2020	505	0,67
Median	22.02.2021	1.094	1,00
Mittelwert	03.02.2021	1.210	1,03
95. Perzentil	30.11.2021	2.300	1,52
Maximum	22.12.2021	3.973	1,99
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			192
im Unstrut-Hainich-Kreis			192
Gesamt			384

Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

EFH / ZFH

- 10 €/m²
- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)

Bodenwertniveau			
	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
40.000	1,09	1,31	1,53
60.000	1,04	1,25	1,45
80.000	1,01	1,21	1,40
100.000	0,99	1,18	1,36
120.000	0,97	1,15	1,33
140.000	0,95	1,13	1,31
160.000	0,94	1,11	1,29
180.000	0,92	1,10	1,27
200.000	0,91	1,08	1,25
220.000	0,90	1,07	1,24
240.000	0,89	1,06	1,22
260.000	0,89	1,05	1,21
280.000	0,88	1,04	1,20
300.000	0,87	1,03	1,19
320.000	0,87	1,02	1,18
340.000	0,86	1,02	1,17
360.000	0,85	1,01	1,16
380.000	0,85	1,00	1,15
400.000	0,84	1,00	1,15
420.000	0,84	0,99	1,14
440.000	0,84	0,98	1,13
460.000	0,83	0,98	1,13
480.000	0,83	0,97	1,12
500.000	0,82	0,97	1,12
520.000	0,82	0,96	1,11
540.000	0,82	0,96	1,10
560.000	0,81	0,96	1,10
a	0,76146	0,89216	1,02292
b	-0,11244	-0,11967	-0,12497

Abbildung 8: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)

