

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2023

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 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises
Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung	4
2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	4
2.2	Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren	5
2.3	Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5
2.4	Modellbeschreibung	6
3	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	7
4	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	11
5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)	15
6	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	19
7	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	23

Abbildungsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
EFH/ZFH	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus
DHH/REH	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
NHK	Normalherstellungskosten
vSW	vorläufiger Sachwert
k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.184) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30.Juni 2021 (GVBl. S. 356)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (außer Kraft seit 01.01.2022)

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 838 Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 13. September 2023 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).

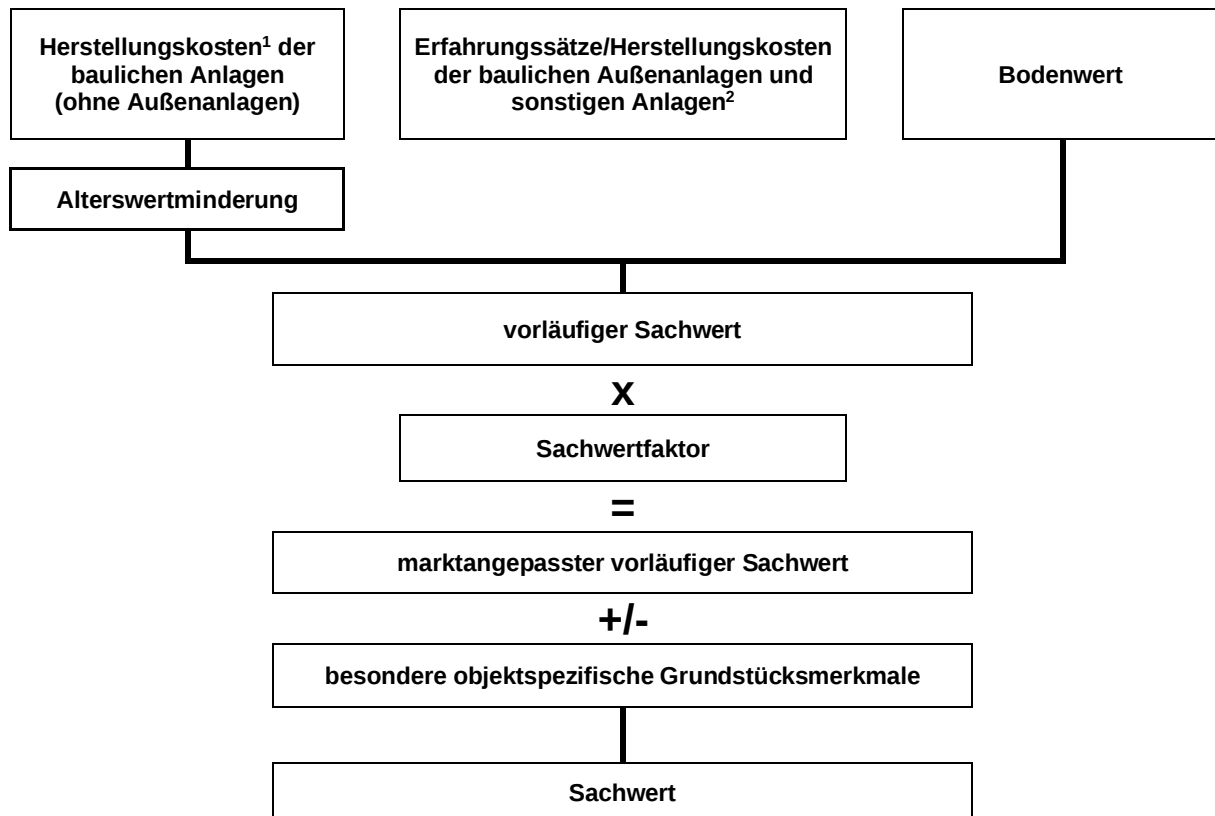


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, um den Werteeinfluss 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 auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 6

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 5

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 (§ 21 Abs. 3 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 Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 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 in der Regel nicht dargestellt. Große Datenlücken werden somit nicht gefüllt bzw. überbrückt. Die grau unterlegten Felder sind nicht durch Kauffälle belegt.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

2.4 Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklasse	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022) i.V.m. § 53 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 wertbeeinflussende 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	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gemäß §§ 40 und 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2022

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	0,92	1,09	1,26	1,43
60.000	0,91	1,05	1,20	1,35
80.000	0,89	1,03	1,16	1,30
100.000	0,88	1,01	1,13	1,25
120.000	0,87	0,99	1,11	1,22
140.000	0,87	0,98	1,09	1,20
160.000	0,86	0,97	1,07	1,17
180.000	0,86	0,96	1,05	1,15
200.000	0,85	0,95	1,04	1,14
220.000	0,85	0,94	1,03	1,12
240.000	0,84	0,93	1,02	1,11
260.000	0,84	0,93	1,01	1,09
280.000	0,84	0,92	1,00	1,08
300.000	0,83	0,91	0,99	1,07
325.000	0,83	0,91	0,98	1,06
350.000	0,83	0,90	0,98	1,05
375.000	0,83	0,90	0,97	1,04
400.000	0,82	0,89	0,96	1,03
450.000	0,82	0,88	0,95	1,01
500.000	0,81	0,87	0,94	1,00
550.000	0,81	0,87	0,92	0,98
600.000	0,81	0,86	0,92	0,97
650.000	0,80	0,85	0,91	0,96
700.000	0,80	0,85	0,90	0,95
a	0,78493	0,82299	0,86206	0,90191
b	-0,05077	-0,08734	-0,11772	-0,14336

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.: 557.000 € → 0,5570 Mio. €

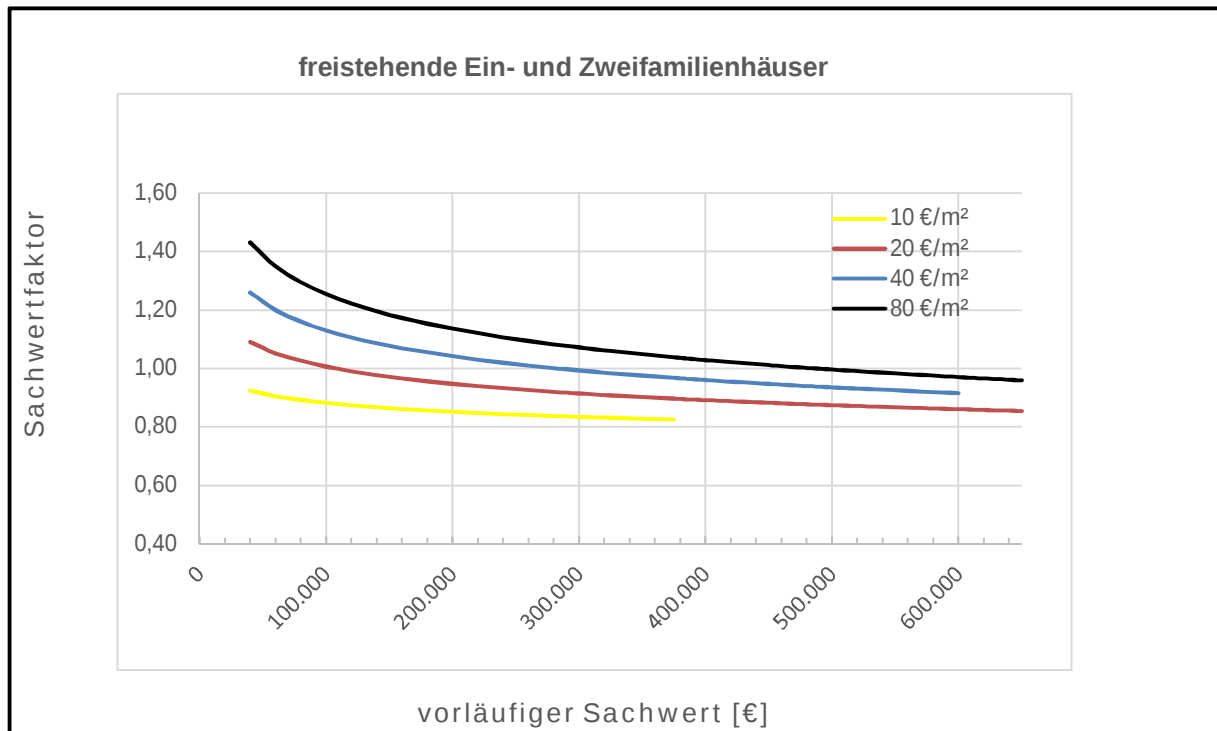


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

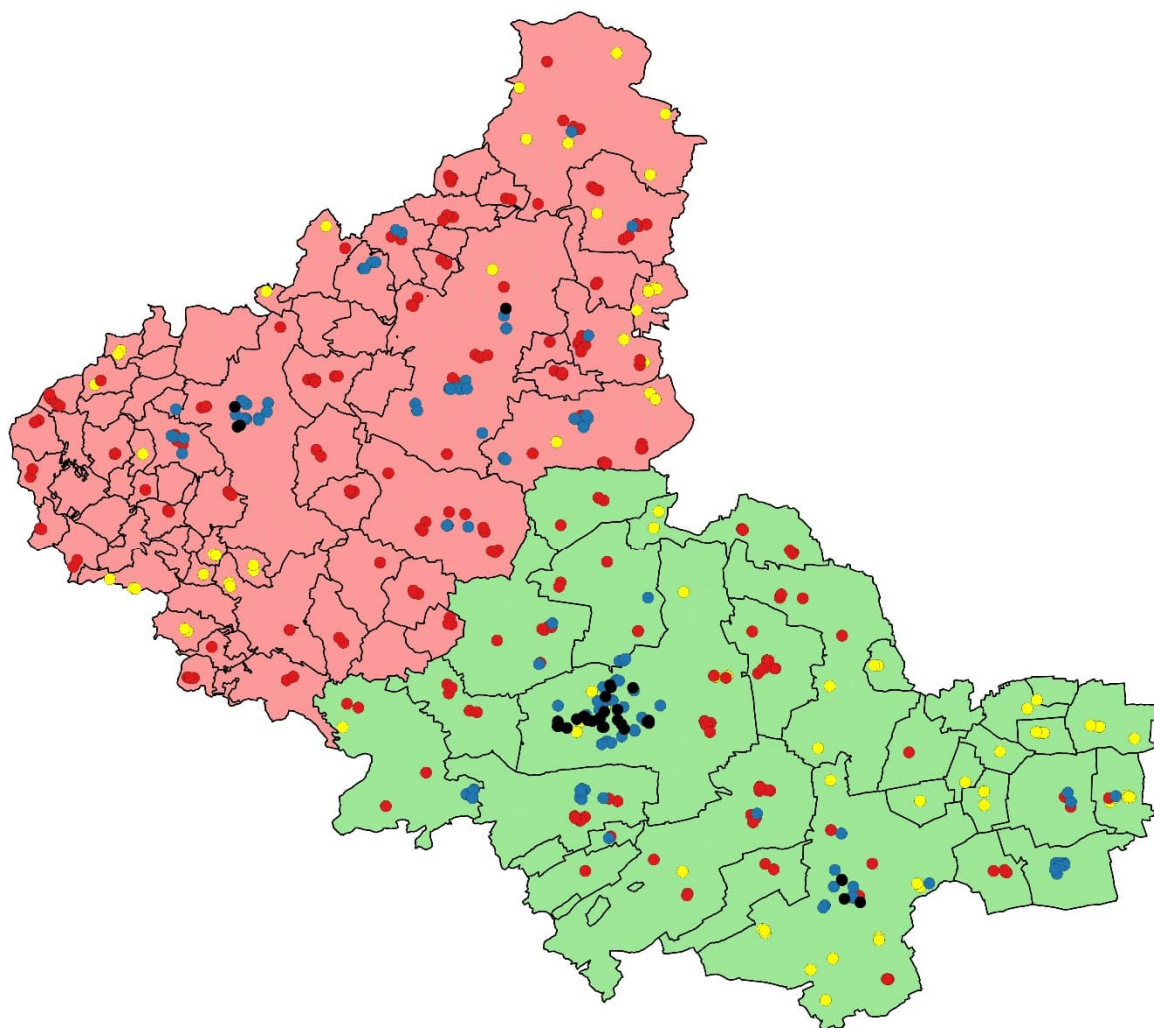
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	11 €/m²	18 €/m²	30 €/m²	54 €/m²
Anzahl der Kauffälle	90	162	117	93
Regressionskoeffizient a	0,79407	0,81293	0,85315	0,87996
mittlerer Fehler von a	0,05599	0,05143	0,05253	0,06084
Regressionskoeffizient b	-0,07125	-0,09567	-0,10286	-0,13421
mittlerer Fehler von b	0,03440	0,03129	0,03112	0,04526
Korrelation	0,21962	0,23896	0,29603	0,29617

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/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	47.042	7	1
5. Perzentil	70.358	10	3
Median	161.303	22	12
Mittelwert	191.193	27	15
95. Perzentil	388.538	60	36
Maximum	771.416	100	73
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1696	20	29
5. Perzentil	1880	20	30
Median	1950	28	41
Mittelwert	1947	32	47
95. Perzentil	2010	59	83
Maximum	2021	74	99
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	73	75	60
5. Perzentil	250	140	84
Median	821	260	140
Mittelwert	959	269	150
95. Perzentil	2.080	450	240
Maximum	2.500	820	592
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	04.01.2021	231	0,51
5. Perzentil	24.02.2021	493	0,66
Median	17.01.2022	1.105	0,98
Mittelwert	14.01.2022	1.237	0,98
95. Perzentil	21.11.2022	2.413	1,31
Maximum	27.12.2022	3.973	1,89
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	50.000	1,0
5. Perzentil	0	65.000	1,3
Median	0	162.000	2,3
Mittelwert	2	185.585	2,4
95. Perzentil	6	399.200	3,6
Maximum	13	750.000	5,0
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			235
im Unstrut-Hainich-Kreis			227
Gesamt			462

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

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

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	1,09	1,18	1,27
60.000	1,05	1,15	1,25
80.000	1,02	1,13	1,23
100.000	1,00	1,11	1,22
120.000	0,98	1,09	1,21
140.000	0,96	1,08	1,20
160.000	0,95	1,07	1,19
180.000	0,94	1,06	1,19
200.000	0,93	1,05	1,18
220.000	0,92	1,05	1,17
240.000	0,91	1,04	1,17
260.000	0,90	1,03	1,16
280.000	0,89	1,03	1,16
300.000	0,89	1,02	1,15
325.000	0,88	1,02	1,15
350.000	0,88	1,01	1,15
375.000	0,86	1,00	1,14
400.000	0,85	0,99	1,13
450.000	0,84	0,98	1,13
500.000	0,82	0,97	1,12
550.000	0,83	0,98	1,12
600.000	0,82	0,97	1,12
650.000	0,82	0,96	1,11
700.000	0,82	0,96	1,11
a	0,77925	0,93194	1,08579
b	-0,11083	-0,07824	-0,05275

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

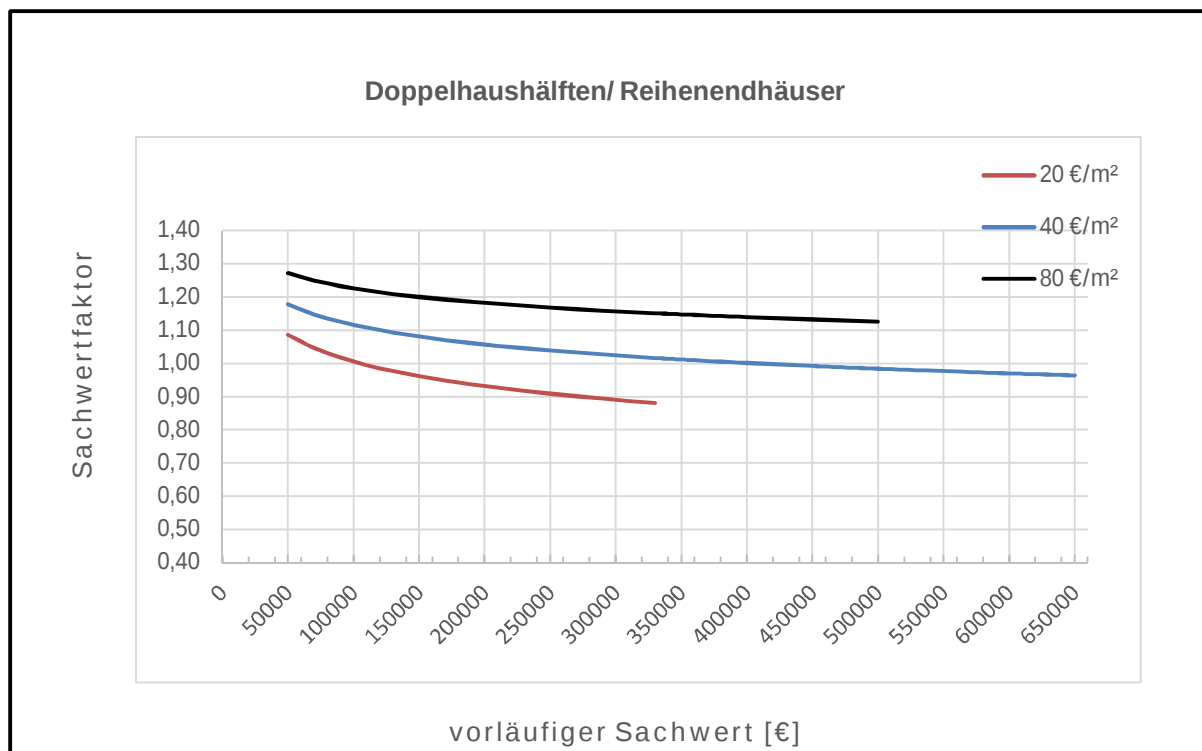


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

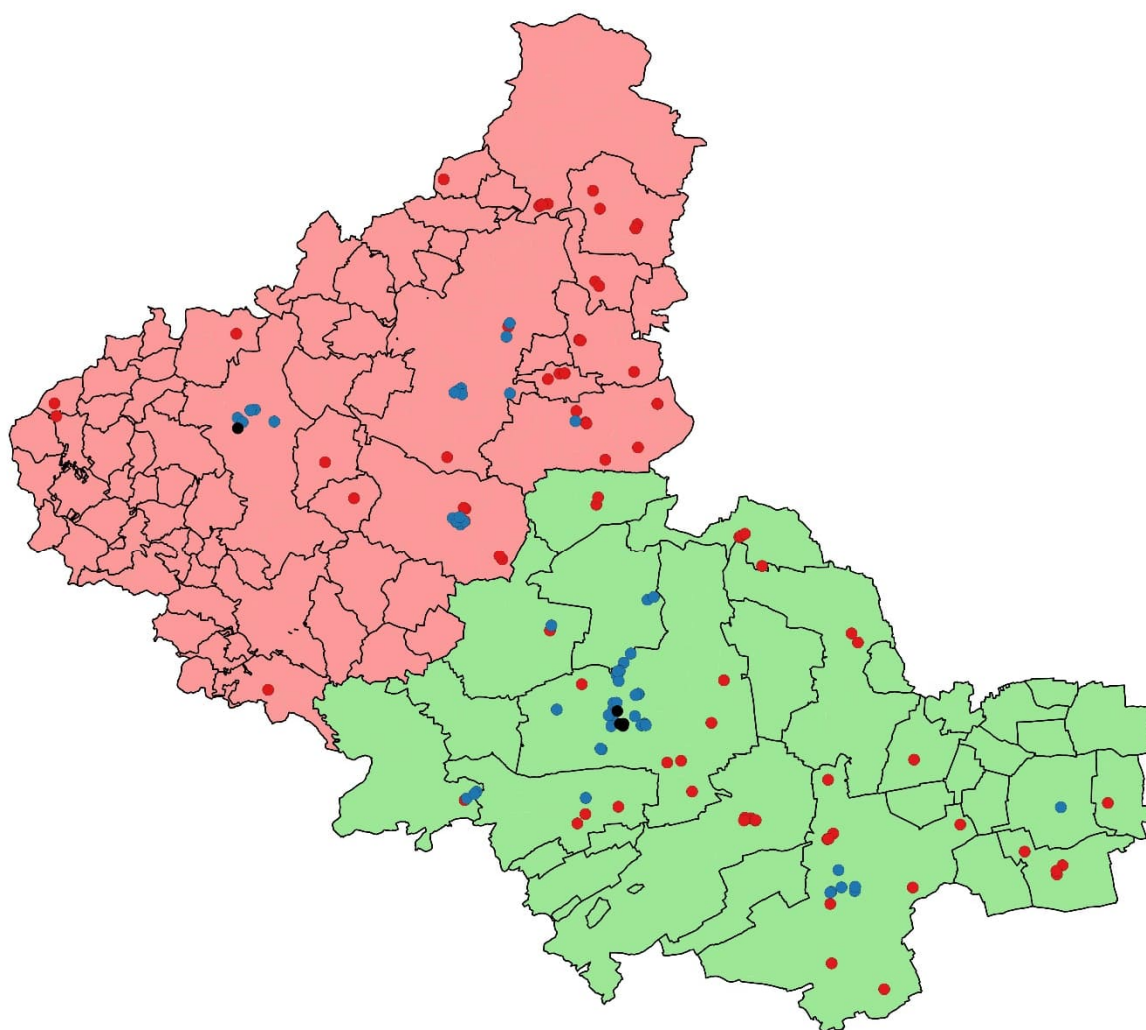
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	18 €/m²	31 €/m²	53 €/m²
Anzahl der Kauffälle	54	52	55
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,75154	0,88504	0,98952
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05912	0,07677	0,09277
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,11872	-0,08561	-0,06879
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,03636	0,04034	0,04568
Korrelation	0,41075	0,28830	0,20144

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	46.898	10	2
5. Perzentil	63.572	13	3
Median	125.122	30	10
Mittelwert	145.656	34	13
95. Perzentil	284.763	55	27
Maximum	644.463	80	64
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1667	20	29
5. Perzentil	1892	20	30
Median	1935	27	41
Mittelwert	1939	29	44
95. Perzentil	1995	44	64
Maximum	2010	59	84
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	38	118	60
5. Perzentil	120	143	80
Median	483	240	130
Mittelwert	530	245	134
95. Perzentil	1.100	388	205
Maximum	2.500	660	340
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	05.01.2021	379	0,69
5. Perzentil	01.03.2021	556	0,81
Median	16.02.2022	1.013	1,05
Mittelwert	24.01.2022	1.122	1,05
95. Perzentil	25.11.2022	2.100	1,29
Maximum	29.12.2022	2.544	1,63
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	50.000	1,0
5. Perzentil	0	72.500	1,0
Median	0	130.000	2,3
Mittelwert	3	150.696	2,3
95. Perzentil	10	295.000	3,3
Maximum	15	632.000	4,0
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			68
im Unstrut-Hainich-Kreis			93
Gesamt			161

Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)



Kauffälle nach Bodenwertnivau

DHH / REH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern (RMH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	1,17	1,32	1,47
60.000	1,10	1,23	1,36
80.000	1,05	1,17	1,29
100.000	1,01	1,13	1,24
120.000	0,98	1,09	1,20
140.000	0,96	1,06	1,17
160.000	0,94	1,04	1,14
180.000	0,92	1,02	1,11
200.000	0,90	1,00	1,09
220.000	0,89	0,98	1,07
240.000	0,88	0,97	1,06
260.000	0,87	0,95	1,04
280.000	0,86	0,94	1,03
300.000	0,85	0,93	1,01
325.000	0,84	0,92	1,00
350.000	0,83	0,91	0,98
375.000	0,82	0,89	0,97
400.000	0,81	0,88	0,96
450.000	0,79	0,87	0,94
500.000	0,78	0,85	0,92
550.000	0,77	0,84	0,91
600.000	0,76	0,82	0,89
650.000	0,75	0,81	0,88
700.000	0,74	0,80	0,87
a	0,69786	0,75451	0,81149
b	-0,16133	-0,17393	-0,18427

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)

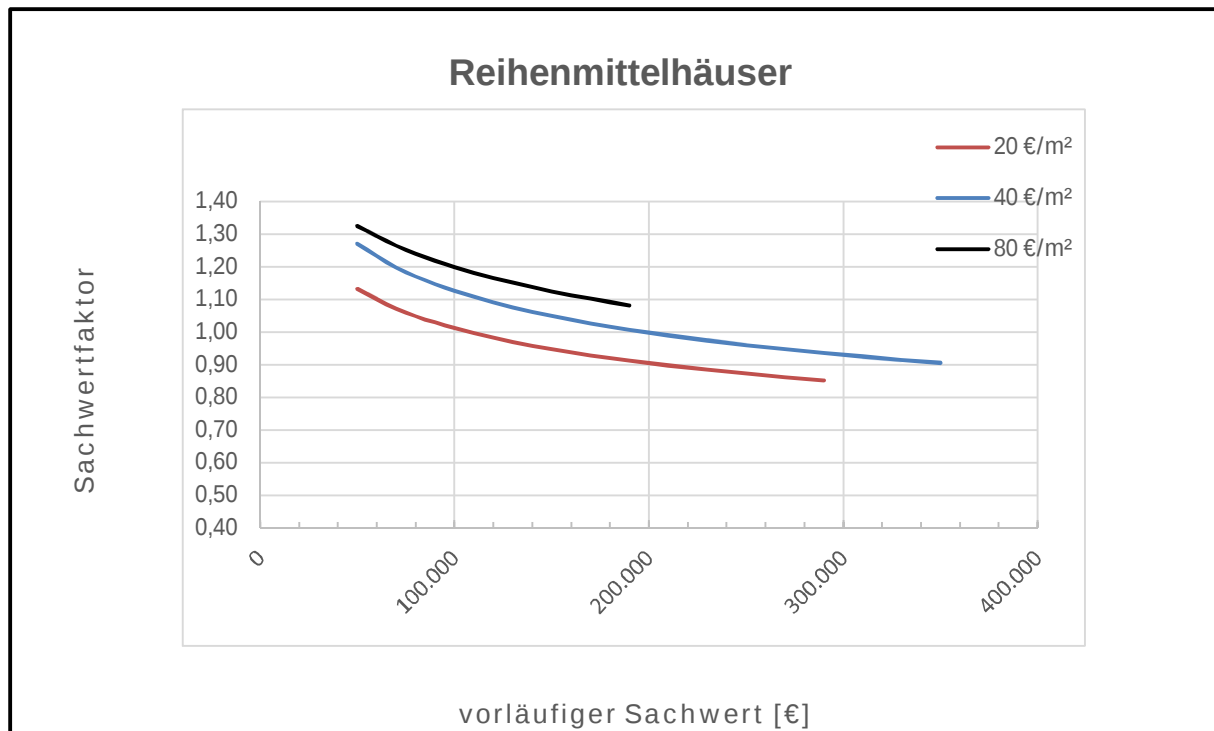


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)

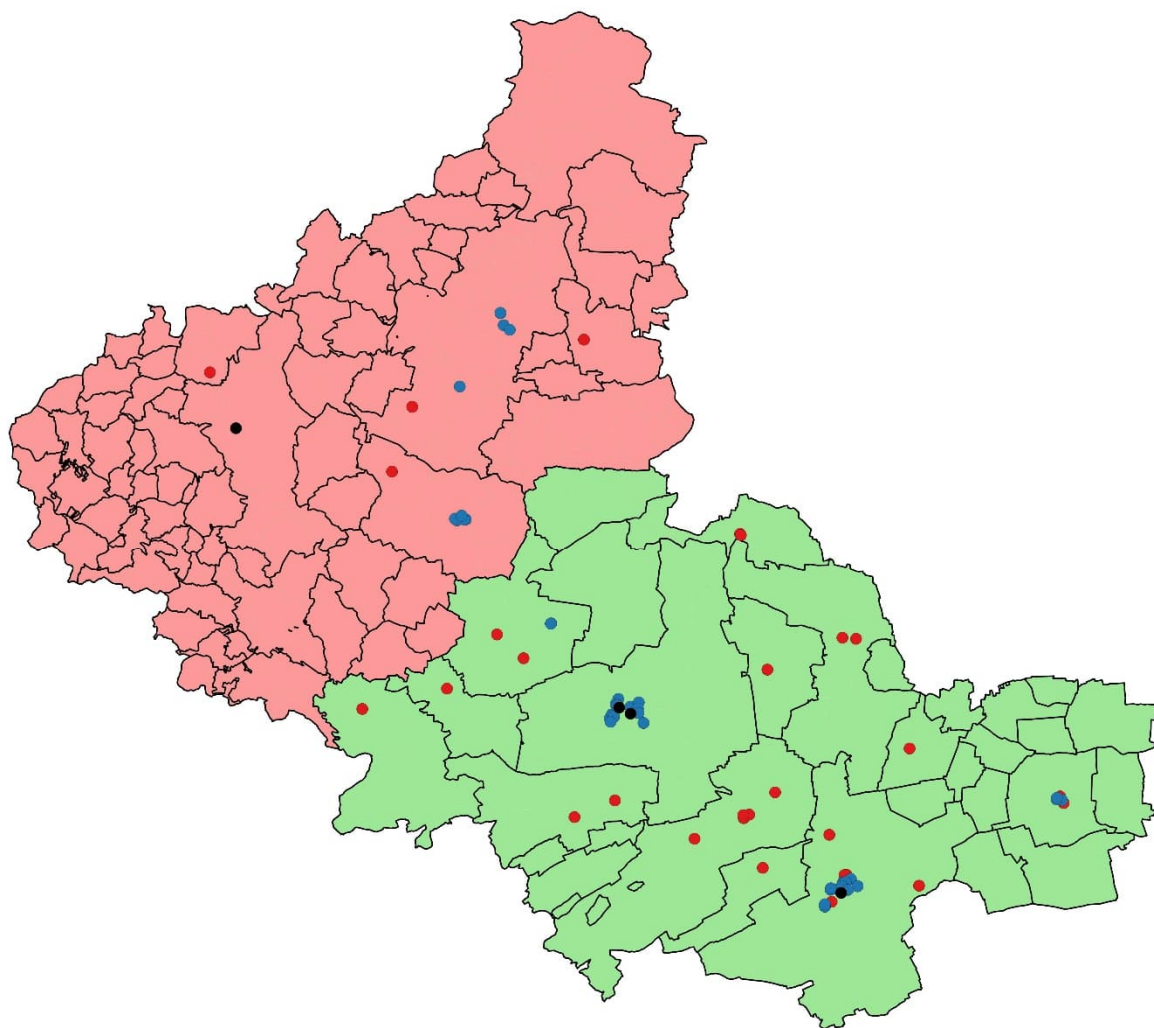
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	23 €/m²	38 €/m²	59 €/m²
Anzahl der Kauffälle	29	29	27
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,71655	0,76322	0,79618
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05584	0,11834	0,11154
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,15634	-0,17395	-0,17146
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,03476	0,06645	0,05757
Korrelation	0,65408	0,47414	0,49799

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/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	42.222	11	1
5. Perzentil	51.800	18	3
Median	103.510	37	7
Mittelwert	119.976	39	10
95. Perzentil	239.241	65	23
Maximum	314.494	134	40
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1650	20	30
5. Perzentil	1850	20	33
Median	1920	28	41
Mittelwert	1922	31	46
95. Perzentil	1999	49	70
Maximum	2000	62	85
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	29	60	68
5. Perzentil	75	128	80
Median	215	230	130
Mittelwert	375	233	133
95. Perzentil	1.235	374	200
Maximum	1.750	550	290
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	04.01.2021	395	0,73
5. Perzentil	20.01.2021	500	0,83
Median	30.11.2021	931	1,11
Mittelwert	10.12.2021	980	1,10
95. Perzentil	27.10.2022	1.848	1,35
Maximum	01.12.2022	2.379	1,67
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	50.000	1,0
5. Perzentil	0	60.980	1,0
Median	0	119.000	2,4
Mittelwert	4,7	127.148	2,3
95. Perzentil	13	230.000	3,1
Maximum	40	275.000	3,7
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			17
im Unstrut-Hainich-Kreis			68
Gesamt			85

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

6 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²
100.000	0,90	1,04	1,09
150.000	0,88	1,00	1,06
200.000	0,87	0,98	1,04
250.000	0,85	0,96	1,02
300.000	0,84	0,95	1,01
350.000	0,84	0,94	1,00
400.000	0,83	0,93	0,99
450.000	0,82	0,92	0,98
500.000	0,82	0,91	0,97
600.000	0,81	0,90	0,96
700.000	0,80	0,89	0,95
800.000	0,80	0,88	0,94
900.000	0,79	0,87	0,93
1.000.000	0,78	0,86	0,92
1.200.000	0,78	0,85	0,91
1.400.000	0,77	0,84	0,90
1.600.000	0,76	0,83	0,89
1.800.000	0,76	0,82	0,89
2.000.000	0,75	0,82	0,88
a	0,78472	0,86300	0,92358
b	-0,06122	-0,0792	-0,0722

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

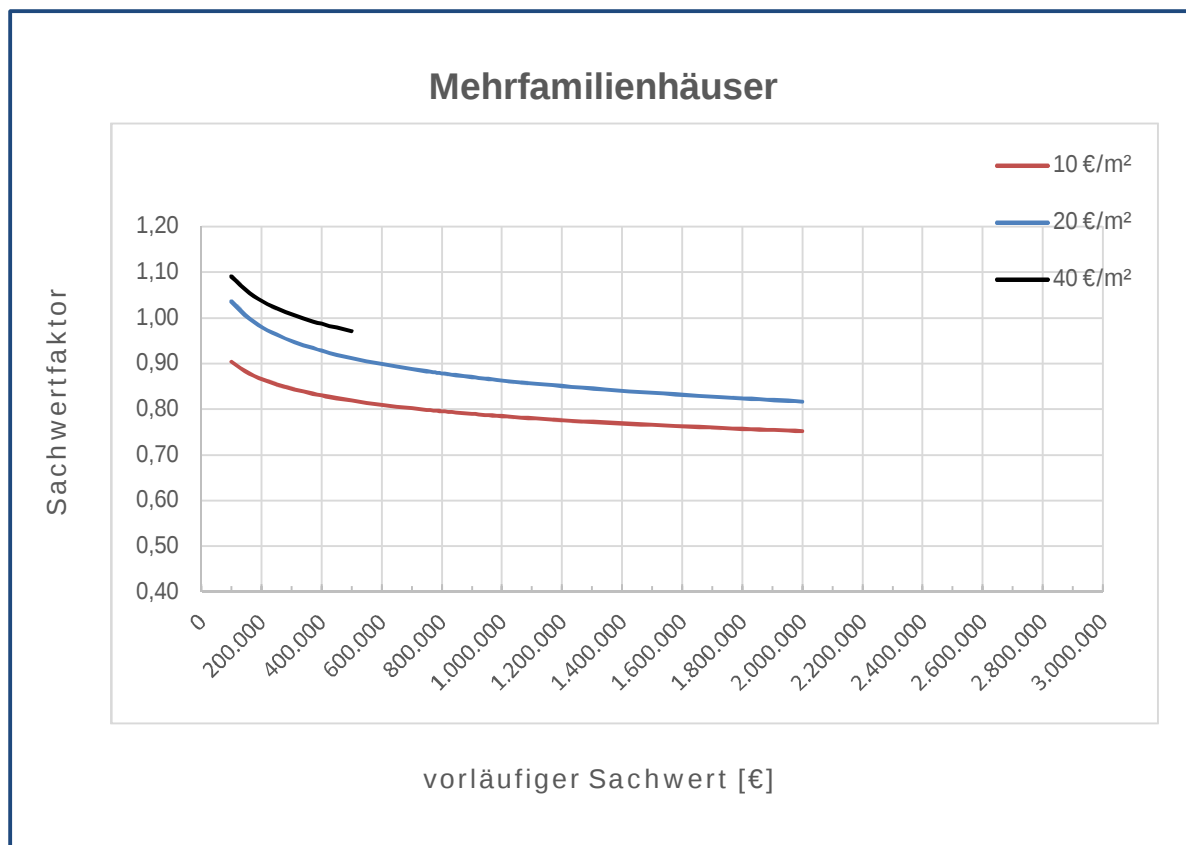


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

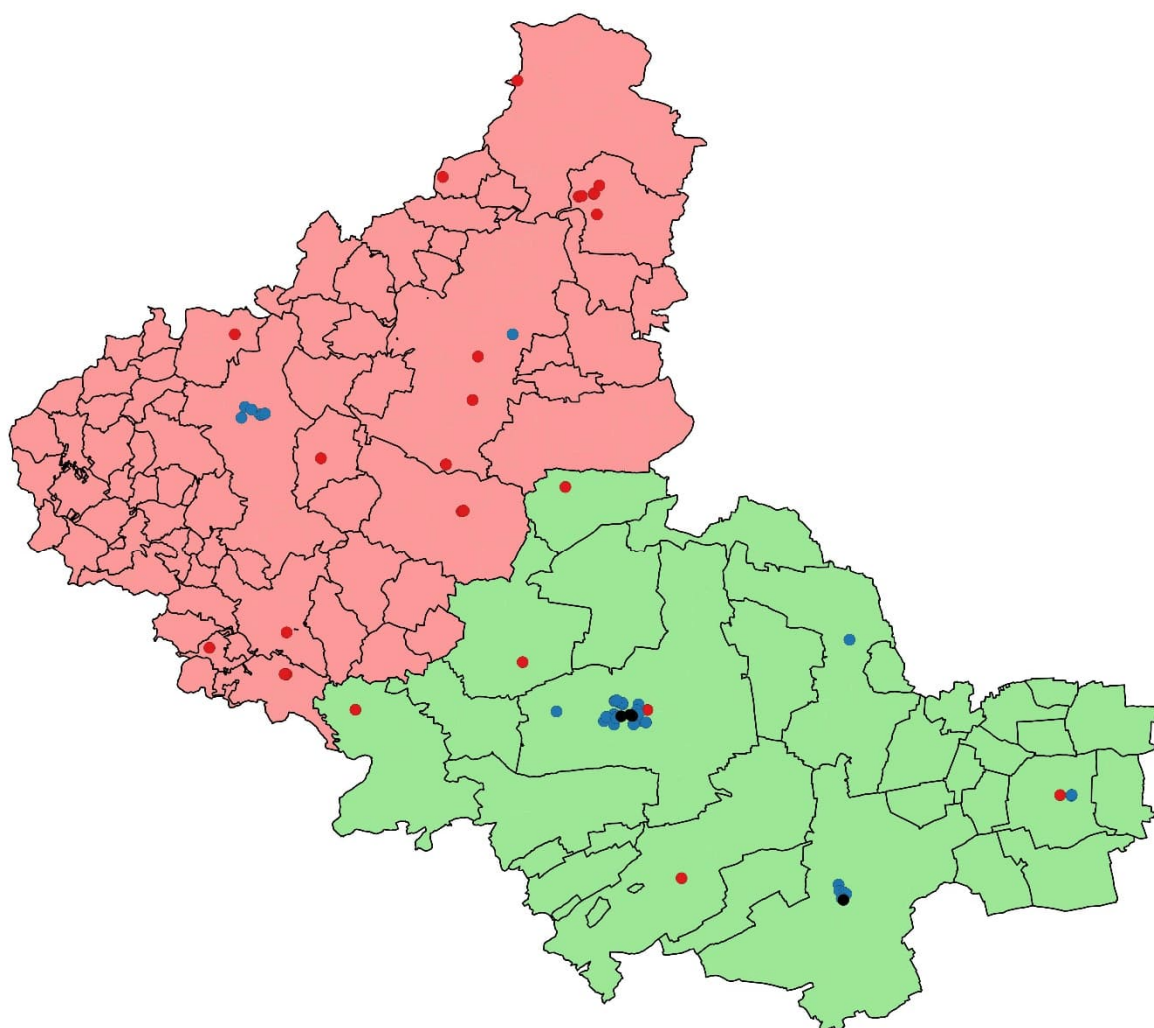
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	18 €/m²	36 €/m²	58 €/m²
Anzahl der Kauffälle	27	20	30
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,78472	0,86300	0,92358
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05571	0,05847	0,08255
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,06122	-0,07920	-0,07220
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,06518	0,05851	0,05778
Korrelation	0,18190	0,32032	0,23110

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	99.274	9	2
5. Perzentil	120.206	13	3
Median	318.314	39	9
Mittelwert	422.102	38	11
95. Perzentil	1.265.839	72	26
Maximum	1.779.020	95	39
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1820	20	30
5. Perzentil	1860	20	30
Median	1914	25	37
Mittelwert	1929	29	44
95. Perzentil	2000	49	71
Maximum	2019	68	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	89	200	150
5. Perzentil	134	307	198
Median	686	567	330
Mittelwert	1311	776	443
95. Perzentil	3.209	2.180	1.212
Maximum	17.211	2.600	1.797
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	15.01.2021	355	0,50
5. Perzentil	14.04.2021	413	0,59
Median	22.12.2021	793	0,98
Mittelwert	04.01.2021	860	0,93
95. Perzentil	08.12.2022	1.447	1,18
Maximum	29.12.2022	1.833	1,37
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	85.000	1,0
5. Perzentil	0	114.200	1,5
Median	0	290.000	2,3
Mittelwert	3	370.994	2,3
95. Perzentil	5	984.000	3,0
Maximum	9	1.418.000	3,4
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			33
im Unstrut-Hainich-Kreis			44
Gesamt			77

Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

MFH-2023

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

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

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
100.000	1,01	1,19	1,32
150.000	0,91	1,05	1,18
200.000	0,86	1,00	1,12
250.000	0,83	0,96	1,07
300.000	0,81	0,93	1,04
350.000	0,79	0,91	1,02
400.000	0,78	0,89	1,00
450.000	0,76	0,87	0,98
500.000	0,75	0,86	0,97
750.000	0,74	0,85	0,95
1.000.000	0,71	0,80	0,91
1.500.000	0,68	0,77	0,87
2.000.000	0,67	0,75	0,85
2.500.000	0,65	0,73	0,83
3.000.000	0,64	0,72	0,81
3.500.000	0,63	0,70	0,80
4.000.000	0,62	0,69	0,79
5.000.000	0,61	0,68	0,77
6.000.000	0,60	0,67	0,76
a	0,74413	0,84795	0,95426
b	-0,12250	-0,13553	-0,12968

Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)

Der Datenbereich für Sachwertfaktoren zwischen 2.000.000 € und 6.000.000 € ist nur lückenhaft belegt. Die tabellierten Sachwertfaktoren erfordern daher eine in hohem Maß sachverständige Anwendung. (und gegeben falls kritische Würdigung)

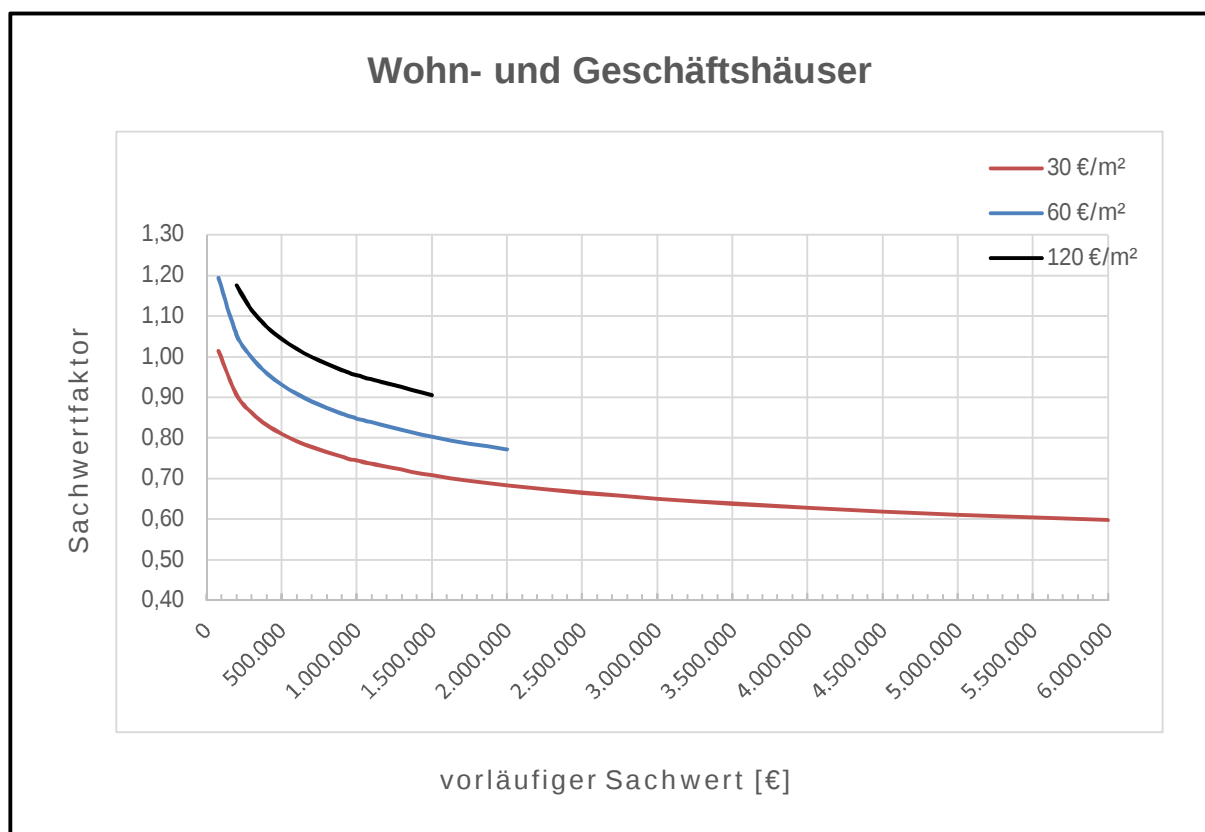


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

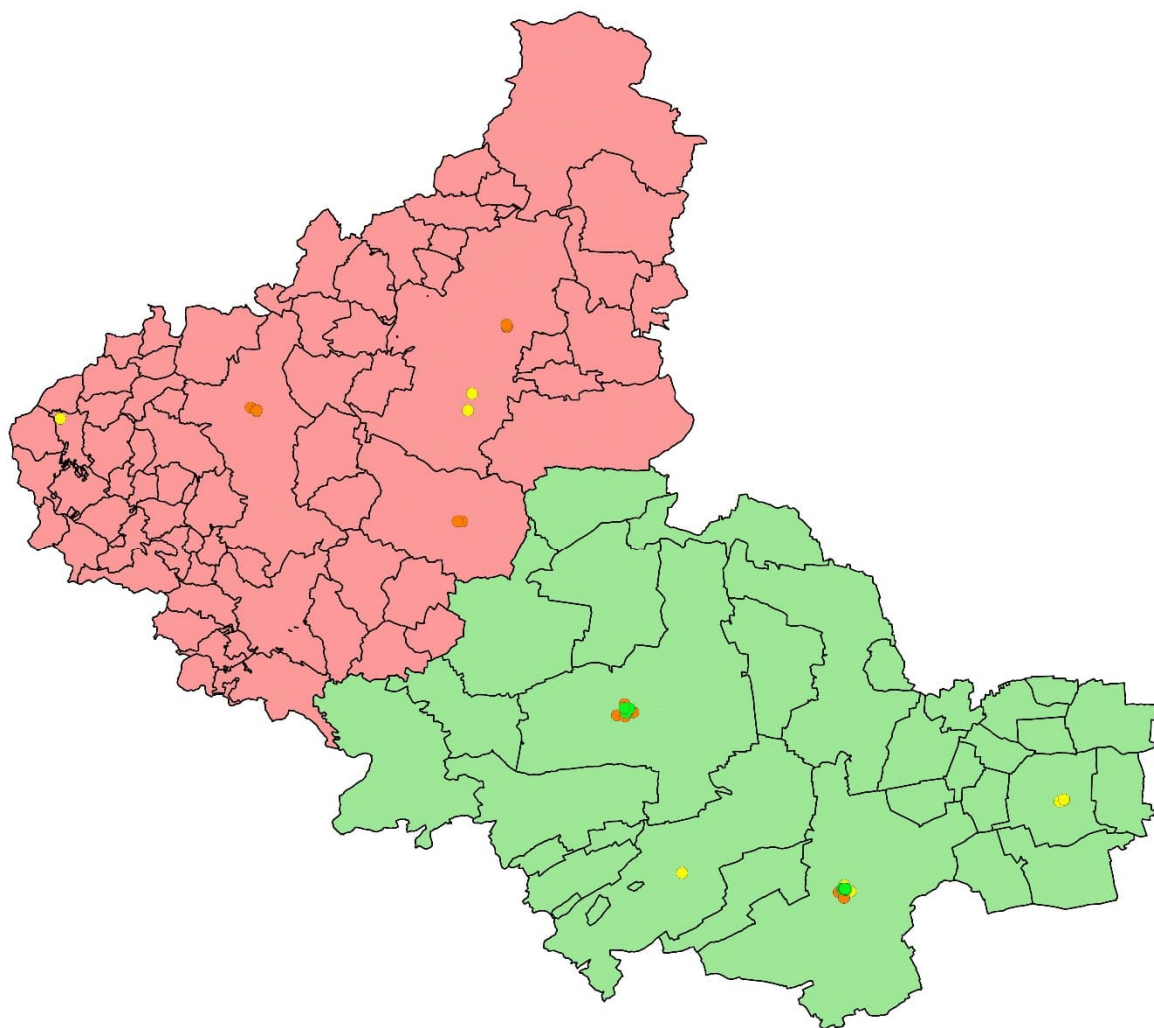
Schätzfunktion		$k = a \times vSW^b$	
Bodenwertniveau	35 €/m²	67 €/m²	122 €/m²
Anzahl der Kauffälle	19	20	14
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,75354	0,84210	0,91344
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,06521	0,04906	0,07699
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,12167	-0,14001	-0,15335
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,04545	0,04376	0,05923
Korrelation	0,56736	0,60476	0,62800

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	72.301	8	1
5. Perzentil	100.469	20	4
Median	242.317	61	9
Mittelwert	556.898	70	11
95. Perzentil	1.625.735	125	25
Maximum	5.627.099	144	37
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1600	20	30
5. Perzentil	1746	20	30
Median	1900	26	41
Mittelwert	1881	28	42
95. Perzentil	1996	43	62
Maximum	1998	50	67
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohn-Nutzfläche (m²)
Minimum	63	160	120
5. Perzentil	100	209	153
Median	392	540	338
Mittelwert	899	813	603
95. Perzentil	2.733	1.806	1770
Maximum	10.417	4.500	3945
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohn-Nutzfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	15.01.2021	160	0,50
5. Perzentil	23.02.2021	393	0,59
Median	07.12.2021	748	0,97
Mittelwert	15.12.2021	825	0,98
95. Perzentil	12.11.2022	1.448	1,26
Maximum	28.12.2022	2.206	1,34
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	75.000	1,0
5. Perzentil	0	96.000	1,4
Median	0	251.806	2,2
Mittelwert	3	469.438	2,3
95. Perzentil	13	1.251.000	3,3
Maximum	39	3.650.000	4,0
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			18
im Unstrut-Hainich-Kreis			35
Gesamt			53

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



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

