

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2024

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 2024 © 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) 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)

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 § 15 Abs. 2 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. Dieser Sachverhalt kann durch Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bekräftigt werden. Bei gleichem Bodenrichtwertniveau und vorläufigem Sachwert konnten keine statistisch belastbaren Unterschiede bezüglich des Sachwertfaktors zwischen städtischen Lagen und dörflichen Lagen festgestellt werden. 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 722 Kauffällen aus den Jahren 2022 und 2023 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 24. April 2024 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

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

Zeitnahe Veröffentlichungen in der Fachliteratur verweisen auf einen Rückgang der Verkaufszahlen und des Preisniveaus bei Wohnimmobilien in Städten über 50.000 Einwohner. Größenordnungen zwischen 10 und 20% werden angegeben. Der Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses ist überwiegend ländlich geprägt und Städte über 50.000 Einwohner sind nicht vorhanden. Die Anzahl der Verkaufsfälle für den individuellen Wohnungsbau ist von 2022 auf 2023 um rd. 17% gesunken. Auch der durchschnittliche Kaufpreis hierfür ist um rd. 10% gesunken. Die Mehrfamilienwohnhäuser sowie die Wohn- und Geschäftshäuser wurden auf Grund des ohnehin geringen Kauffallaufkommens hierbei nicht weiter betrachtet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren nur aus dem Jahr 2023 ist statistisch nicht ausreichend belastbar. Aus diesem Grund unterliegen die aktuell ermittelten Sachwertfaktoren nur leichten und gedämpften Veränderungen.

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).

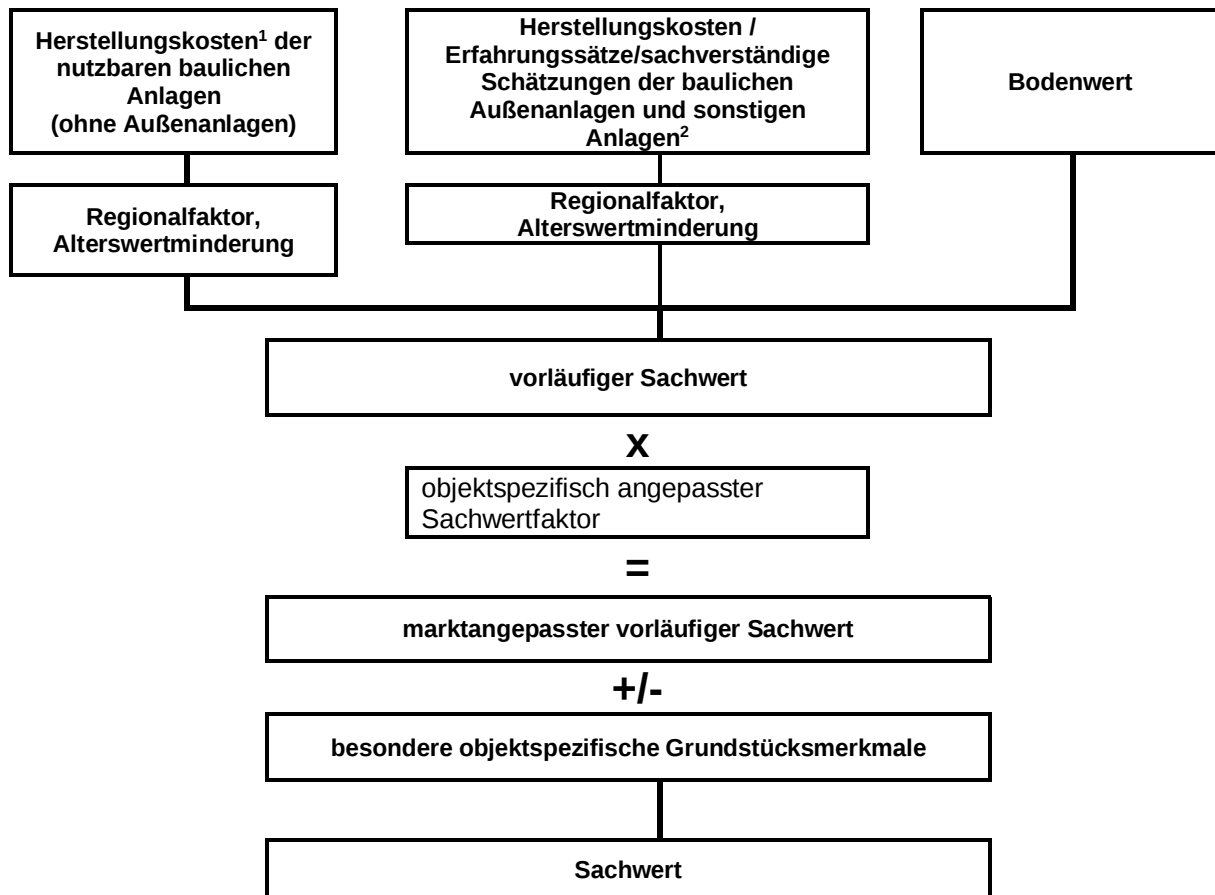


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 § 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 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 der ehemaligen Sachwertrichtlinie 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 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	01.01.2023

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	0,94	1,05	1,15	1,26
60.000	0,92	1,02	1,12	1,22
80.000	0,90	1,00	1,09	1,19
100.000	0,89	0,98	1,08	1,17
120.000	0,88	0,97	1,06	1,15
140.000	0,87	0,96	1,05	1,14
160.000	0,86	0,95	1,04	1,12
180.000	0,86	0,94	1,03	1,11
200.000	0,85	0,94	1,02	1,11
220.000	0,85	0,93	1,01	1,10
240.000	0,84	0,92	1,01	1,09
260.000	0,84	0,92	1,00	1,08
280.000	0,83	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	0,82	0,90	0,98	1,06
375.000	0,82	0,90	0,97	1,05
400.000	0,82	0,89	0,97	1,05
450.000	0,81	0,89	0,96	1,04
500.000	0,80	0,88	0,95	1,03
550.000	0,80	0,87	0,95	1,02
600.000	0,80	0,87	0,94	1,01
650.000	0,79	0,86	0,93	1,01
700.000	0,79	0,86	0,93	1,00
a	0,77005	0,83748	0,90494	0,97248
b	-0,06325	-0,06962	-0,074997	-0,07949

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. €

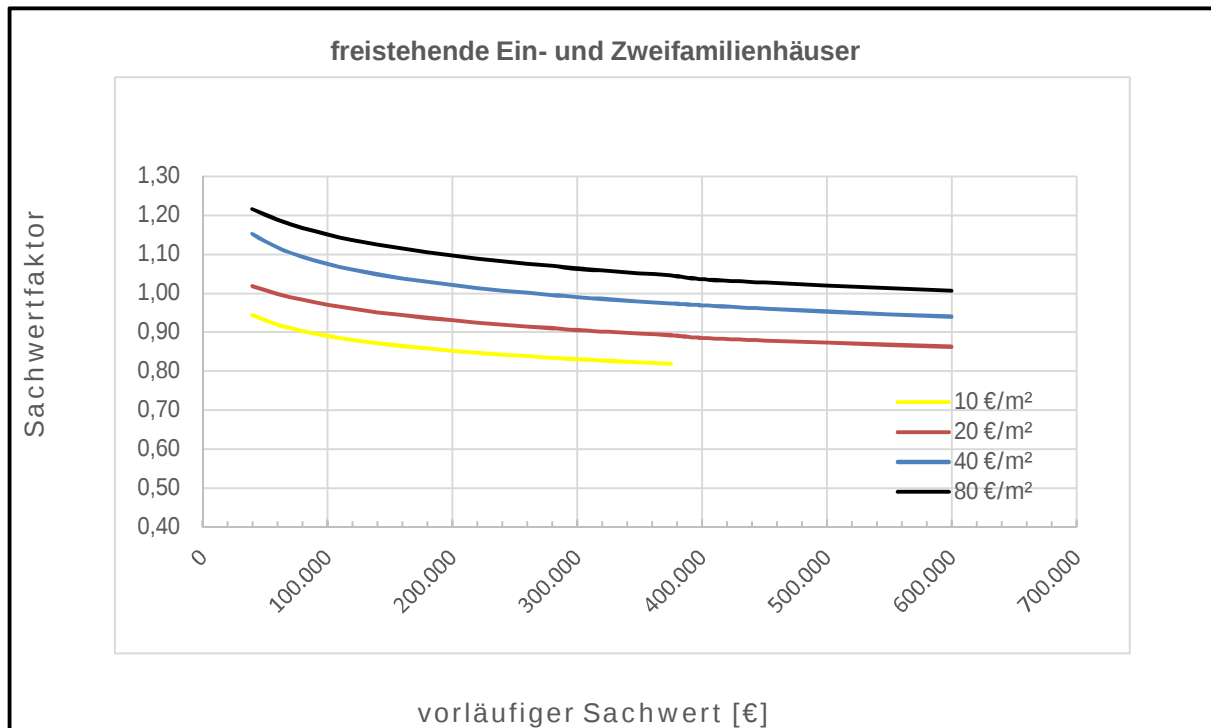


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

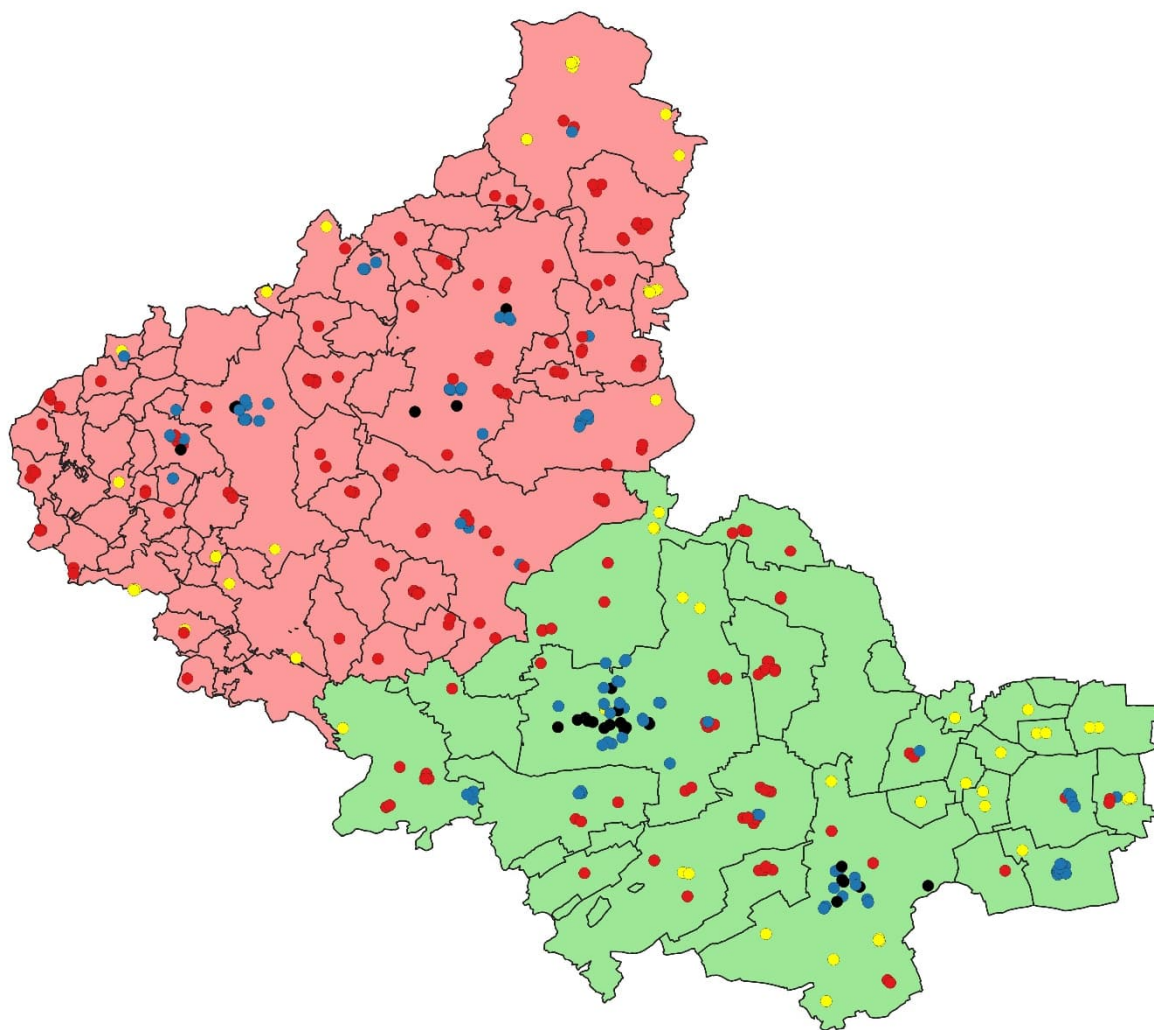
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	14 €/m²	21 €/m²	32 €/m²	58 €/m²
Anzahl der Kauffälle	113	103	96	80
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,81381	0,83470	0,86967	0,95119
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05037	0,06011	0,05660	0,07433
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,06820	-0,07059	-0,06883	-0,07965
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,02990	0,03527	0,03361	0,05394
Korrelation	0,21235	0,19322	0,20486	0,16472

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	47.041	8,5	1
5. Perzentil	67.172	11	3
Median	161.227	24	11
Mittelwert	192.626	29,05	15
95. Perzentil	402.424	65	35
Maximum	626.124	105	58
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1696	20	60
5. Perzentil	1880	20	63
Median	1946	27	66
Mittelwert	1945	32	67
95. Perzentil	2011	62	72
Maximum	2022	74	75
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	97	84	60
5. Perzentil	201	135	81
Median	740	250	140
Mittelwert	865	260	146
95. Perzentil	1.977	420	230
Maximum	2.496	524	320
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	04.01.2022	231	0,60
5. Perzentil	13.02.2022	514	0,71
Median	22.11.2022	1.134	0,97
Mittelwert	05.12.2022	1.278	0,98
95. Perzentil	23.10.2023	2.634	1,26
Maximum	20.12.2023	3.738	1,94
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	32.344	1,0
5. Perzentil	0	65.000	1,3
Median	0	160.000	2,3
Mittelwert	3	186.318	2,4
95. Perzentil	25	400.000	3,6
Maximum	33	753.999	5,0
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			206
im Unstrut-Hainich-Kreis			186
Gesamt			392

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	1,08	1,15	1,23
60.000	1,06	1,13	1,20
80.000	1,04	1,11	1,18
100.000	1,03	1,10	1,16
120.000	1,02	1,09	1,15
140.000	1,01	1,08	1,14
160.000	1,00	1,07	1,13
180.000	1,00	1,06	1,13
200.000	0,99	1,06	1,12
220.000	0,99	1,05	1,11
240.000	0,98	1,05	1,11
260.000	0,98	1,04	1,10
280.000	0,98	1,04	1,10
300.000	0,97	1,03	1,09
325.000	0,97	1,03	1,09
350.000	0,97	1,02	1,08
375.000	0,96	1,02	1,08
400.000	0,96	1,02	1,07
450.000	0,95	1,01	1,07
500.000	0,95	1,00	1,06
550.000	0,94	1,00	1,05
600.000	0,94	0,99	1,05
650.000	0,94	0,99	1,04
700.000	0,93	0,99	1,04
a	0,91539	0,96659	1,01782
b	-0,05078	-0,05483	-0,05843

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

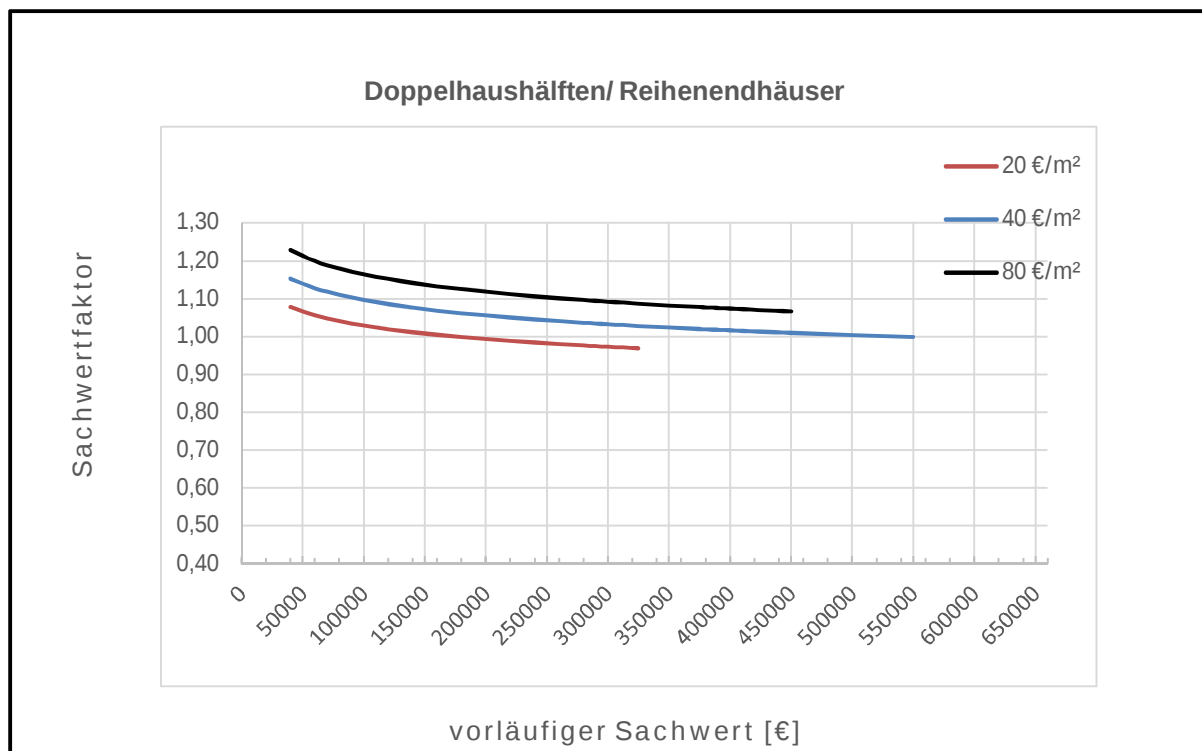


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

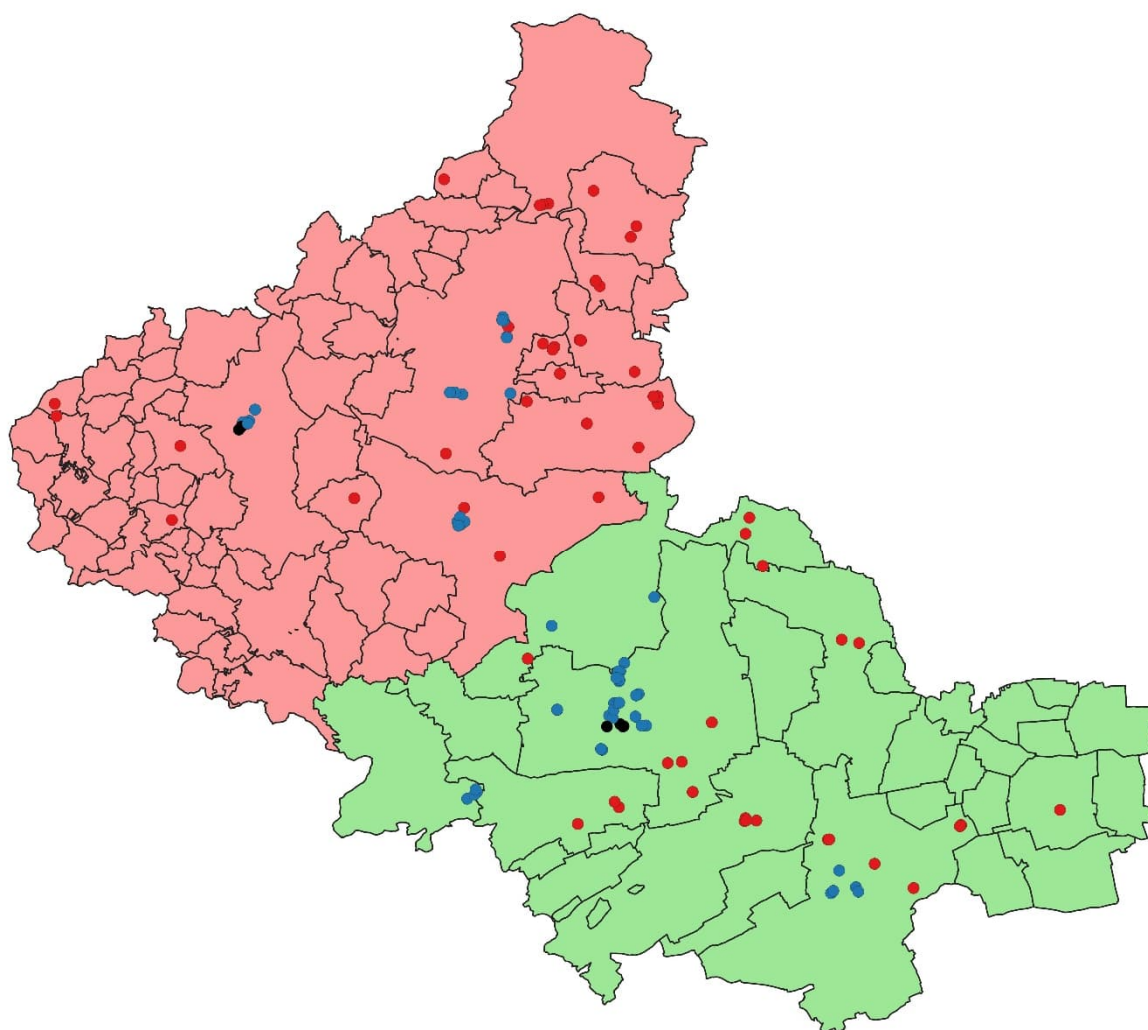
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	17 €/m²	32 €/m²	54 €/m²
Anzahl der Kauffälle	41	52	47
Regressionskoeffizient a	0,91086	0,93359	0,99781
mittlerer Fehler von a	0,09303	0,07517	0,06130
Regressionskoeffizient b	-0,04766	-0,05813	-0,05409
mittlerer Fehler von b	0,04622	0,03802	0,03176
Korrelation	0,16044	0,20690	0,24099

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	41.285	7	2
5. Perzentil	59.068	11	3
Median	131.362	32	11
Mittelwert	147.745	35	13
95. Perzentil	273.826	60	34
Maximum	474.917	80	64
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1850	20	60
5. Perzentil	1900	20	63
Median	1930	25	66
Mittelwert	1937	28	66
95. Perzentil	1995	46	71
Maximum	2005	58	75
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	61	104	60
5. Perzentil	156	134	80
Median	490	240	130
Mittelwert	525	241	135
95. Perzentil	1.089	400	215
Maximum	2.064	660	340
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	19.01.2022	379	0,73
5. Perzentil	14.02.2022	554	0,82
Median	20.10.2022	1.029	1,06
Mittelwert	11.11.2022	1.165	1,06
95. Perzentil	02.11.2023	2.193	1,27
Maximum	21.12.2023	2.543	1,38
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	49.310	1,0
5. Perzentil	0	65.000	1,0
Median	0	133.999	2,3
Mittelwert	4	155.329	2,3
95. Perzentil	32	295.250	3,4
Maximum	38	489.999	4,0
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			63
im Unstrut-Hainich-Kreis			77
Gesamt			140

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 Reihenmittelhäusern (RMH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	1,19	1,28	1,38
60.000	1,12	1,21	1,30
80.000	1,07	1,16	1,24
100.000	1,04	1,12	1,20
120.000	1,01	1,09	1,17
140.000	0,99	1,06	1,14
160.000	0,97	1,04	1,12
180.000	0,95	1,02	1,10
200.000	0,94	1,01	1,08
220.000	0,92	0,99	1,06
240.000	0,91	0,98	1,05
260.000	0,90	0,97	1,04
280.000	0,89	0,96	1,03
300.000	0,88	0,95	1,02
325.000	0,87	0,94	1,00
350.000	0,86	0,93	0,99
375.000	0,85	0,92	0,98
400.000	0,85	0,91	0,97
450.000	0,83	0,89	0,95
500.000	0,82	0,88	0,94
550.000	0,81	0,87	0,93
600.000	0,80	0,86	0,91
650.000	0,79	0,84	0,90
700.000	0,78	0,84	0,89
a	0,73844	0,79196	0,84547
b	-0,14817	-0,15023	-0,15202

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)

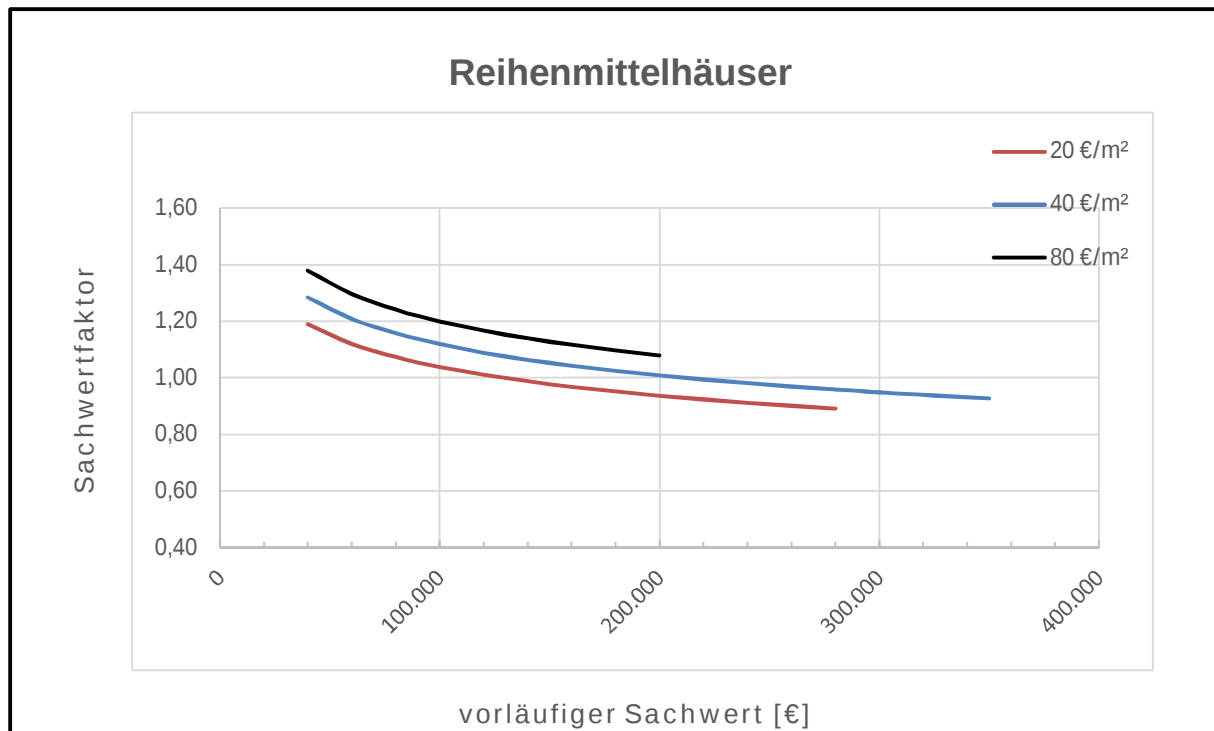


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)

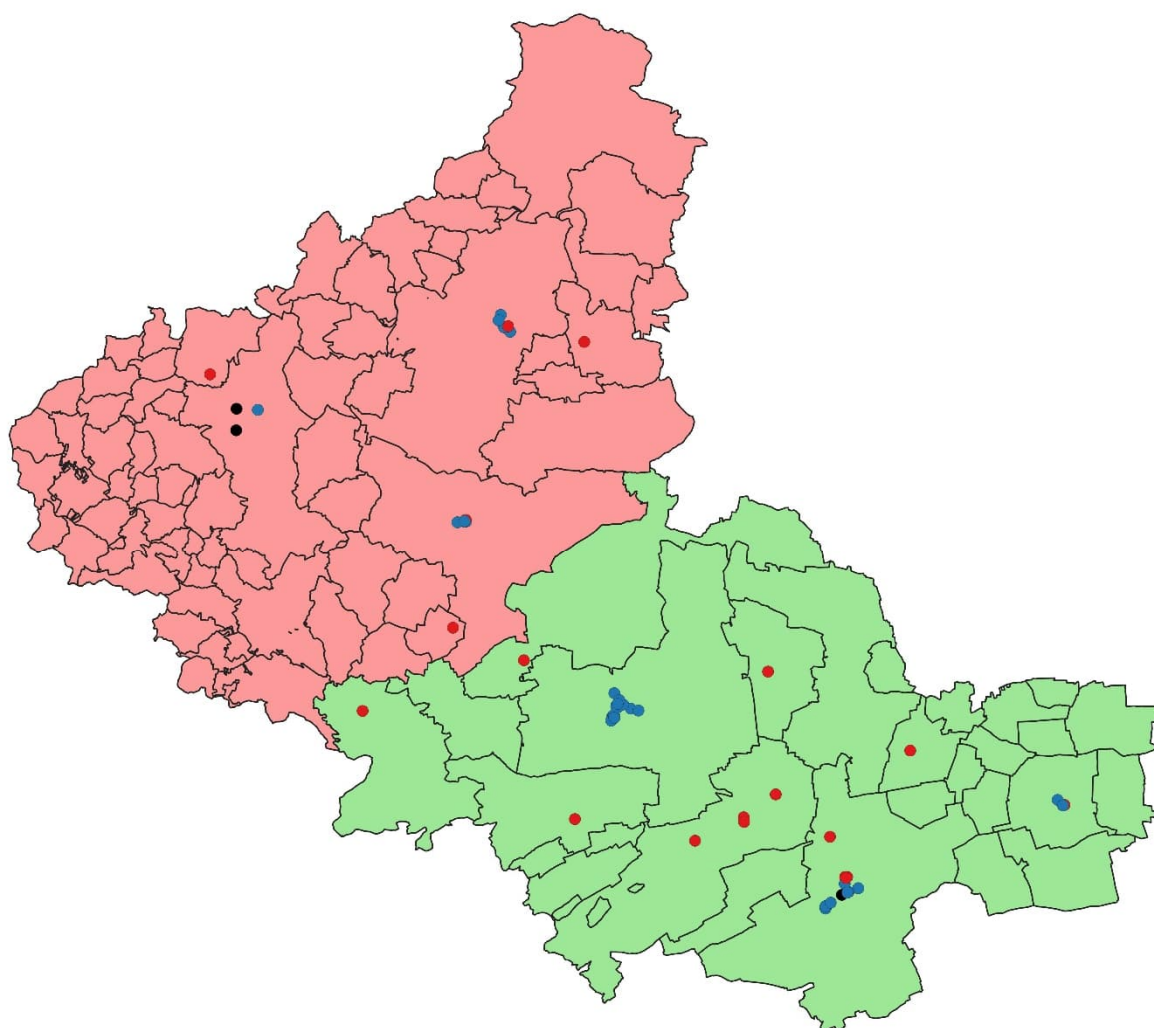
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	22 €/m²	37 €/m²	62 €/m²
Anzahl der Kauffälle	21	21	29
Regressionskoeffizient a	0,73478	0,80808	0,81472
mittlerer Fehler von a	0,06638	0,10218	0,12987
Regressionskoeffizient b	-0,14998	-0,14719	-0,15278
mittlerer Fehler von b	0,04002	0,05492	0,06813
Korrelation	0,65163	0,52101	0,38120

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	52.286	17	2
Median	103.776	40	8
Mittelwert	124.179	43	10
95. Perzentil	233.478	71	23
Maximum	262.729	134	29
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1650	20	60
5. Perzentil	1860	20	62
Median	1910	24	65
Mittelwert	1918	29	66
95. Perzentil	1998	48	70
Maximum	2000	55	71
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	28	60	68
5. Perzentil	72	124	79
Median	228	240	130
Mittelwert	357	237	135
95. Perzentil	1.131	380	200
Maximum	1.660	550	290
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	03.02.2022	395	0,80
5. Perzentil	16.02.2022	538	0,84
Median	14.11.2022	847	1,12
Mittelwert	19.12.2022	1.001	1,10
95. Perzentil	06.11.2023	1.932	1,38
Maximum	11.12.2023	2.105	1,66
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	50.000	1,0
5. Perzentil	0	63.950	1,0
Median	0	107.000	2,1
Mittelwert	7	129.780	2,1
95. Perzentil	31	243.500	3
Maximum	33	275.000	3,7
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			19
im Unstrut-Hainich-Kreis			52
Gesamt			71

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	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
100.000	1,00	1,10	1,19
150.000	0,96	1,05	1,14
200.000	0,93	1,01	1,10
250.000	0,90	0,99	1,08
300.000	0,88	0,97	1,05
350.000	0,87	0,95	1,04
400.000	0,86	0,94	1,02
450.000	0,84	0,93	1,01
500.000	0,83	0,92	1,00
600.000	0,82	0,90	0,98
700.000	0,80	0,88	0,96
800.000	0,79	0,87	0,95
900.000	0,78	0,86	0,94
1.000.000	0,77	0,85	0,93
1.200.000	0,75	0,83	0,91
1.400.000	0,74	0,82	0,89
1.600.000	0,73	0,81	0,88
1.800.000	0,72	0,80	0,87
2.000.000	0,71	0,79	0,86
a	0,77022	0,84868	0,92713
b	-0,11527	-0,11078	-0,10704

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

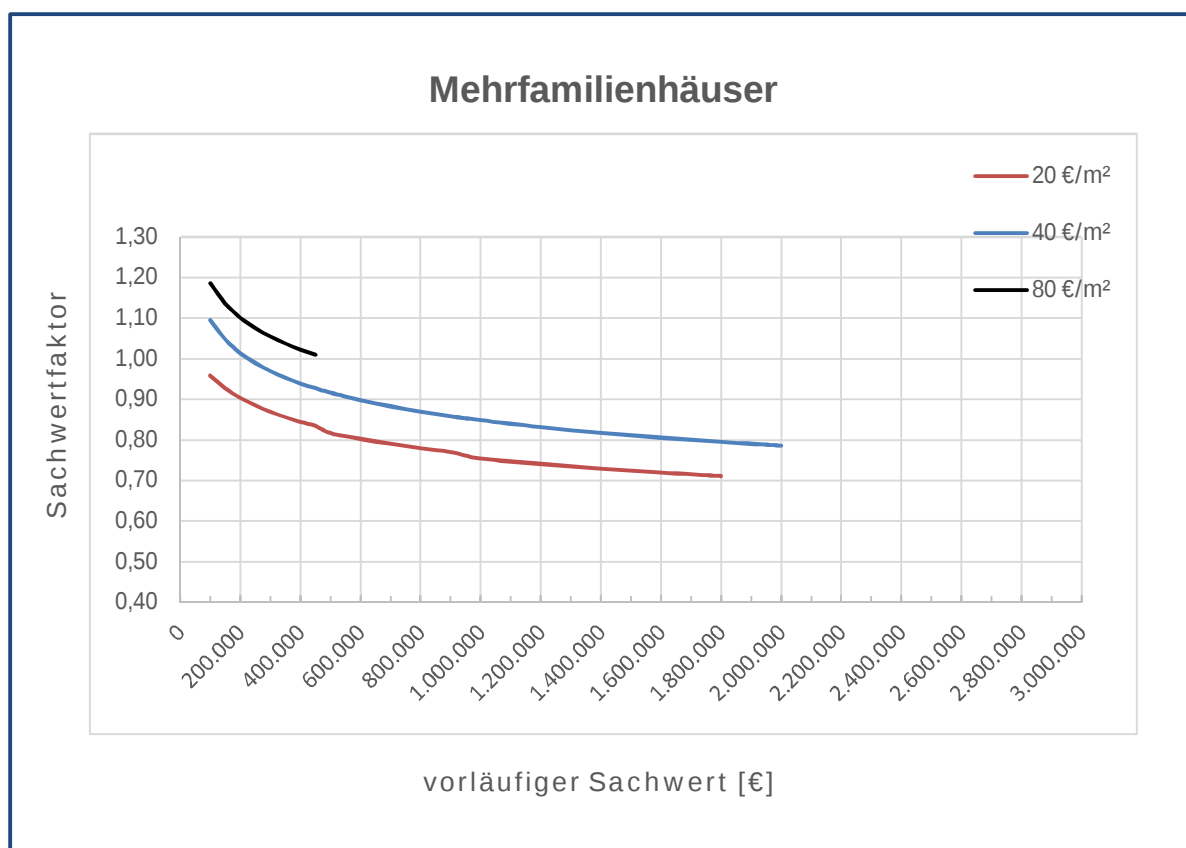


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

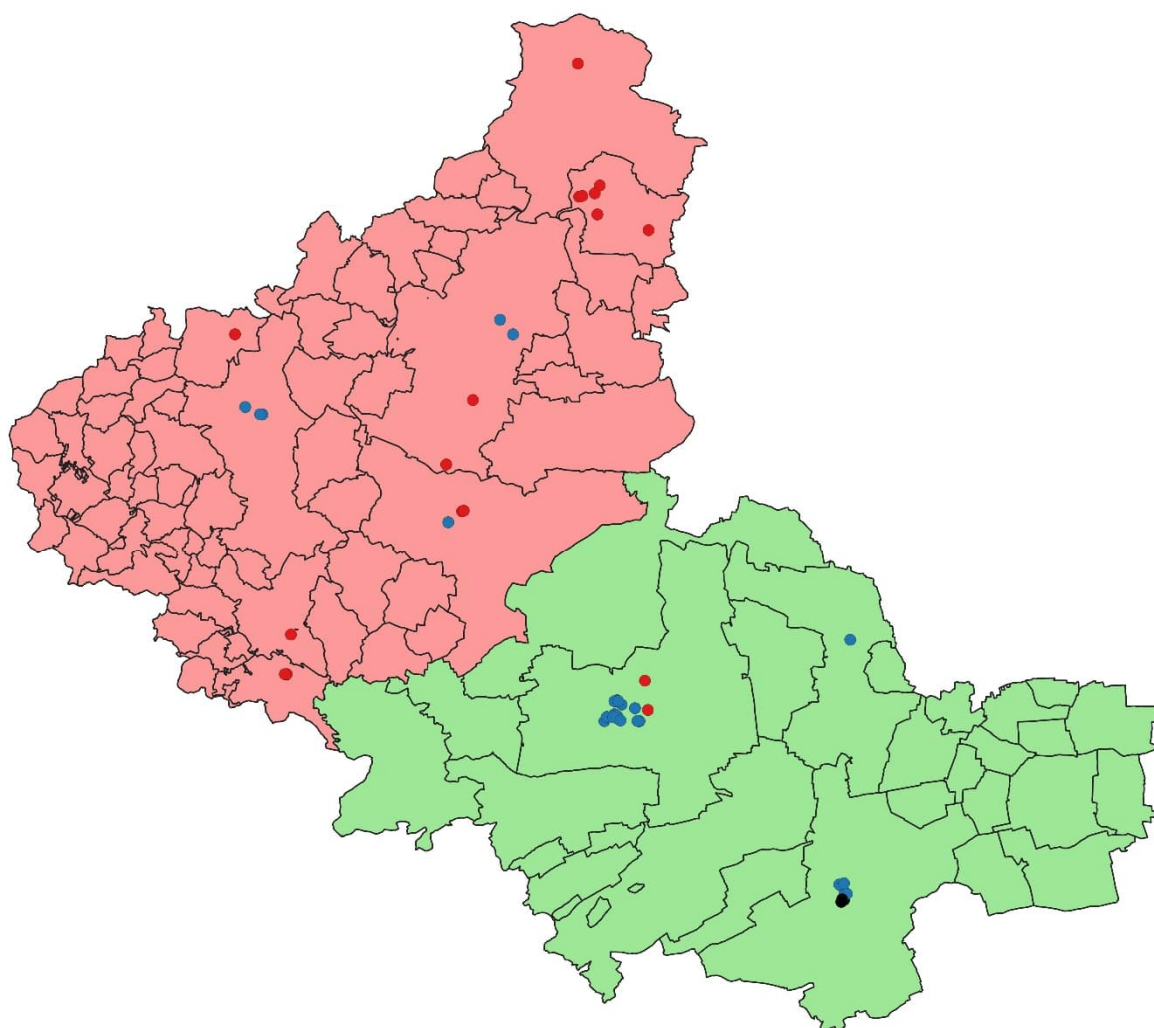
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	19 €/m²	42 €/m²	58 €/m²
Anzahl der Kauffälle	23	27	20
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,76249	0,86065	0,88604
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,04616	0,08130	0,06754
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,12261	-0,08846	-0,12352
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,05672	0,07115	0,04694
Korrelation	0,42704	0,25907	0,52585

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	79.577	9	3
5. Perzentil	124.379	13	3
Median	314.163	42	7
Mittelwert	423.222	39	10
95. Perzentil	1.335.065	65	22
Maximum	1.968.324	95	38
+	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1800	20	60
5. Perzentil	1890	20	62
Median	1920	24	66
Mittelwert	1928	27	66
95. Perzentil	1986	44	70
Maximum	2000	65	73
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	65	200	150
5. Perzentil	128	260	180
Median	604	556	313
Mittelwert	1.219	785	453
95. Perzentil	2.751	2.189	1.234
Maximum	17.211	2.600	1.797
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	12.01.2022	366	0,52
5. Perzentil	24.02.2022	478	0,61
Median	12.12.2022	823	0,99
Mittelwert	13.12.2022	879	0,95
95. Perzentil	24.10.2023	1.545	1,21
Maximum	22.12.2023	2.142	1,32
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	75.000	1,0
5. Perzentil	0	124.000	1,3
Median	0	279.999	2,1
Mittelwert	7	370.209	2,1
95. Perzentil	32	953.001	3,0
Maximum	33	1.500.002	3,6
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			30
im Unstrut-Hainich-Kreis			40
Gesamt			70

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

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

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
100.000	0,90	1,04	1,19
150.000	0,88	1,01	1,15
200.000	0,86	0,99	1,13
250.000	0,85	0,98	1,11
300.000	0,83	0,96	1,09
350.000	0,83	0,95	1,08
400.000	0,82	0,94	1,07
450.000	0,81	0,93	1,06
500.000	0,81	0,93	1,05
750.000	0,78	0,90	1,02
1.000.000	0,77	0,88	1,00
1.500.000	0,75	0,86	0,97
2.000.000	0,73	0,84	0,94
2.500.000	0,72	0,82	0,93
3.000.000	0,71	0,81	0,92
3.500.000	0,70	0,80	0,90
4.000.000	0,68	0,78	0,88
5.000.000	0,68	0,77	0,87
6.000.000	0,90	1,04	1,19
a	0,76688	0,88151	0,99611
b	-0,07027	-0,07368	-0,0763

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).

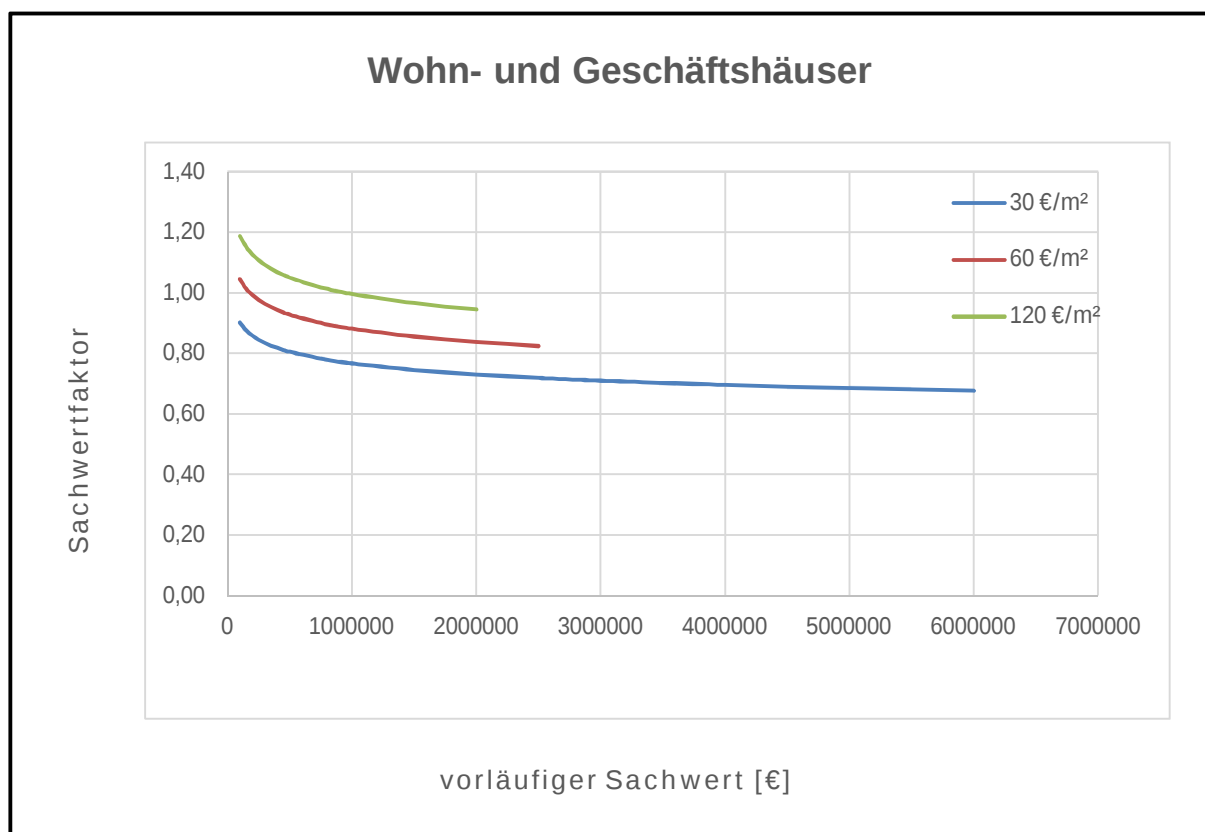


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

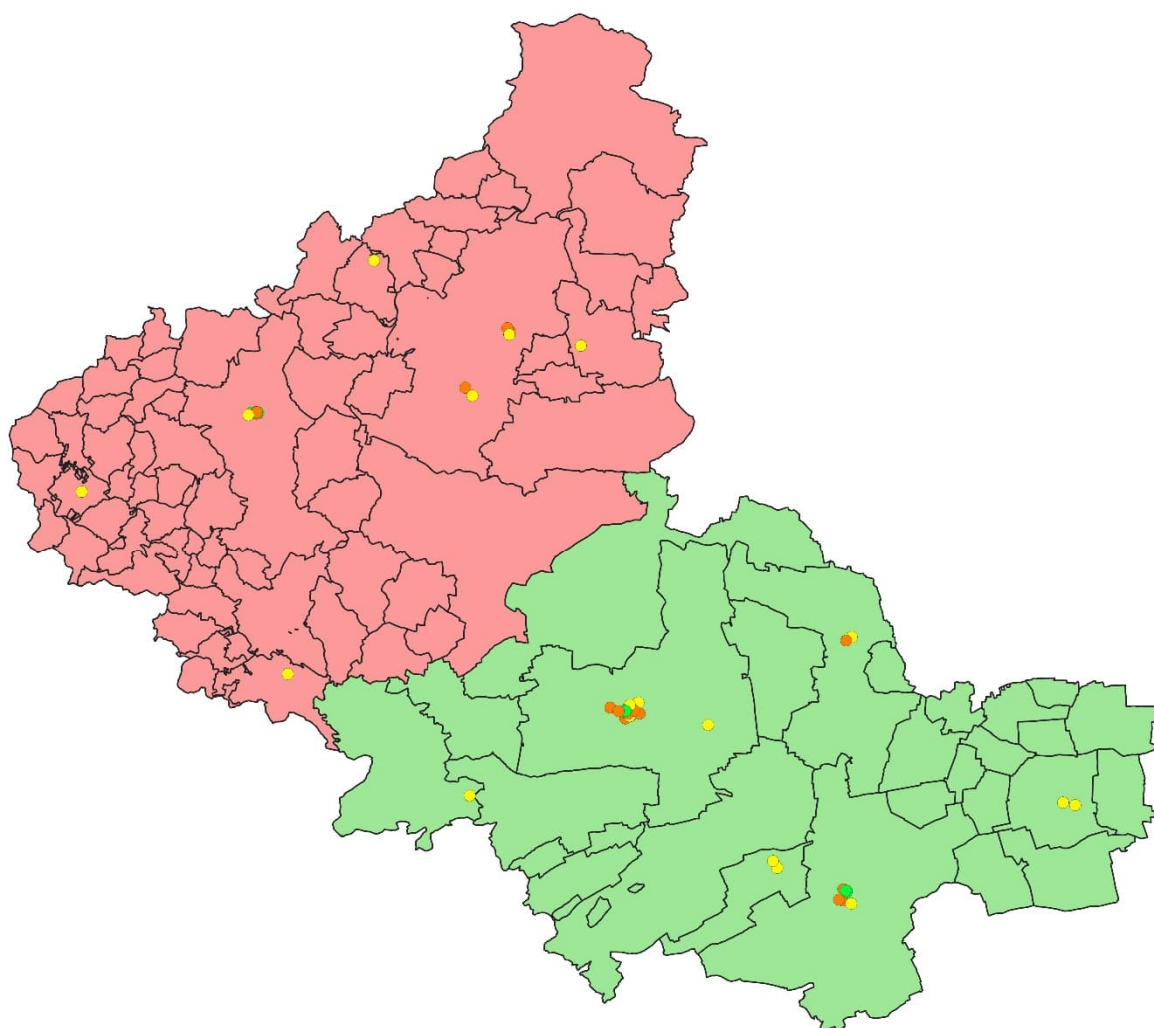
Schätzfunktion		$k = a \times vSW^b$	
Bodenwertniveau	32 €/m²	65 €/m²	113 €/m²
Anzahl der Kauffälle	20	16	13
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,79301	0,85936	1,00601
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,06647	0,05608	0,18405
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,06653	-0,08278	-0,07184
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,05403	0,04603	0,11941
Korrelation	0,27563	0,42440	0,19343

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	72.300	8	2
5. Perzentil	94.746	22	4
Median	319.305	52	14
Mittelwert	633.896	65	26
95. Perzentil	1.731.266	125	96
Maximum	9.132.679	160	159
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1650	20	60
5. Perzentil	1741	20	63
Median	1900	27	65
Mittelwert	1904	29	66
95. Perzentil	1997	47	70
Maximum	2017	65	72
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohn-Nutzfläche (m²)
Minimum	29	110	60
5. Perzentil	90	186	82
Median	509	500	220
Mittelwert	1.188	827	339
95. Perzentil	4.493	3.196	852
Maximum	6.850	5.820	2.150
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohn-Nutzfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	01.02.2022	300	0,50
5. Perzentil	22.02.2022	381	0,58
Median	11.01.2023	733	0,92
Mittelwert	17.01.2023	901	0,95
95. Perzentil	13.11.2023	1.829	1,32
Maximum	21.12.2023	3.240	1,72
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	33.534	1,0
5. Perzentil	0	51.179	1,3
Median	0	170.454	2,1
Mittelwert	7	351.291	2,1
95. Perzentil	20	1.063.533	3,1
Maximum	30	4.142.341	3,5
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			17
im Unstrut-Hainich-Kreis			32
Gesamt			49

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

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