

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises
und der kreisfreien Stadt Eisenach



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	5
3	Sachwertfaktoren	8
3.1	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	8
3.2	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern	13
3.3	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern	17
3.4	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern	21

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

Empirische Studien und langjährige Analysen in der Wertermittlungspraxis haben gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage und die Höhe des vorläufigen Sachwertes 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 648 Käuffällen, überwiegend aus den Jahren 2016 und 2017, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach am 5. Juli 2018 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH),
- Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Wohn- und Geschäftshäuser (WGH).

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



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

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 6

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

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

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

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

Hinweis zu den Koeffizienten

Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abb. 3, 7, 11, 15) jeweils ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der jeweiligen Beschreibung der Ableitung (siehe Abb. 5, 9, 13, 17) 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 $k = a \cdot \ln(BW) + b$ 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.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

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 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 Ansatz¹ 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.

¹ siehe Abb. 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine; Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungsstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 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 4 SW-RL
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 (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Für die in den folgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren stand für jedes Bodenwertniveau jeweils mindestens ein Kauffall für den minimalen bzw. maximalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Die Tabellen beinhalten keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

3 Sachwertfaktoren

3.1 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert- niveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
80.000		0,96	1,07		1,30
100.000		0,88	0,99	1,10	1,21
120.000		0,82	0,93	1,04	1,15
140.000		0,77	0,88	0,99	1,09
160.000		0,73	0,84	0,94	1,05
180.000		0,70	0,81	0,91	1,01
200.000		0,67	0,78	0,88	0,98
220.000		0,65	0,75	0,85	0,95
240.000		0,63	0,73	0,83	0,93
260.000		0,61	0,71	0,80	0,90
280.000		0,59	0,69	0,79	0,88
300.000		0,57	0,67	0,77	0,86
320.000		0,56	0,66	0,75	0,85
340.000		0,55	0,64	0,74	0,83
360.000		0,53	0,63	0,72	0,82
380.000			0,62	0,71	0,80
400.000			0,61	0,70	0,79
420.000			0,60	0,69	0,78
440.000			0,59	0,68	0,77
460.000			0,58	0,67	0,76
480.000			0,57	0,66	0,75
500.000			0,56	0,65	0,74
520.000			0,55	0,64	0,73
540.000			0,54	0,63	0,72
560.000			0,54	0,63	
580.000			0,53		
a		0,35860	0,43739	0,51706	0,59737
b		- 0,39137	- 0,35582	- 0,32853	- 0,30690

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

Zur Ermittlung eines Sachwertfaktors für nicht in der Tabelle abgebildete Sachwertfaktoren kann, neben der Berechnung mit Hilfe der Funktionsgleichung (siehe Seite 6), auch eine Kreuzinterpolation gerechnet werden. Dafür sind ein Auszug aus der Tabelle der Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ein Berechnungsbeispiel abgebildet. Im Beispiel soll der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von 208.000 € bei einem Bodenwert von 15 €/m² ermittelt werden.

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert- niveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
80.000		0,96	1,07		1,30
100.000		0,88	0,99	1,10	1,21
120.000		0,82	0,93	1,04	1,15
140.000		0,77	0,88	0,99	1,09
160.000		0,73	0,84	0,94	1,05
180.000		0,70	0,81	0,91	1,01
200.000		0,67	0,78	0,88	0,98
220.000		0,65	0,75	0,85	0,95
240.000		0,63	0,73	0,83	0,93
a		0,35860	0,43739	0,51706	0,59737
b		- 0,39137	- 0,35582	- 0,32853	- 0,30690

Anwendungsbeispiel:

gegeben: BRW = 15 €/m²

vSW = 208.000 €

gesucht: Sachwertfaktor k

Berechnung mittels Kreuzinterpolation

$$k_1 = 0,67 - (208.000 - 200.000) * \left(\frac{0,67 - 0,65}{220.000 - 200.000} \right)$$

$$k_1 = 0,662$$

$$k_2 = 0,78 - (208.000 - 200.000) * \left(\frac{0,78 - 0,75}{220.000 - 200.000} \right)$$

$$k_2 = 0,768$$

$$k = k_1 + (15 - 10) * \left(\frac{k_2 - k_1}{20 - 10} \right)$$

$$\underline{\underline{k = 0,72}}$$

Abb. 4: Beispiel für die Ermittlung eines SWF mittels Kreuzinterpolation

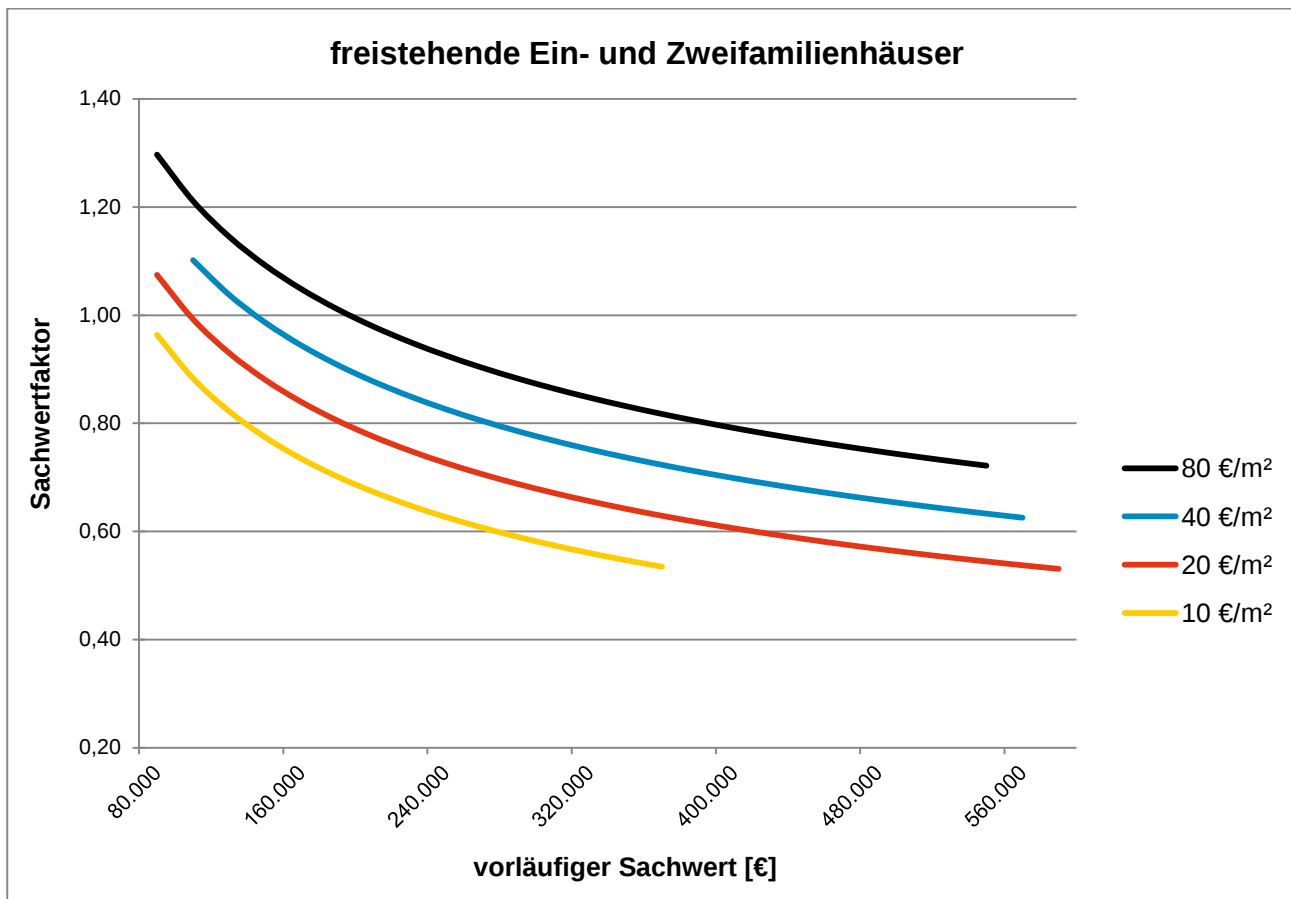


Abb. 5: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	89	103	104	69
Regressionskoeffizient a	0,40190	0,42788	0,52028	0,57718
mittlerer Fehler von a	0,03840	0,03699	0,03488	0,04591
Regressionskoeffizient b	- 0,37715	- 0,36142	- 0,31172	- 0,31935
mittlerer Fehler von b	0,05056	0,04430	0,03914	0,04974
Korrelation	0,63	0,64	0,63	0,62

Abb. 6: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)

Stichprobe Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	80.213	9	1
5. Perzentil	106.592	12	4
Median	178.154	24	11
Mittelwert	193.167	31	13
95. Perzentil	328.713	70	27
Maximum	589.959	146	54
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1670	20	31
5. Perzentil	1890	30	45
Median	1950	40	58
Mittelwert	1950	42	60
95. Perzentil	2003	57	81
Maximum	2015	71	99
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	92	110	55
5. Perzentil	255	172	98
Median	668	282	140
Mittelwert	732	301	149
95. Perzentil	1.407	478	239
Maximum	1.970	932	450
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	04.09.2015	424	0,46
5. Perzentil	13.02.2016	636	0,61
Median	22.12.2016	1042	0,86
Mittelwert	14.12.2016	1097	0,86
95. Perzentil	24.09.2017	1696	1,10
Maximum	28.12.2017	2315	1,36
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			156
Wartburgkreis			172
Kreisfreie Stadt Eisenach			37
gesamt			365

Abb. 7: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)



Abb. 8: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)

3.2 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/RH			
Bodenwert-niveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert [€]			
80.000	1,08	1,20	
100.000	1,01	1,10	1,19
120.000	0,95	1,02	1,09
140.000	0,90	0,96	1,02
160.000	0,86	0,91	0,96
180.000	0,82	0,87	0,91
200.000	0,80	0,83	0,87
220.000	0,77	0,80	0,83
240.000	0,75	0,77	0,80
260.000	0,73		0,77
280.000	0,71		
300.000	0,69		
320.000	0,68		
340.000	0,66		
360.000	0,65		
a	0,46190	0,43514	0,41345
b	- 0,33772	- 0,40198	- 0,45935

Abb. 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/RH (Tabelle)

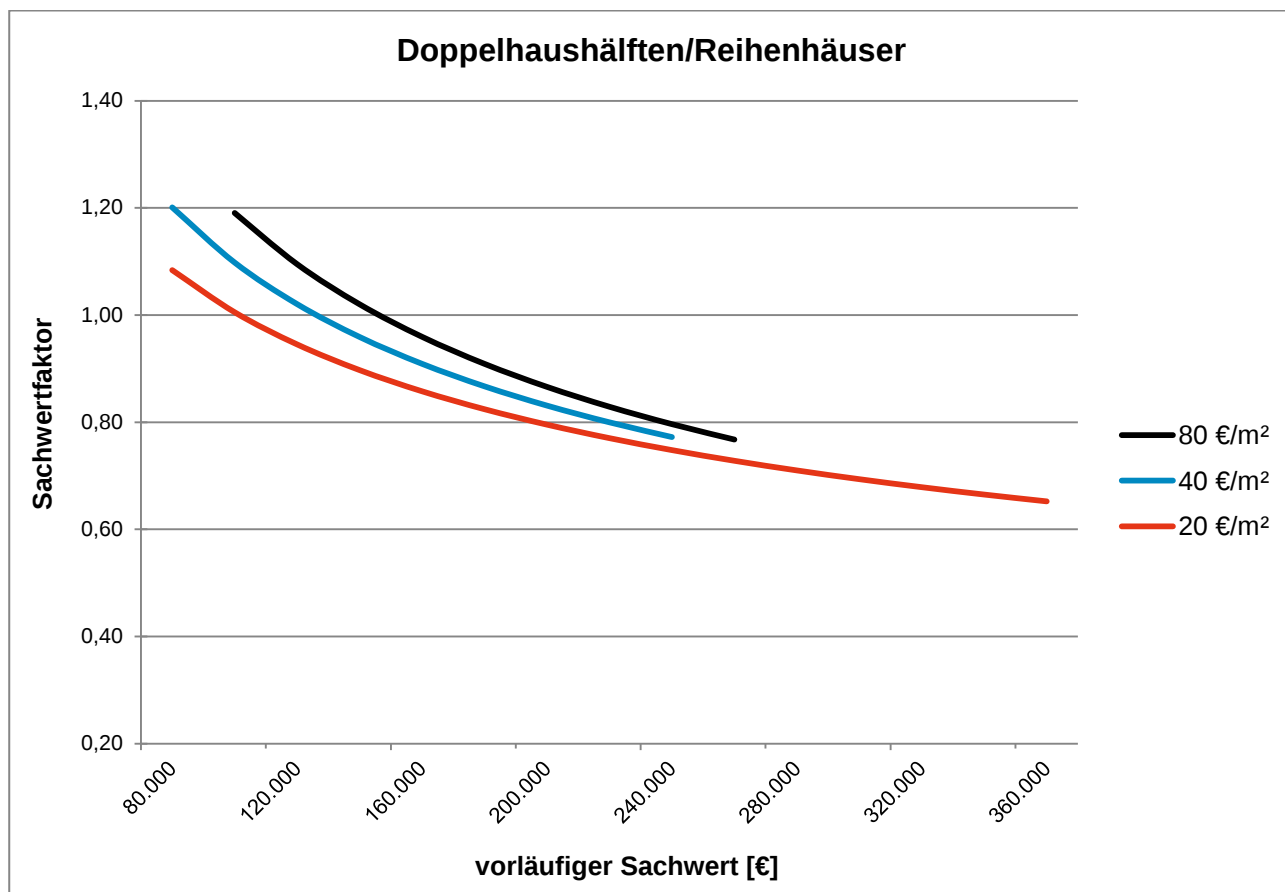


Abb. 10: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/RH (Grafik)

Beschreibung der Ableitung (DHH/RH)			
Bodenwertniveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	59	61	41
Regressionskoeffizient a	0,46653	0,43729	0,41652
mittlerer Fehler von a	0,05351	0,05666	0,06987
Regressionskoeffizient b	- 0,33008	- 0,39036	- 0,45417
mittlerer Fehler von b	0,05576	0,06506	0,08381
Korrelation	0,62	0,62	0,65

Abb. 11: Beschreibung der Ableitung (DHH/RH)

Stichprobe Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	63.467	5	2
5. Perzentil	89.320	13	3
Median	150.651	32	10
Mittelwert	153.854	38	12
95. Perzentil	234.847	75	30
Maximum	376.328	130	45
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1750	28	42
5. Perzentil	1885	31	46
Median	1940	39	57
Mittelwert	1946	41	59
95. Perzentil	1997	52	74
Maximum	2010	64	90
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	100	98	75
5. Perzentil	139	140	85
Median	428	240	130
Mittelwert	492	261	136
95. Perzentil	985	448	217
Maximum	1.553	571	290
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	05.01.2016	522	0,50
5. Perzentil	26.01.2016	671	0,63
Median	20.12.2016	1030	0,92
Mittelwert	19.12.2016	1057	0,93
95. Perzentil	09.10.2017	1478	1,27
Maximum	19.12.2017	1706	1,60
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			91
Wartburgkreis			42
Kreisfreie Stadt Eisenach			28
gesamt			161

Abb. 12: Beschreibung der Stichprobe (DHH/RH)

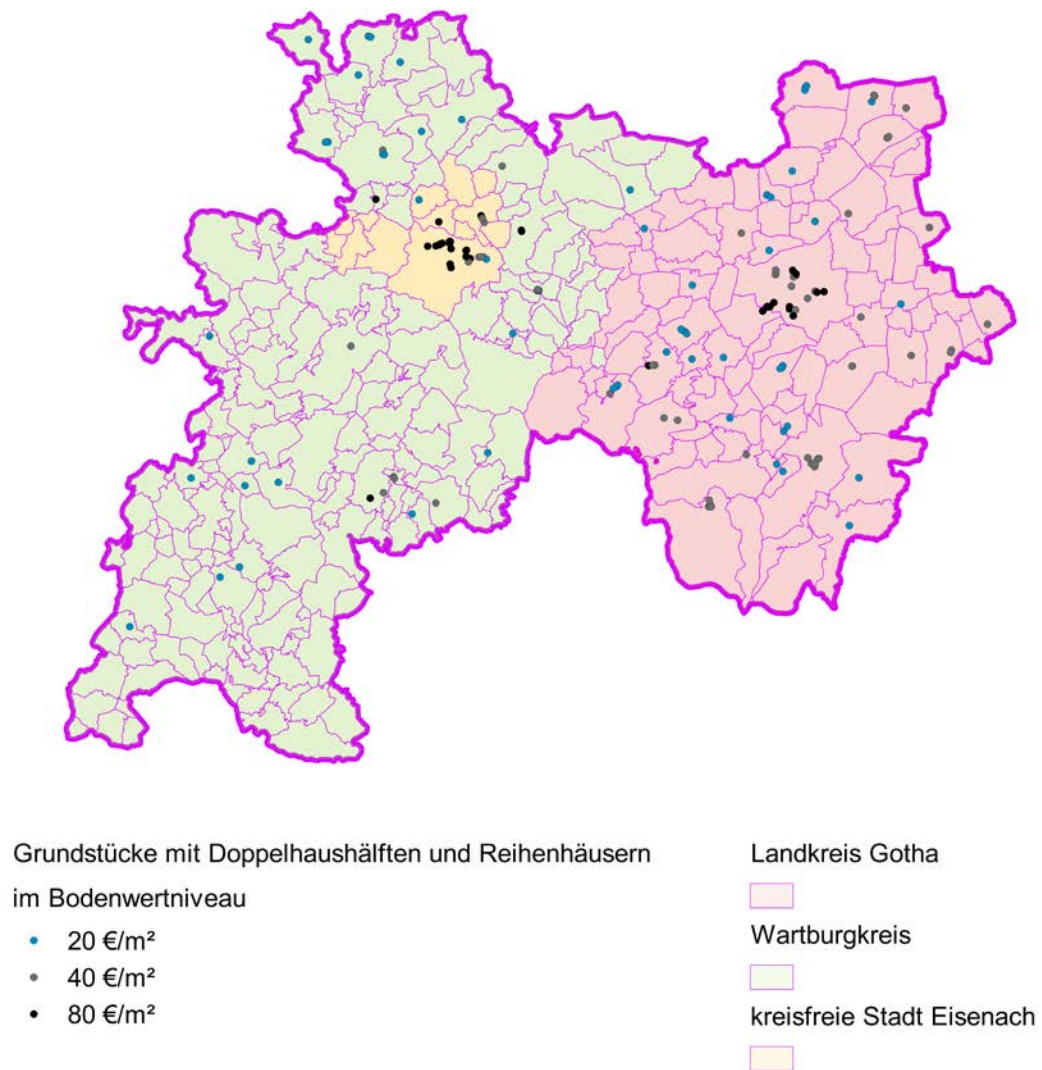


Abb. 13: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (DHH/RH)

3.3 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

Da das Sachwertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurden auch Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Bei deren Anwendung ist die deutlich kleinere Stichprobe zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert- niveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
150.000		0,88		
200.000		0,79	0,86	0,93
250.000		0,72	0,78	0,84
300.000		0,67	0,73	0,78
350.000		0,63	0,68	0,72
400.000		0,60	0,64	0,68
450.000		0,58	0,61	0,65
500.000		0,55	0,58	0,62
550.000		0,53	0,56	0,59
600.000		0,51		0,57
650.000		0,50		
700.000		0,48		
750.000		0,47		
800.000		0,46		
850.000		0,45		
900.000		0,44		
950.000		0,43		
a		0,42059	0,43560	0,45090
b		- 0,39195	- 0,42396	- 0,45192

Abb. 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

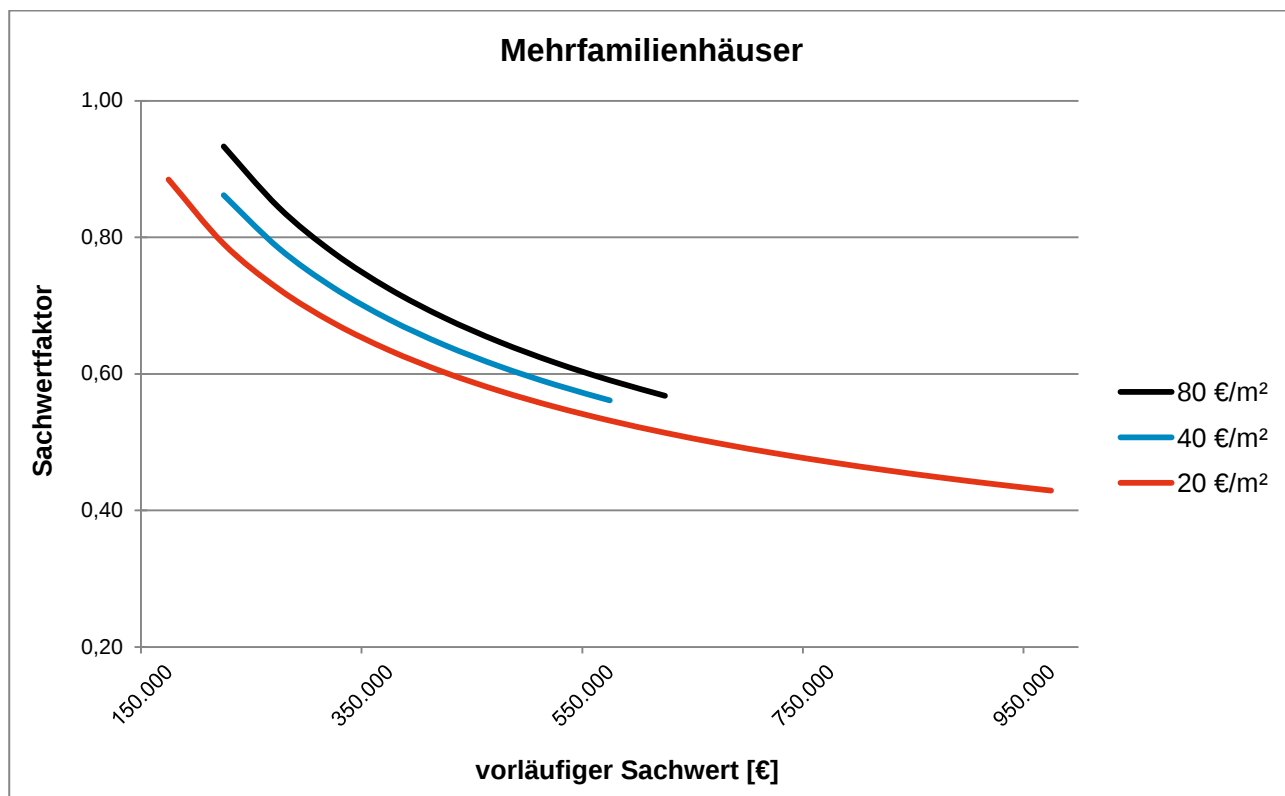


Abb. 15: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

Beschreibung der Ableitung (MFH)			
Bodenwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
Anzahl der Kauffälle	35	29	23
Regressionskoeffizient a	0,41845	0,43283	0,44790
mittlerer Fehler von a	0,04754	0,06771	0,06284
Regressionskoeffizient b	- 0,37987	- 0,43052	- 0,44131
mittlerer Fehler von b	0,08304	0,11057	0,11052
Korrelation	0,62	0,61	0,63

Abb. 16: Beschreibung der Ableitung (MFH)

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	138.848	6	1
5. Perzentil	173.178	16	3
Median	298.216	43	11
Mittelwert	323.525	55	13
95. Perzentil	564.427	115	28
Maximum	972.435	160	48
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1608	23	35
5. Perzentil	1890	29	44
Median	1920	35	52
Mittelwert	1916	36	53
95. Perzentil	1969	48	70
Maximum	1996	52	73
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	141	270	168
5. Perzentil	178	361	198
Median	444	600	309
Mittelwert	631	619	325
95. Perzentil	1.963	1.078	522
Maximum	3.018	1.820	850
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	27.07.2015	282	0,37
5. Perzentil	13.01.2016	407	0,44
Median	13.12.2016	690	0,69
Mittelwert	09.12.2016	698	0,72
95. Perzentil	28.10.2017	992	1,01
Maximum	15.12.2017	1060	1,17
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			40
Wartburgkreis			18
Kreisfreie Stadt Eisenach			29
gesamt			87

Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe (MFH)

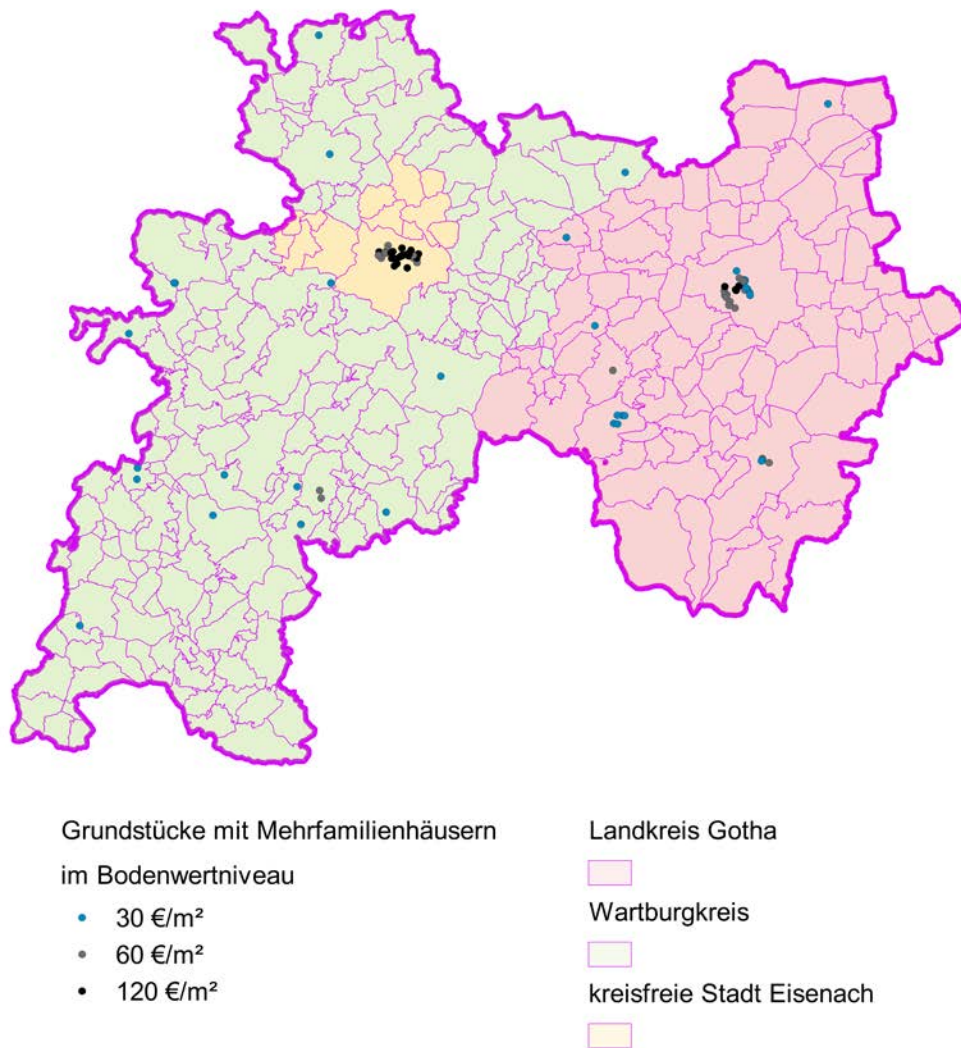


Abb. 18: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (MFH)

3.4 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern

Da das Sachwertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurden auch Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern abgeleitet.

Bei den Kaufobjekten handelte es sich um Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 20 und 80 % lag. Bei den Gewerbeeinheiten waren Gebäude mit Läden, Praxen und Büros vertreten. Die Wohnungen befinden sich jeweils in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss.

Auch wenn es sich um eine eher heterogene Stichprobe handelt, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, Sachwertfaktoren für diese Objektart anzugeben. Bei der Verwendung der hierfür veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine besonders sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert- niveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
200.000		0,76		0,97
250.000		0,71		0,91
300.000		0,68	0,77	0,86
350.000		0,65	0,73	0,81
400.000		0,63	0,70	0,78
450.000		0,61	0,68	0,75
500.000		0,59	0,66	0,72
550.000		0,58	0,64	0,70
600.000		0,57	0,63	0,68
650.000		0,55	0,61	0,67
700.000		0,54	0,60	0,65
750.000		0,53	0,59	0,64
800.000		0,53	0,57	0,62
850.000		0,52	0,56	0,61
900.000		0,51	0,55	0,60
950.000		0,50	0,55	0,59
1.000.000		0,50		0,58
1.050.000		0,49		0,57
1.100.000		0,48		0,56
1.150.000		0,48		0,55
1.200.000		0,47		0,55
1.250.000		0,47		0,54
1.300.000		0,46		0,53
1.350.000		0,46		0,53
1.400.000				0,52
a		0,49549	0,53737	0,57930
b		- 0,26184	- 0,29585	- 0,32337

Abb. 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)

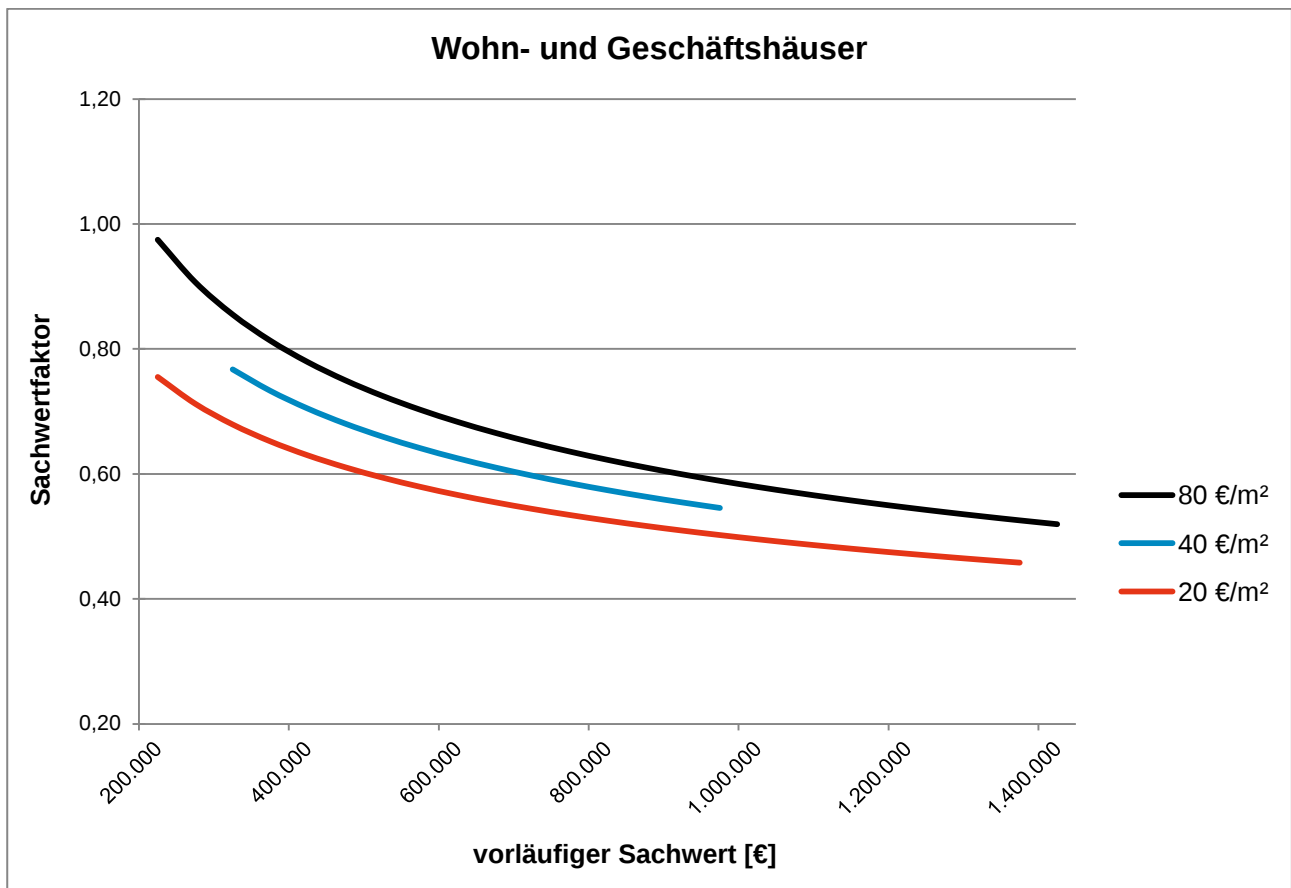


Abb. 20: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

Beschreibung der Ableitung (WGH)			
Bodenwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
Anzahl der Kauffälle	11	9	15
Regressionskoeffizient a	0,49770	0,53482	0,60125
mittlerer Fehler von a	0,04388	0,08651	0,07698
Regressionskoeffizient b	- 0,25648	- 0,30918	- 0,32837
mittlerer Fehler von b	0,08037	0,15612	0,10819
Korrelation	0,72	0,63	0,64

Abb. 21: Beschreibung der Ableitung (WGH)

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	159.640	14	2
5. Perzentil	172.417	18	2
Median	420.104	83	8
Mittelwert	501.507	90	12
95. Perzentil	1.074.554	181	34
Maximum	1.396.264	181	44
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1800	23	40
5. Perzentil	1865	26	46
Median	1906	35	52
Mittelwert	1918	38	56
95. Perzentil	1994	51	74
Maximum	2010	63	90
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	60	272	90
5. Perzentil	82	326	133
Median	430	775	282
Mittelwert	492	842	299
95. Perzentil	1.130	1.685	567
Maximum	1.623	2.460	784
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	18.02.2016	612	0,46
5. Perzentil	16.03.2016	648	0,49
Median	01.02.2017	1030	0,64
Mittelwert	03.02.2017	1188	0,72
95. Perzentil	14.11.2017	2253	1,06
Maximum	20.12.2017	2444	1,26
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			11
Wartburgkreis			10
Kreisfreie Stadt Eisenach			14
gesamt			35

Abb. 22: Beschreibung der Stichprobe (WGH)



Abb. 23: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (WGH)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
Abb. 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	7
Abb. 3:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	8
Abb. 4:	Beispiel für die Ermittlung eines SWF mittels Kreuzinterpolation	9
Abb. 5:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	10
Abb. 6:	Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)	10
Abb. 7:	Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)	11
Abb. 8:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)	12
Abb. 9:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/RH (Tabelle)	13
Abb. 10:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/RH (Grafik)	14
Abb. 11:	Beschreibung der Ableitung (DHH/RH)	14
Abb. 12:	Beschreibung der Stichprobe (DHH/RH)	15
Abb. 13:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (DHH/RH)	16
Abb. 14:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)	17
Abb. 15:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)	18
Abb. 16:	Beschreibung der Ableitung (MFH)	18
Abb. 17:	Beschreibung der Stichprobe (MFH)	19
Abb. 18:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (MFH)	20
Abb. 19:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)	22
Abb. 20:	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)	23
Abb. 21:	Beschreibung der Ableitung (WGH)	23
Abb. 22:	Beschreibung der Stichprobe (WGH)	24
Abb. 23:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe (WGH)	25

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RH	Reihenhaus
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
ZFH	Zweifamilienhaus



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ +49 (0)3621 353230 📠 +49 (0)3621 353245
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha