

Sonstige Daten der Wertermittlung

Ableitung der Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises
Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Ableitung der Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Arrondierungsarten	5
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	6
4	Beschreibung der Stichprobe	7

Abbildungen

Abbildung 1:	Erläuterung der Arrondierungsarten	5
Abbildung 2:	Ergebnis Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächenartengruppen	6
Abbildung 3:	Stichprobenbeschreibung	7

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung 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 Gutachter-ausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 277,292)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 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 unter anderem die Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen.

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Flurstücke, welche nicht selbstständig nutzbar sind, jedoch die Nutzbarkeit angrenzender Flächen verbessert. Diese Eigenschaft hat zur Folge, dass Arrondierungsflächen in der Regel für einzelne Grundstücksmarktteilnehmer (Nachbarn, Kommunen) von Interesse sind.

Der Quotient wird aus dem Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und Bodenrichtwert abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i}{BRW_i}$$

mit: k = Anpassungsfaktor
KP = Kaufpreis (bereinigt)
BRW = Bodenrichtwert
i = Kauffall

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 561 Kauffällen aus den Jahren 2020 – 2024, wovon 480 nach Eliminierung der Ausreißer und Zusammenführung der Arrondierungsgruppen für die Ableitung genutzt wurden, wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl am 12. Dezember 2024 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen gruppiert und in 4 Arrondierungsklassen beschlossen.

Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt:

Im Rahmen einer Bewertung von Arrondierungsflächen die beschlossenen Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen entsprechend der Art und Gruppe anzuwenden. Ein konkreter Umrechnungsfaktor konnte aufgrund fehlender statistischer Zusammenhänge nicht abgeleitet werden.

2 Arrondierungsarten

Die Einteilung der Arten findet in der Regel anhand des Zweckes der Arrondierung, der Beschaffenheit des Arrondierungsflurstückes und der baurechtlichen Relevanz der Arrondierung statt. Insbesondere letztere Eigenschaft spiegelt sich in den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen wider.

Erläuterung der Arrondierungsarten	
1	zu bebaut
a	Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes aus einer eigenständig nutzbaren Fläche
b	Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes aus einer nicht eigenständig nutzbaren Fläche
c	seitlich gelegen aus einer eigenständig nutzbaren Fläche
d	unmaßgebliche Teilfläche
e	Garten- oder Hinterland
f	Garten- oder Hinterland bei ausreichender Fläche
g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlicher Fläche
2	zu unbebaut
a	Bebaubarkeit eines Grundstückes, aus einer nicht eigenständig nutzbaren Fläche ermöglichen
b	Bebaubarkeit eines Grundstückes, aus einer eigenständig nutzbaren Fläche ermöglichen
c	seitlich gelegen, aus eigenständig nutzbarer Fläche
d	unmaßgebliche Teilfläche
e	Garten- oder Hinterland
f	Garten- oder Hinterland bei ausreichender Fläche
g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlicher Fläche
3	Verkehrsfläche
a	Verbreiterung der Straße
b	nachträglicher Erwerb/ bereits als Straße genutzte Fläche
4	Rückübertragung Verkehrsfläche
a	Vorgarten bei ausreichendem Vorgarten
b	Vorgarten bei geringem Vorgarten
c	Teilfläche, eines unbebauten Grundstückes
5	Private Erschließung
a	Fläche durch welche eine Erschließungsstraße geschaffen wird
6	keine Erschließung
a	nicht mehr als Erschließung genutzte Fläche

Abbildung 1: Erläuterung der Arrondierungsarten

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Nach statistischer und empirischer Auswertung der Kauffälle entschied sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, die 21 unterschiedlichen Arrondierungsarten, welche in der Kaufpreissammlung erfasst werden, in 4 Gruppen zusammenzufassen und die Gruppen 4 bis 6 aufgrund geringer Datenlage nicht weiter zu betrachten.

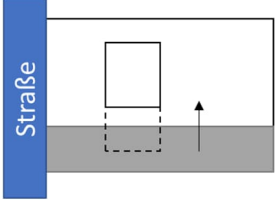
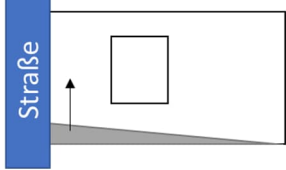
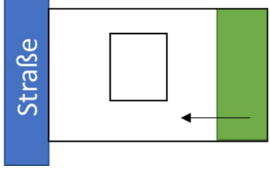
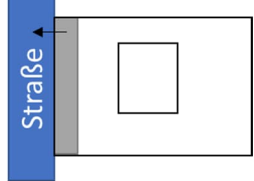
	Beschreibung	Skizze	Anzahl Kauffälle	Ø Anpassungs- faktor	Anpassungs- intervall
1a, 1b 2a, 2b	Fläche, welche bauen ermöglicht oder einen baurecht- widrigen Zustand bereinigt		206	0,85	0,74 – 0,96
1c, 1d 2c, 2d	seitliche Splitterflächen		123	0,87	0,75 – 1,00
1e, 1f, 1g 2e, 2f, 2g	Garten / Hinterland (Innenbereich)		106	0,79	0,53 – 1,04
3a, 3b	Verkehrs- flächen		45	0,89	0,78 – 1,00

Abbildung 2: Ergebnis Zu- und Abschlüsse für Arrondierungsflächenartengruppen

4 Beschreibung der Stichprobe

Stichprobe: Arrondierungsflächenartengruppe 1a, 1b, 2a, 2b				
Kriterium	ber. Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Gesamtfläche [m ²]	Kaufvertrags- zeitpunkt
Minimum	4	4	3	10.01.2020
5. Perzentil	8	10	8	02.04.2020
Median	18	22	68	11.01.2022
Mittelwert	22	27	89	07.02.2022
95. Perzentil	56	81	229	18.06.2024
Maximum	92	96	300	17.10.2024
R ²		0,0898	0,0203	0,0008
Stichprobe: Arrondierungsflächenartengruppe 1c, 1d, 2c, 2d				
Kriterium	ber. Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Gesamtfläche [m ²]	Kaufvertrags- zeitpunkt
Minimum	1	7	2	03.02.2020
5. Perzentil	7	9	8	26.05.2020
Median	14	19	38	03.11.2022
Mittelwert	20	24	62	29.07.2022
95. Perzentil	53	63	205	24.06.2024
Maximum	73	79	253	30.09.2024
R ²		0,0014	0,0488	0,0005
Stichprobe: Arrondierungsflächenartengruppe 1e, 1f, 1g, 2e, 2f, 2g				
Kriterium	ber. Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Gesamtfläche [m ²]	Kaufvertrags- zeitpunkt
Minimum	1	4	5	13.01.2020
5. Perzentil	3	10	31	29.08.2020
Median	13	22	135	25.05.2022
Mittelwert	18	26	144	10.07.2022
95. Perzentil	47	65	286	22.08.2024
Maximum	118	118	299	21.10.2024
R ²		0,0205	0,0374	0,0000
Stichprobe: Arrondierungsflächenartengruppe 3a, 3b				
Kriterium	ber. Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Gesamtfläche [m ²]	Kaufvertrags- zeitpunkt
Minimum	9	9	1	16.07.2020
5. Perzentil	9	9	9	08.10.2020
Median	21	21	10	14.04.2022
Mittelwert	24	25	12	26.05.2022
95. Perzentil	35	39	27	22.09.2023
Maximum	69	70	41	10.01.2024
R ²		0,0486	0,0633	0,0000

Abbildung 3: Stichprobenbeschreibung

Das R² ist ein Gütemaß der linearen Regression. Es gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen (Bodenrichtwert, Gesamtfläche sowie Kaufzeitpunkt) dazu geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variable zu erklären.



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