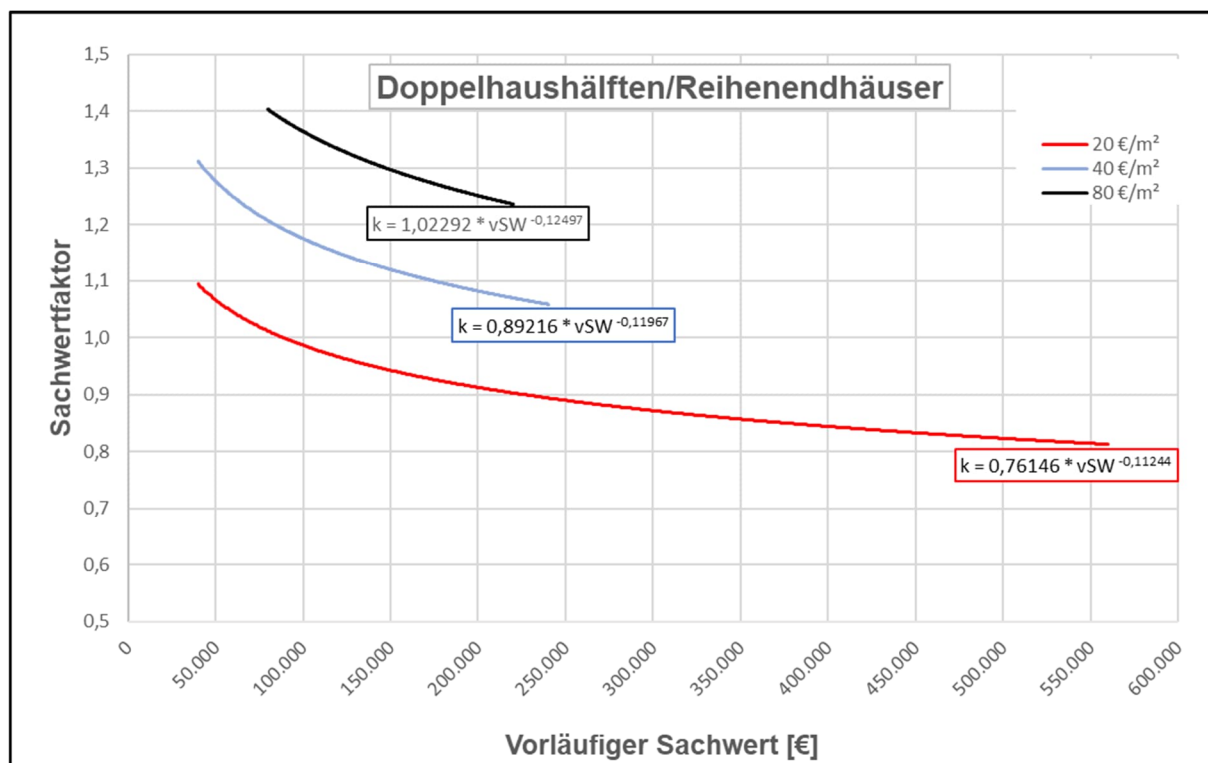


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

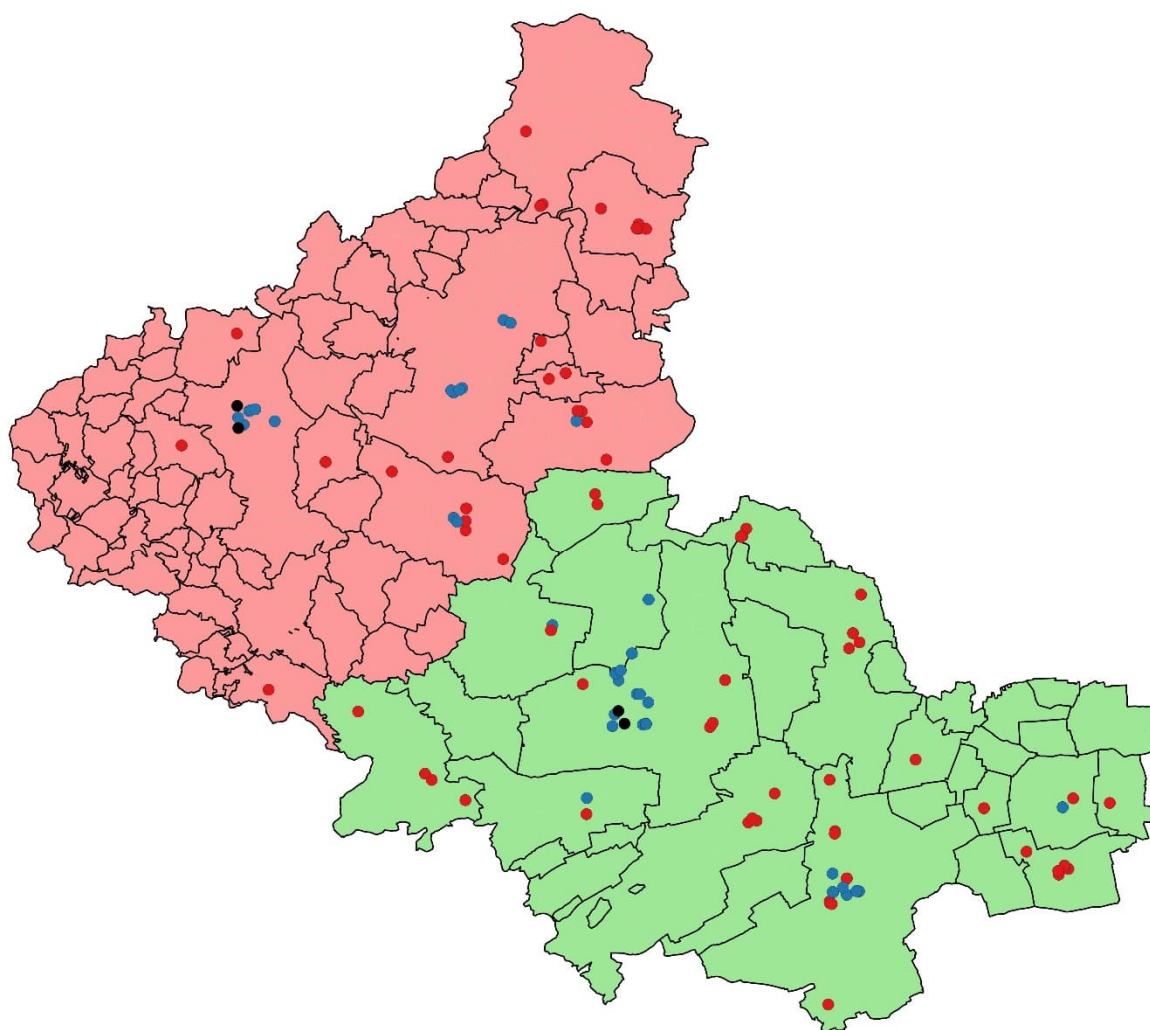
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	15 €/m²	25 €/m²	49 €/m²
Anzahl der Kauffälle	24	49	42
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,69043	0,83373	0,91805
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,16749	0,14400	0,21130
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,12433	-0,09587	-0,13218
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,11428	0,08056	0,10849
Korrelation	0,23418	0,17575	0,18532

Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 8) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 10) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	54.274	9	2
5. Perzentil	72.334	12	3
Median	120.603	26	9
Mittelwert	137.317	31	12
95. Perzentil	232.512	55	27
Maximum	303.191	105	48
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1667	20	18
5. Perzentil	1889	21	33
Median	1952	29	43
Mittelwert	1940	30	45
95. Perzentil	1989	64	57
Maximum	2016	70	95
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	38	92	60
5. Perzentil	128	134	80
Median	498	228	130
Mittelwert	540	242	133
95. Perzentil	1.130	437	201
Maximum	2.500	592	268
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	31.01.2020	359	0,55
5. Perzentil	26.04.2020	528	0,69
Median	12.03.2021	1.000	1,05
Mittelwert	18.02.2021	1.075	1,06
95. Perzentil	22.11.2021	1.688	1,59
Maximum	22.12.2021	3.762	1,73
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			45
im Unstrut-Hainich-Kreis			70
Gesamt			115

Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

DHH / REH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

3.3 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000 €	1,18	1,43	1,70
60.000 €	1,12	1,32	1,52
80.000 €	1,08	1,25	1,41
100.000 €	1,05	1,19	1,33
120.000 €	1,03	1,15	1,27
140.000 €	1,01	1,12	1,22
160.000 €	1,00	1,09	1,18
180.000 €	0,98	1,06	1,14
200.000 €	0,97	1,04	1,11
220.000 €	0,96	1,02	1,08
240.000 €	0,95	1,00	1,06
260.000 €	0,94	0,99	1,04
280.000 €	0,93	0,97	1,02
300.000 €	0,92	0,96	1,00
320.000 €	0,92	0,95	0,98
340.000 €	0,91	0,94	0,97
360.000 €	0,90	0,93	0,95
a	0,80060	0,75470	0,72816
b	-0,11952	-0,19943	-0,26261

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)

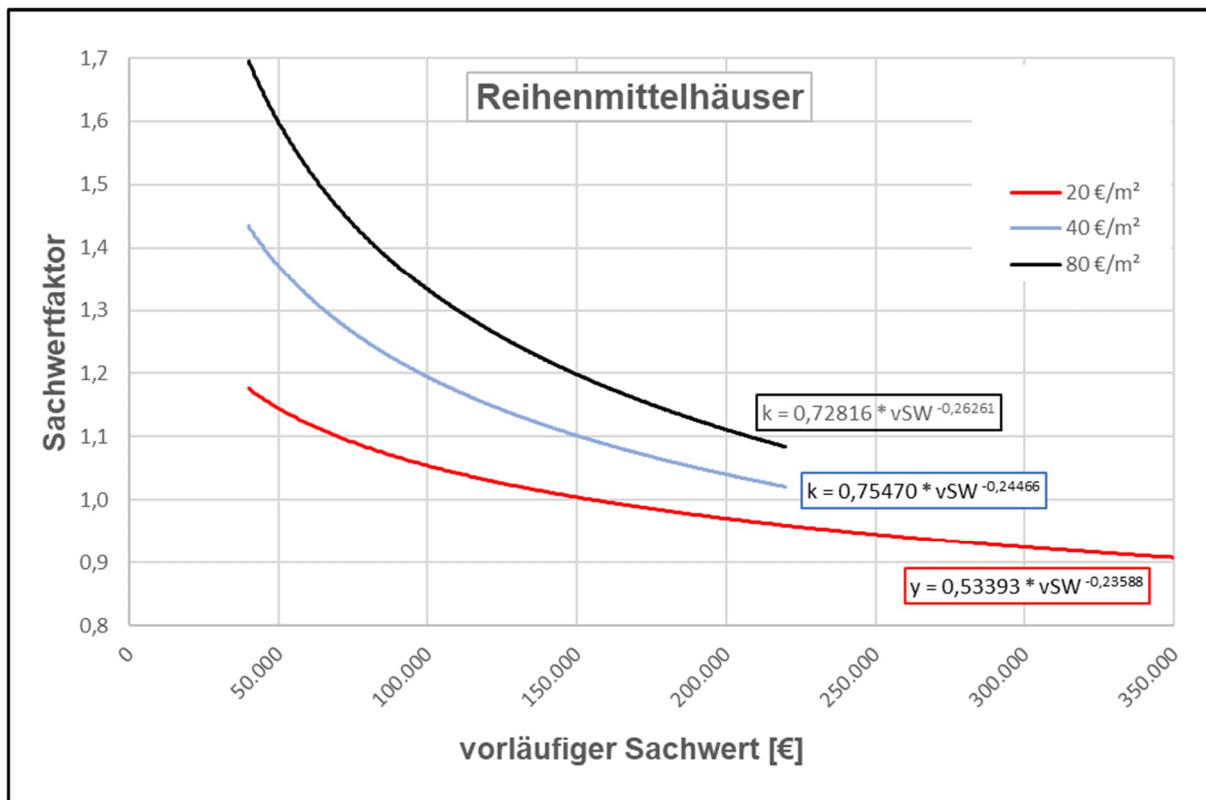


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)

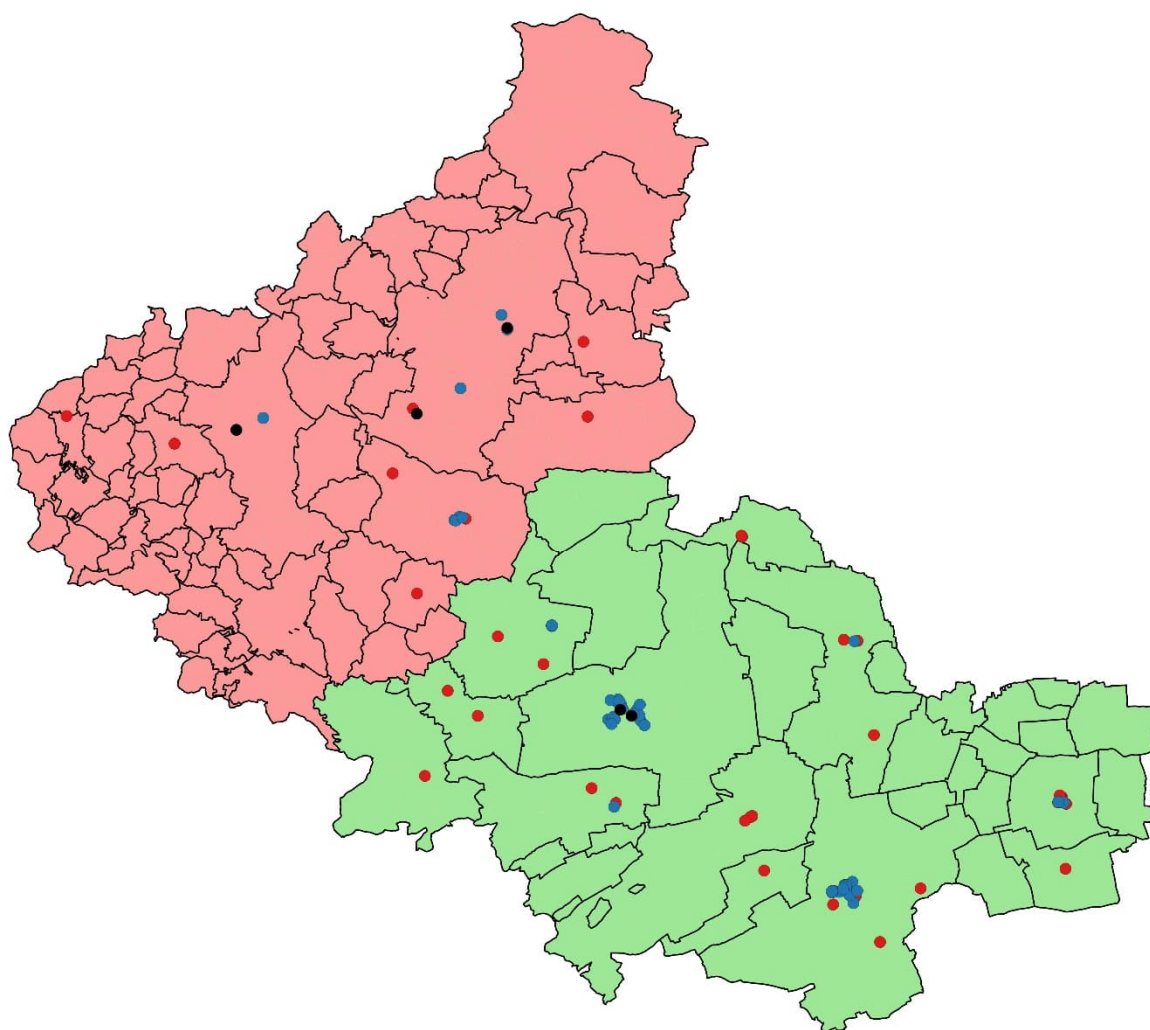
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	20 €/m²	34 €/m²	53 €/m²
Anzahl der Kauffälle	25	36	35
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,80123	0,76211	0,74271
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05398	0,11136	0,15601
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,11935	-0,18278	-0,22660
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,02877	0,05962	0,08883
Korrelation	0,65477	0,46126	0,40029

Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 13) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 15) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Reihenmittelhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	37.607	8	1
5. Perzentil	54.154	17	3
Median	101.426	36	7
Mittelwert	109.144	37	9
95. Perzentil	194.066	63	20
Maximum	356.036	100	40
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1800	20	33
5. Perzentil	1866	21	34
Median	1920	28	42
Mittelwert	1926	31	46
95. Perzentil	1999	49	69
Maximum	2018	70	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	57	110	62
5. Perzentil	98	129	82
Median	227	216	126
Mittelwert	358	228	134
95. Perzentil	1.235	376	205
Maximum	1.750	492	291
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	09.01.2020	373	0,74
5. Perzentil	18.02.2020	477	0,84
Median	29.12.2020	951	1,15
Mittelwert	12.01.2021	989	1,20
95. Perzentil	30.11.2021	1.752	1,64
Maximum	22.12.2021	2.379	2,10
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			20
im Unstrut-Hainich-Kreis			76
Gesamt			96

Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

RMH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihemittelhäuser

3.4 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	1,14	1,36	1,58	1,81
60.000	1,04	1,23	1,43	1,63
80.000	0,97	1,15	1,33	1,51
100.000	0,92	1,09	1,26	1,43
120.000	0,88	1,04	1,20	1,36
140.000	0,85	1,00	1,16	1,31
160.000	0,82	0,97	1,12	1,27
180.000	0,80	0,94	1,09	1,23
200.000	0,78	0,92	1,06	1,20
220.000	0,76	0,90	1,03	1,17
240.000	0,75	0,88	1,01	1,14
260.000	0,73	0,86	0,99	1,12
280.000	0,72	0,85	0,97	1,10
300.000	0,71	0,83	0,96	1,08
320.000	0,70	0,82	0,94	1,06
340.000	0,69	0,81	0,93	1,04
360.000	0,68	0,80	0,91	1,03
380.000	0,67	0,79	0,90	1,01
400.000	0,66	0,78	0,89	1,00
420.000	0,66	0,77	0,88	0,99
440.000	0,65	0,76	0,87	0,98
460.000	0,64	0,75	0,86	0,97
480.000	0,63	0,74	0,85	0,96
500.000	0,63	0,73	0,84	0,95
520.000	0,62	0,73	0,83	0,94
540.000	0,62	0,72	0,82	0,93
560.000	0,61	0,71	0,82	0,92
a	0,53393	0,61993	0,70595	0,79201
b	-0,23588	-0,24466	-0,25116	-0,25615

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

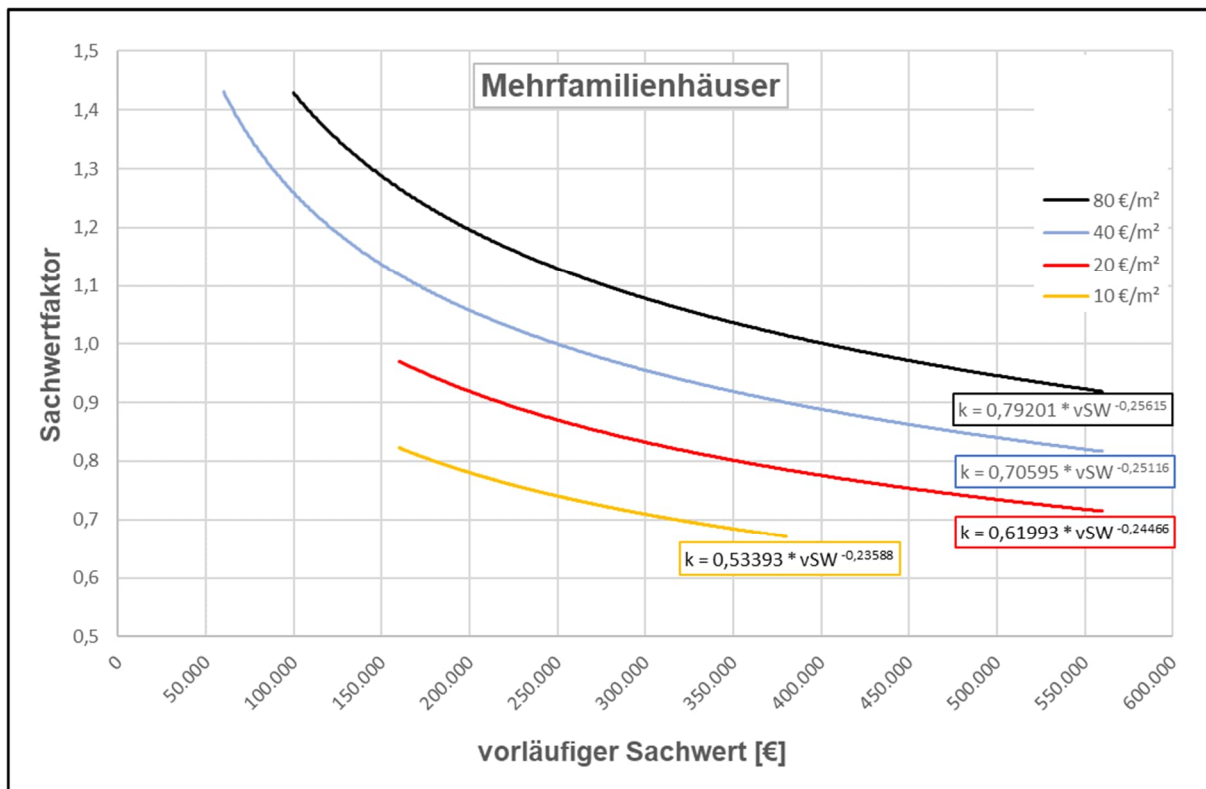


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

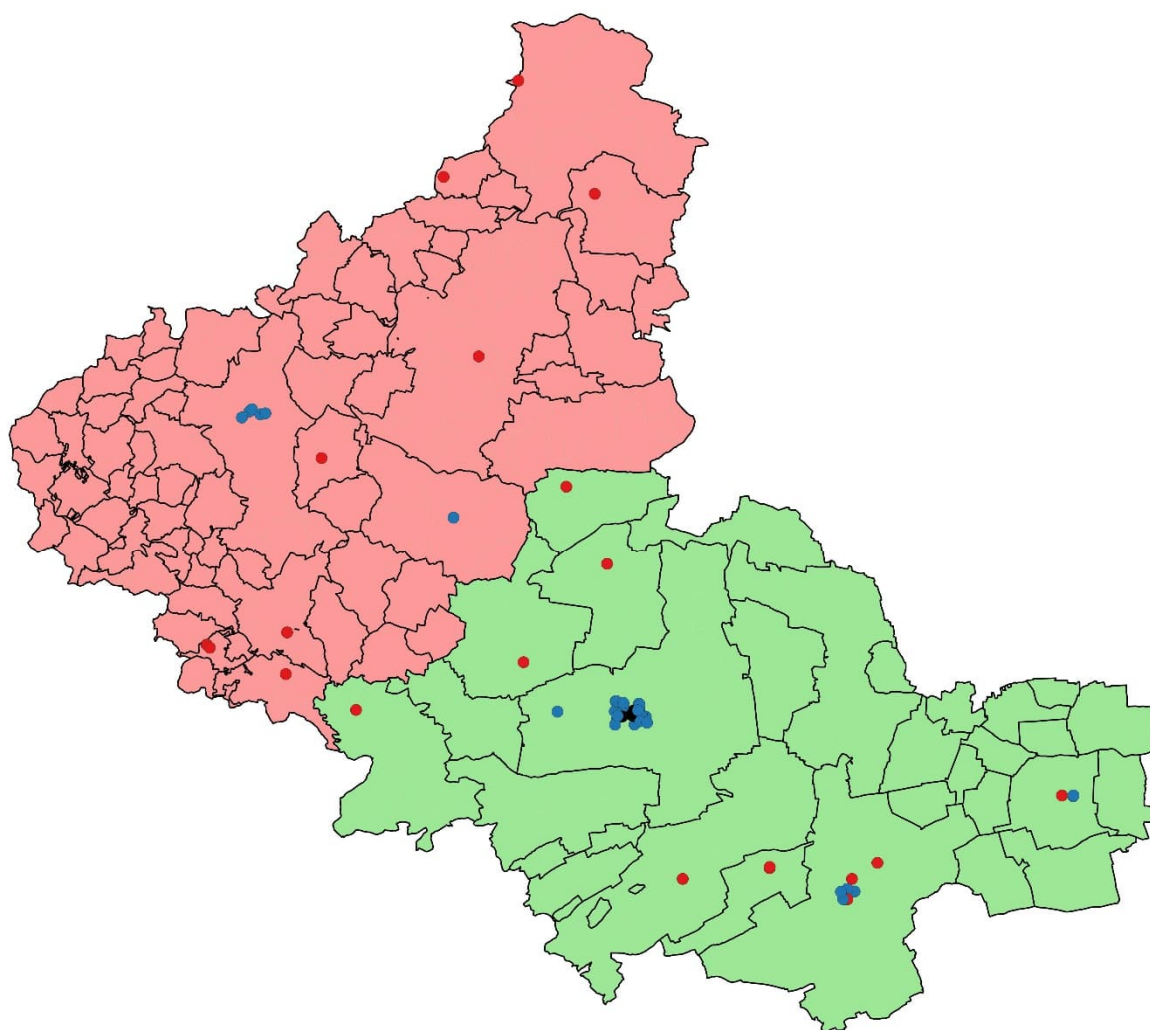
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	17 €/m²	38 €/m²	57 €/m²
Anzahl der Kauffälle	18	24	24
Regressionskoeffizient a	0,66753	0,77328	0,85892
mittlerer Fehler von a	0,11532	0,05898	0,13830
Regressionskoeffizient b	-0,12603	-0,12843	-0,14958
mittlerer Fehler von b	0,12568	0,05301	0,45071
Korrelation	0,23930	0,45071	0,29072

Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 18) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 20) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	82.608	12	2
5. Perzentil	117.990	13	2
Median	294.257	40	9
Mittelwert	343.765	39	11
95. Perzentil	702.660	70	30
Maximum	1.592.728	77	45
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1500	20	31
5. Perzentil	1850	21	32
Median	1902	27	40
Mittelwert	1912	31	46
95. Perzentil	2000	49	70
Maximum	2019	68	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	85	213	150
5. Perzentil	138	304	190
Median	610	555	320
Mittelwert	949	624	367
95. Perzentil	2.955	1.109	665
Maximum	3.878	2.118	1.377
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	27.03.2020	354	0,50
5. Perzentil	30.04.2020	411	0,57
Median	25.04.2021	709	0,93
Mittelwert	12.03.2021	795	0,93
95. Perzentil	06.12.2021	1.341	1,30
Maximum	22.12.2021	1.429	1,81
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			17
im Unstrut-Hainich-Kreis			49
Gesamt			66

Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

MFH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

3.5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
40.000	1,07	1,25	1,43
60.000	1,02	1,20	1,37
80.000	0,98	1,16	1,33
100.000	0,96	1,13	1,30
120.000	0,94	1,11	1,28
140.000	0,92	1,09	1,26
160.000	0,91	1,07	1,24
180.000	0,89	1,06	1,22
200.000	0,88	1,05	1,21
220.000	0,87	1,04	1,20
240.000	0,86	1,03	1,19
260.000	0,86	1,02	1,18
280.000	0,85	1,01	1,17
300.000	0,84	1,00	1,16
320.000	0,83	0,99	1,15
340.000	0,83	0,99	1,14
360.000	0,82	0,98	1,14
380.000	0,82	0,97	1,13
400.000	0,81	0,97	1,13
420.000	0,81	0,96	1,12
440.000	0,80	0,96	1,11
460.000	0,80	0,95	1,11
480.000	0,79	0,95	1,10
500.000	0,79	0,95	1,10
520.000	0,79	0,94	1,09
540.000	0,78	0,94	1,09
560.000	0,78	0,93	1,09
a	0,72845	0,87526	1,02203
b	-0,11909	-0,11097	-0,10509

Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)

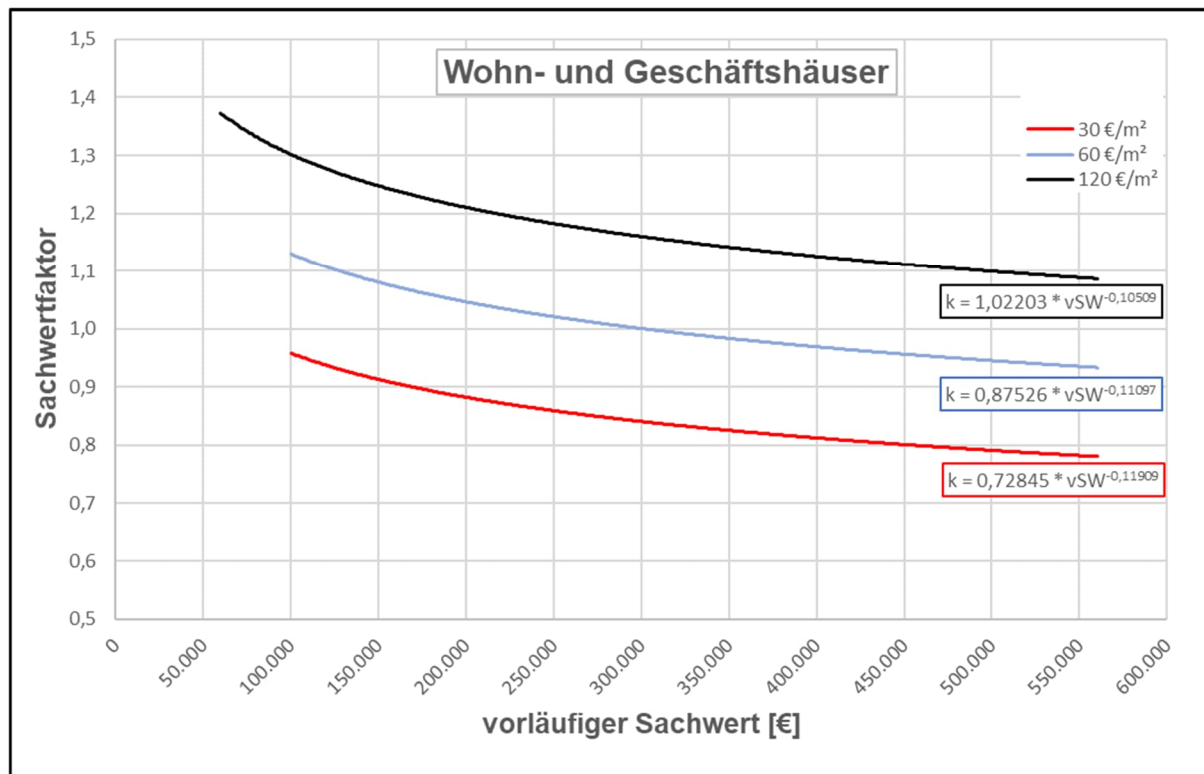


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

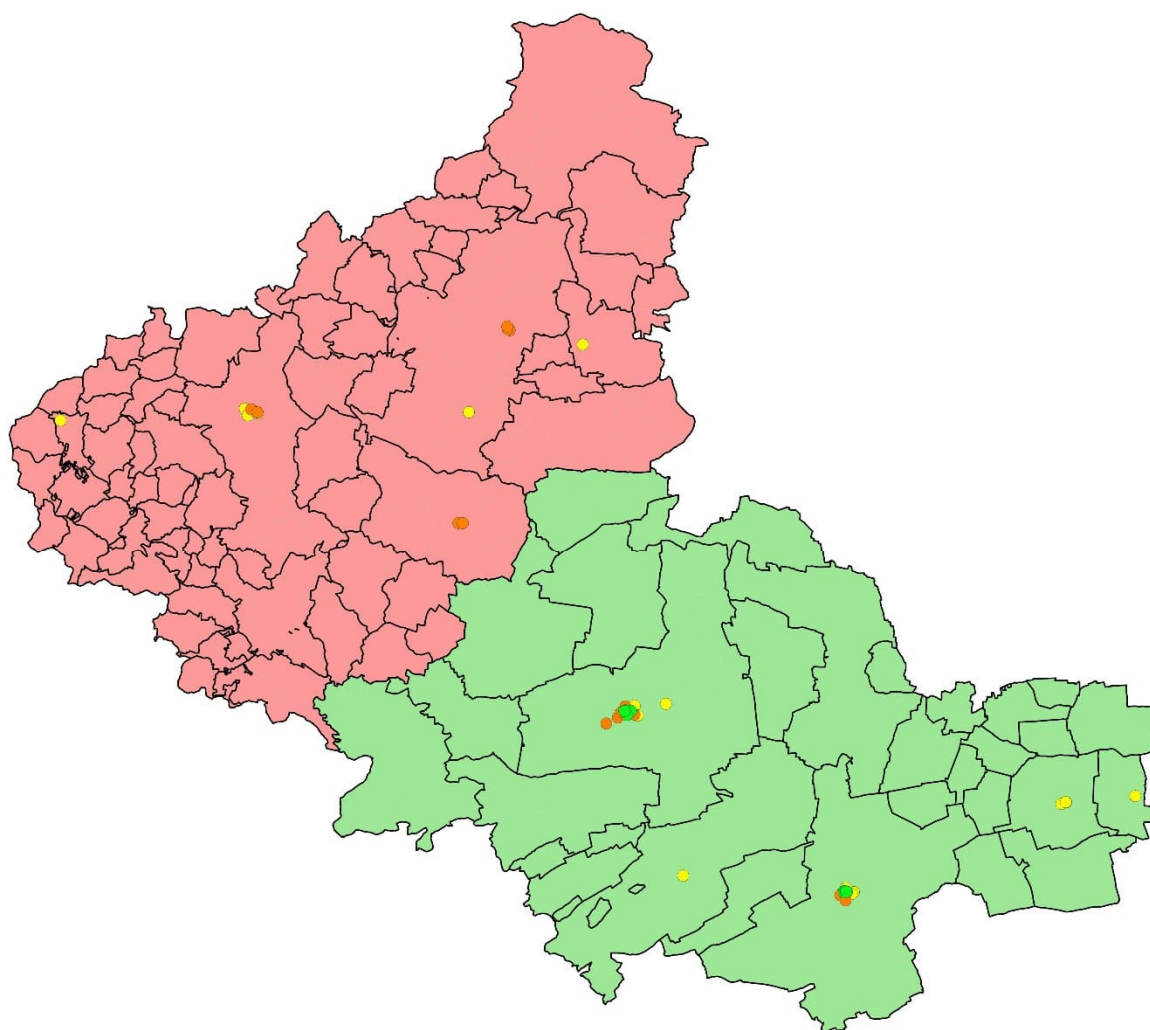
Schätzfunktion		$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	23 €/m²	51 €/m²	110 €/m²	
Anzahl der Kauffälle	10	24	14	
Regressionskoeffizient a	0,67381	0,83749	1,00527	
mittlerer Fehler von a	0,10120	0,06074	0,07141	
Regressionskoeffizient b	-0,11624	-0,12389	-0,10085	
mittlerer Fehler von b	0,11650	0,04836	0,04317	
Korrelation	0,33259	0,50222	0,56177	

Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 23) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 25) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	58.741	11	2
5. Perzentil	112.240	19	4
Median	287.773	55	12
Mittelwert	441.587	63	21
95. Perzentil	1.262.102	129	63
Maximum	1.944.045	145	154
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1600	20	33
5. Perzentil	1707	21	33
Median	1900	26	39
Mittelwert	1870	29	44
95. Perzentil	1996	44	62
Maximum	2012	77	90
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohn-Nutzfläche (m²)
Minimum	26	120	70
5. Perzentil	122	300	92
Median	474	564	248
Mittelwert	862	705	276
95. Perzentil	3.430	1.479	603
Maximum	7.416	2.887	726
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohn-Nutzfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	19.03.2020	278	0,48
5. Perzentil	26.04.2020	389	0,55
Median	07.03.2021	642	1,03
Mittelwert	19.02.2021	810	0,98
95. Perzentil	04.12.2021	1.446	1,33
Maximum	21.12.2021	2.887	1,35
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			15
im Unstrut-Hainich-Kreis			33
Gesamt			48

Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

WGH

- 30 €/m²
- 60 €/m²
- 120 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern

Abbildungen

Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	5
Abbildung 3: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	6
Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	7
Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)	7
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)	8
Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9
Abbildung 8: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)	10
Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)	11
Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)	11
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)	12
Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern	13
Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)	14
Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)	15
Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)	15
Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH)	16
Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihenmittelhäuser	17
Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)	18
Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)	19
Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)	19
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)	20
Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser	21
Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)	22
Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)	23
Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)	23
Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)	24
Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern	25



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Franz-Weinrich-Straße 24 37339 Leinefelde-Worbis
☎+49 (0)361 57 4114-200 📠+49 (0)361 57 4114-201
gutachter.leinefelde-worbis@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis