

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen



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 Kyffhäuserkreises
und des Landkreises Nordhausen

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Modellbeschreibung	3
3.	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	7
4.	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	8
5.	Beschreibung der Stichprobe bei Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH	10
6.	Darstellung der Sachwertfaktoren von 2014 bis 2018 für freistehende EFH/ZFH	14
7.	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	18
8.	Beschreibung der Stichprobe bei Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	20
9.	Anlage I. Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern	23

Abbildungen

Abbildung 01	Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 02	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	7
Abbildung 03	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)	8
Abbildung 04	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)	9
Abbildung 05	Beschreibung der Ableitung für freistehende EFH/ZFH	9
Abbildung 06	Beschreibung der Stichprobe freistehende EFH/ZFH	10
Abbildung 07	Punktwolke der Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik)	11
Abbildung 08	Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 10 €	11
Abbildung 09	Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 20 €	12
Abbildung 10	Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 40 €	12
Abbildung 11	Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 80 €	13
Abbildung 12	Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 13) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 80 €/m ²	14
Abbildung 13	Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 80 €/m ² , für die Jahre von 2014 bis 2018	14
Abbildung 14	Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 15) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 40 €/m ²	15
Abbildung 15	Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 40 €/m ² , für die Jahre von 2014 bis 2018	15
Abbildung 16	Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 17) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 20 €/m ²	16
Abbildung 17	Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 20 €/m ² , für die Jahre von 2014 bis 2018	16

Abbildung 18	Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 19) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 10 €/m ²	17
Abbildung 19	Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 10 €/m ² , für die Jahre von 2014 bis 2018	17
Abbildung 20	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)	18
Abbildung 21	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)	19
Abbildung 22	Beschreibung der Ableitung für DHH/REH	19
Abbildung 23	Beschreibung der Stichprobe für DHH/REH	20
Abbildung 24	Punktwolke der Kauffälle für DHH/REH (Grafik)	21
Abbildung 25	Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 15 €	21
Abbildung 26	Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 30 €	22
Abbildung 27	Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 60 €	22
Abbildung 28	Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten	23
Abbildung 29	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei fehlenden eines DREMPELS	24
Abbildung 30	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei ausgebauten Spitzboden	24

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-richtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat u. a. die Aufgabe 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-), die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadenfreie Objekte abgeleitet:

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

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

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die 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 Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 104 Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2017 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 28.03.2018 Sachwertfaktoren für die folgende Objektart beschlossen.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) (EFH/ZFH)**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 87 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2017 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 28.03.2018 Sachwertfaktoren für die folgende Objektart beschlossen.

- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)**

2. Modellbeschreibung

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.

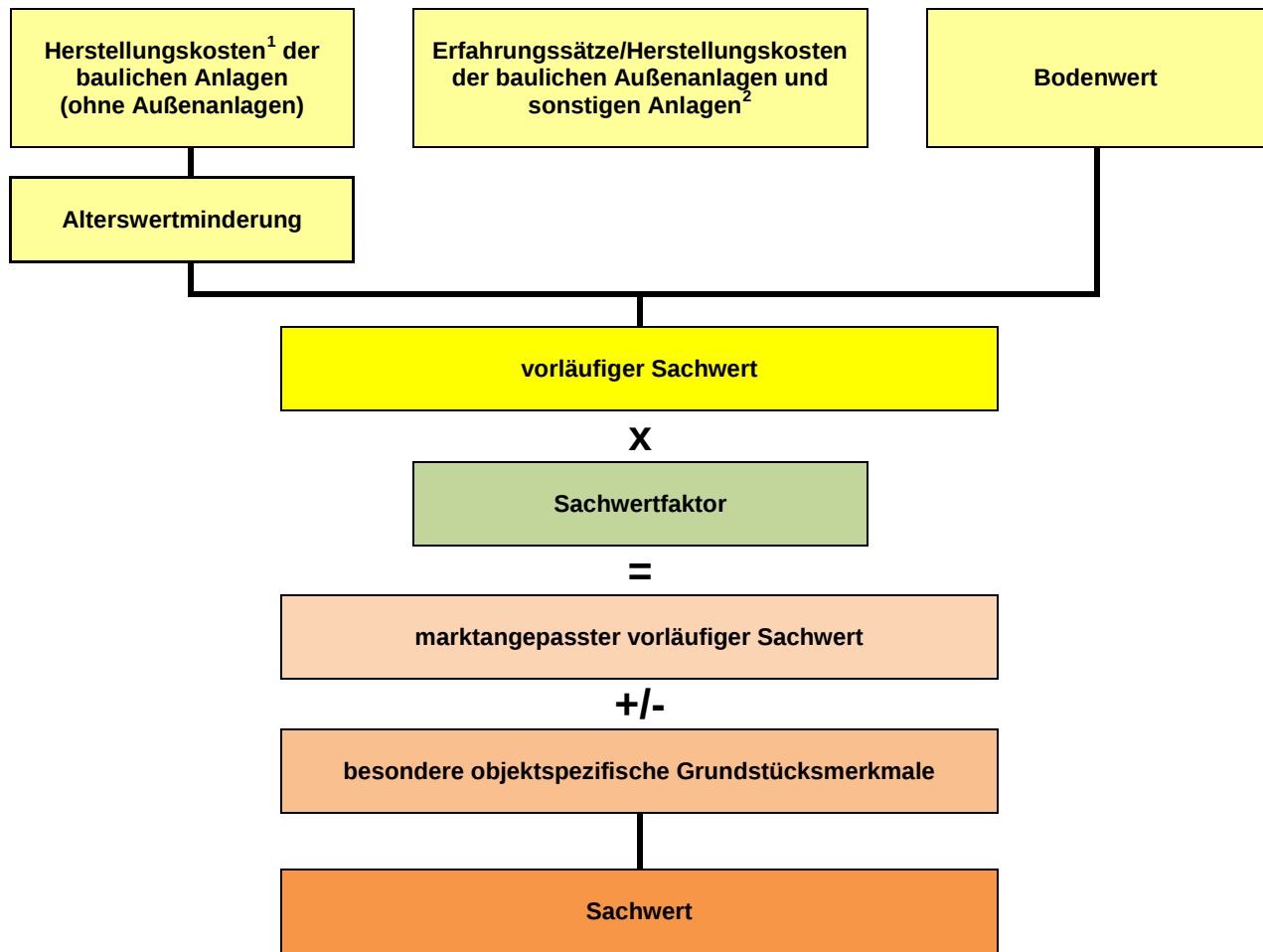


Abbildung 01 Ablauf des Sachwertverfahrens

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

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadenfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadenfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wirken. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden; Außenanlagen, soweit diese erheblich vom Üblichen abweichen) berücksichtigt werden.

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

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)“ auf Seite 7

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

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde die folgende Schätzfunktion verwendet:

$$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW)^b + c \times \ln(BWN)^c$$

bzw.

$$k = a_1 \times vSW^b \times BWN^c$$

mit: k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
BWN = Bodenwertniveau
a₁, b, c = Konstanten

Zur leichteren Anwendung wurden, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kauffälle, die Sachwertfaktoren für feste Bodenwertniveaus berechnet.

Dazu werden für die Variable Bodenwertniveaus die Werte 10, 20, 40 sowie 80 bei Ein- / Zweifamilienhäuser bzw. die Werte 15, 30 sowie 60 bei Doppelhaushälften / Reihenendhäuser eingesetzt und durch Multiplikation mit dem jeweils dazugehörigen a₁ die in den Tabellen der Sachwertfaktoren angegebenen a berechnet.

D. h. mit: $a = a_1 \times BWN^c$

ergibt sich: $k = a \times vSW^b$

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 zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

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

In den abgebildeten Tabellen sind die durch tatsächliche Kauffälle abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in „Fettschrift“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

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

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

Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere die auf einem Grundstück vorhandenen Gartenanlagen.

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

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.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

3. Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/REH)

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 Wertermittlungsschichtag)
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

Abbildung 02 **Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/REH)**

4. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$				
Bodenwertniveau	10 €/m ²	20 €/m ²	40€/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
70.000 €	0,88	1,09	1,30	1,51
80.000 €	0,82	1,03	1,23	1,44
90.000 €	0,77	0,97	1,18	1,38
100.000 €	0,72	0,93	1,13	1,33
110.000 €	0,69	0,89	1,08	1,28
120.000 €	0,66	0,85	1,05	1,24
130.000 €	0,63	0,82	1,01	1,21
140.000 €	0,60	0,79	0,98	1,17
150.000 €	0,58	0,77	0,96	1,14
160.000 €	0,56	0,75	0,93	1,12
170.000 €	0,54	0,72	0,91	1,09
180.000 €	0,53	0,71	0,89	1,07
190.000 €	0,51	0,69	0,87	1,05
200.000 €	0,50	0,67	0,85	1,03
210.000 €	0,48	0,66	0,83	1,01
220.000 €	0,47	0,64	0,82	0,99
230.000 €	0,46	0,63	0,80	0,97
240.000 €	0,45	0,62	0,79	0,96
250.000 €	0,44	0,61	0,78	0,94
260.000 €	0,43	0,60	0,76	0,93
270.000 €	0,42	0,59	0,75	0,92
280.000 €	0,41	0,58	0,74	0,90
290.000 €	0,41	0,57	0,73	0,89
300.000 €	0,40	0,56	0,72	0,88
310.000 €	0,39	0,55	0,71	0,87
320.000 €	0,38	0,54	0,70	0,86
330.000 €	0,38	0,54	0,69	0,85
340.000 €	0,37	0,53	0,68	0,84
350.000 €	0,37	0,52	0,68	0,83
360.000 €	0,36	0,51	0,67	0,82
370.000 €	0,35	0,51	0,66	0,81
380.000 €	0,35	0,50	0,65	0,81
Regressionskoeffizient a	0,20622	0,32203	0,44055	0,56036
Regressionskoeffizient b	-0,54567	-0,45846	-0,40791	-0,37499

Abbildung 03 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)

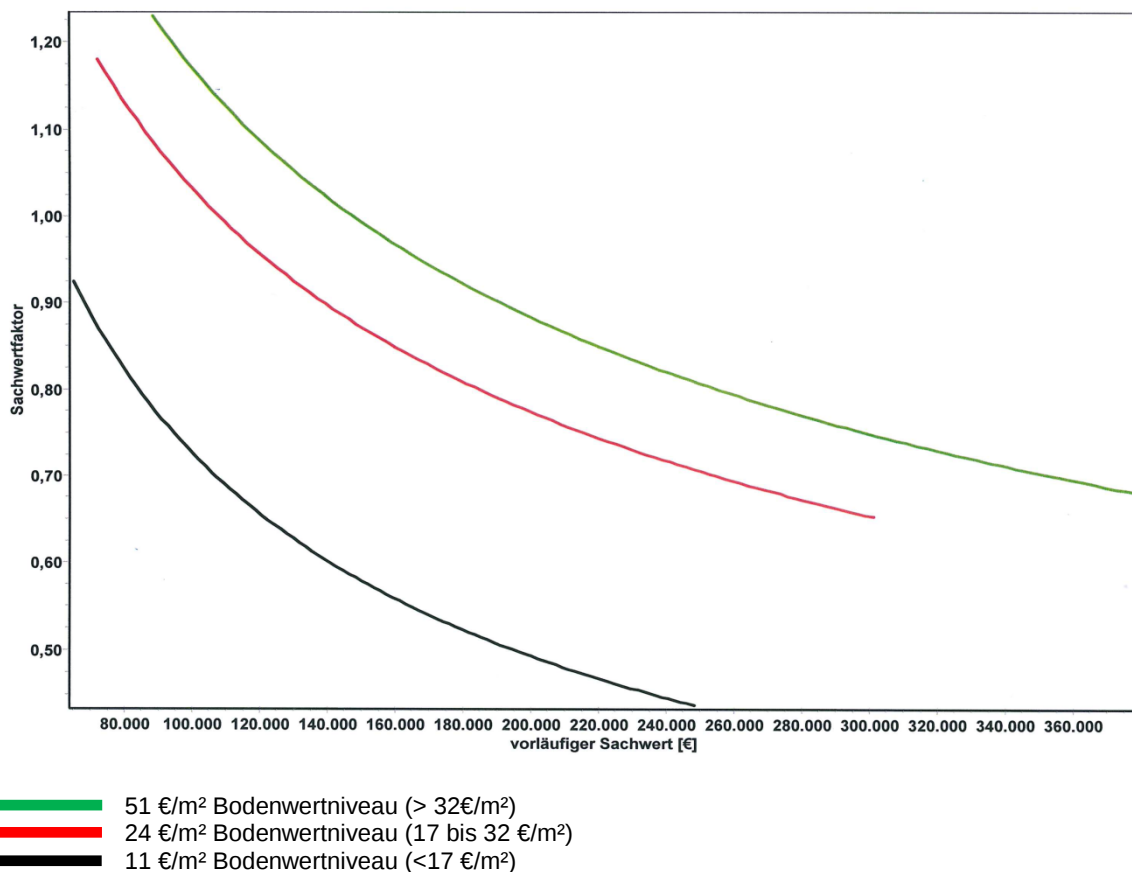


Abbildung 04 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	11 €/m²	24 €/m²	51 €/m²
Anzahl der Kauffälle	36	34	34
Regressionskoeffizient a	0,20139	0,39728	0,45965
mittlerer Fehler (Sigma) von a	0,02918	0,04317	0,03829
Regressionskoeffizient b	-0,55706	-0,41428	-0,40602
mittlerer Fehler (Sigma) von b	0,06218	0,05346	0,04658
Korrelationskoeffizient	0,84005	0,81521	0,83290

Abbildung 05 Beschreibung der Ableitung für 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 $k = a \times \ln(\text{BWN}) + b$ 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 (BWN) ausgeglichen.

5. Beschreibung der Stichprobe bei Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)				
Stichprobe				
Kriterium	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Baujahr	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)
Minimum	419	7	1860	28.01.2016
5. Perzentil	463	9	1893	17.03.2016
Median	932	29	1957	19.01.2017
Mittelwert	884	22	1963	18.12.2016
95. Perzentil	1.641	60	2001	11.12.2017
Maximum	2.143	105	2011	28.12.2017
Kriterium	Wohnfläche (m²)	Grundstücksgröße (m²)	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Kaufpreis (EUR)
Minimum	81	274	64	60.000
5. Perzentil	93	344	64	63.250
Median	141	817	67	127.635
Mittelwert	130	731	67	121.000
95. Perzentil	217	1.566	71	220.000
Maximum	265	1.992	75	300.000
Kriterium	Kaufpreis/Bruttogrundfläche (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)	Restnutzungsdauer (Jahre)	vorläufiger Sachwert (EUR)
Minimum	208	4	20	66.479
5. Perzentil	250	6	20	75.141
Median	474	16	34	157.608
Mittelwert	423	14	31	141.234
95. Perzentil	828	39	56	297.582
Maximum	962	50	70	381.444
Kriterium	Bruttogrundfläche (m²)	Ausstattungsstandard	RND/GND (%)	Sachwertfaktor (I)
Minimum	137	1,70	30	0,52
5. Perzentil	167	1,93	31	0,58
Median	277	2,56	50	0,83
Mittelwert	264	2,50	46	0,82
95. Perzentil	400	3,30	78	1,13
Maximum	531	4,00	93	1,31
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis		59
		im Landkreis Nordhausen		45
		Gesamt		104

Abbildung 06 Beschreibung der Stichprobe freistehende EFH/ZFH

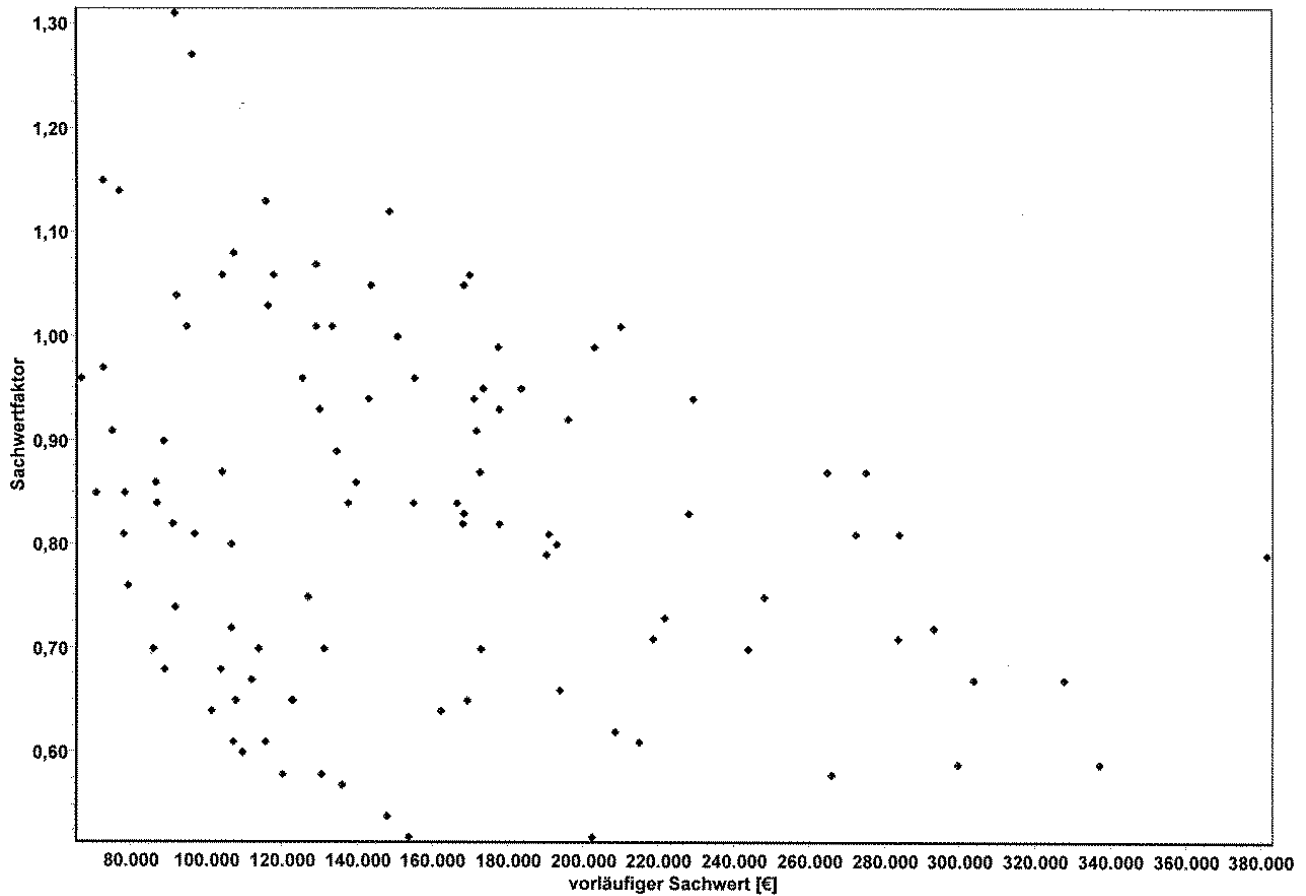


Abbildung 07 Punktwolke der Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

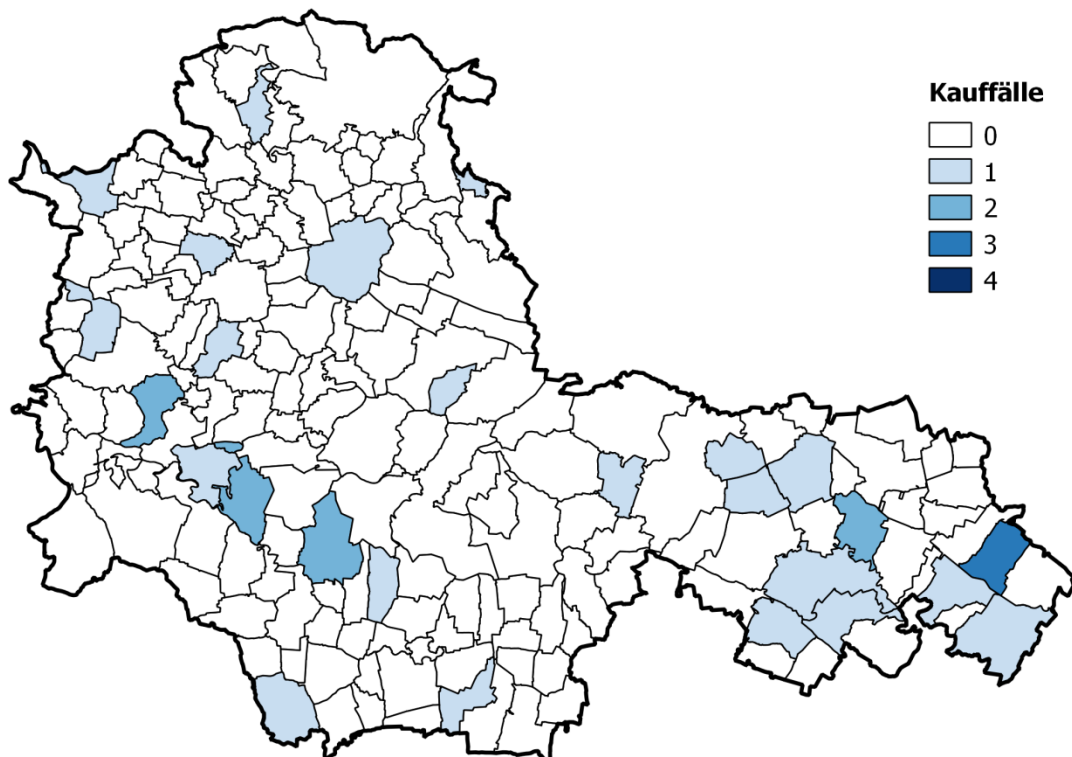


Abbildung 08 Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 10 €

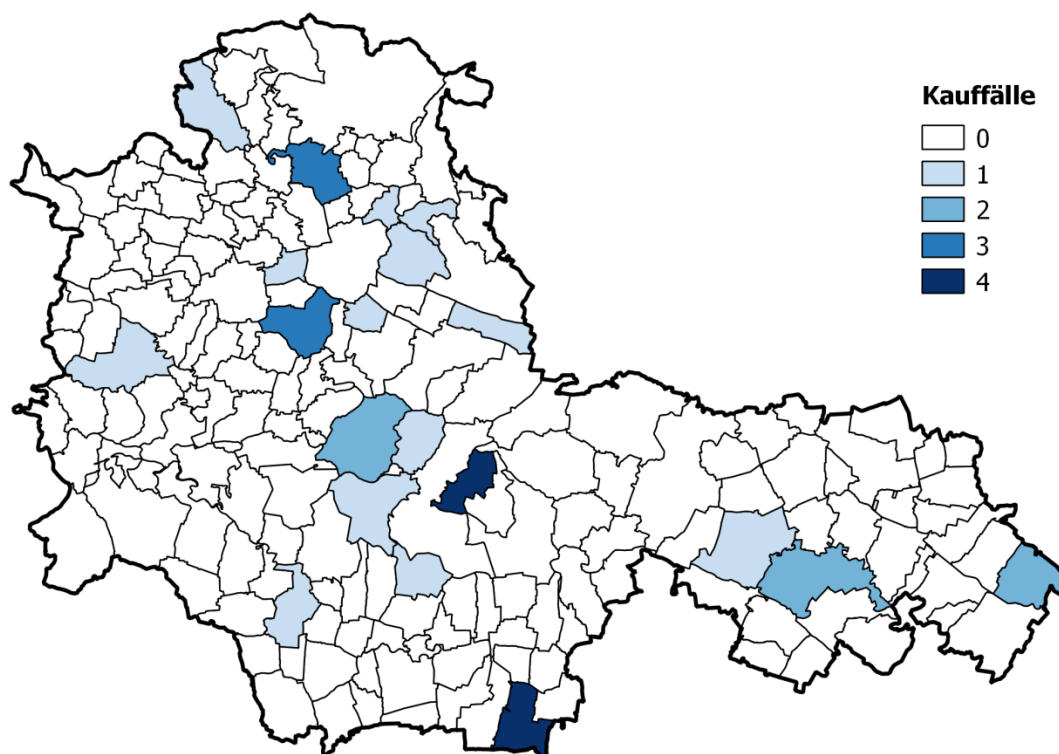


Abbildung 09 Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 20 €

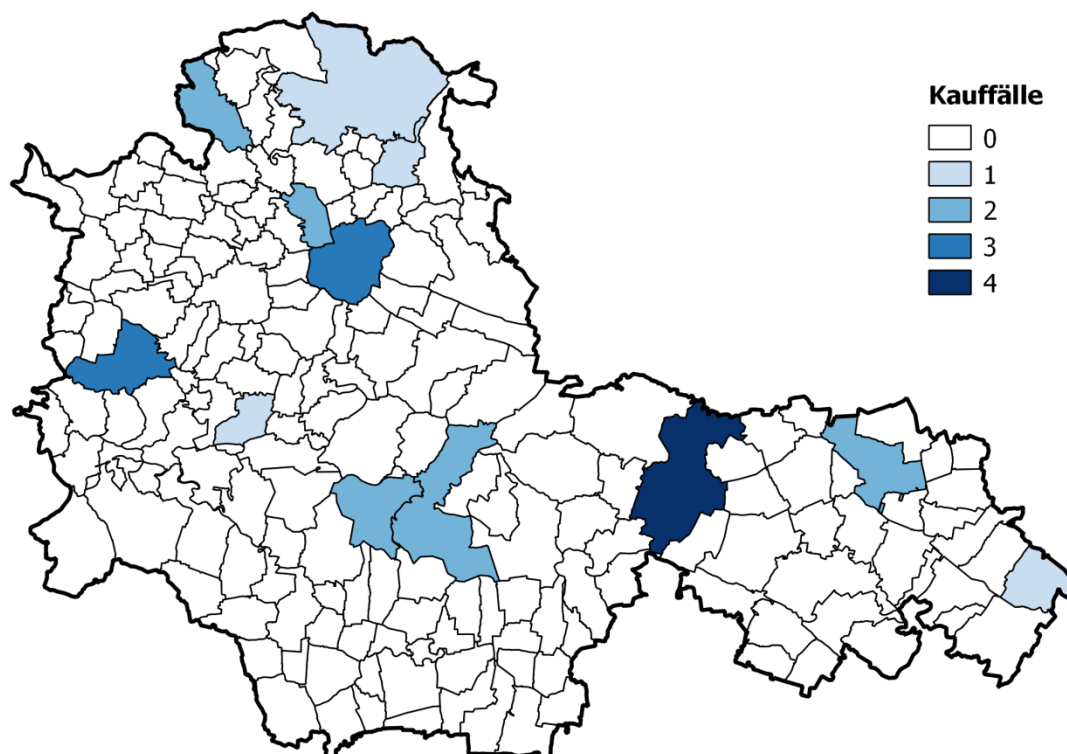


Abbildung 10 Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 40 €

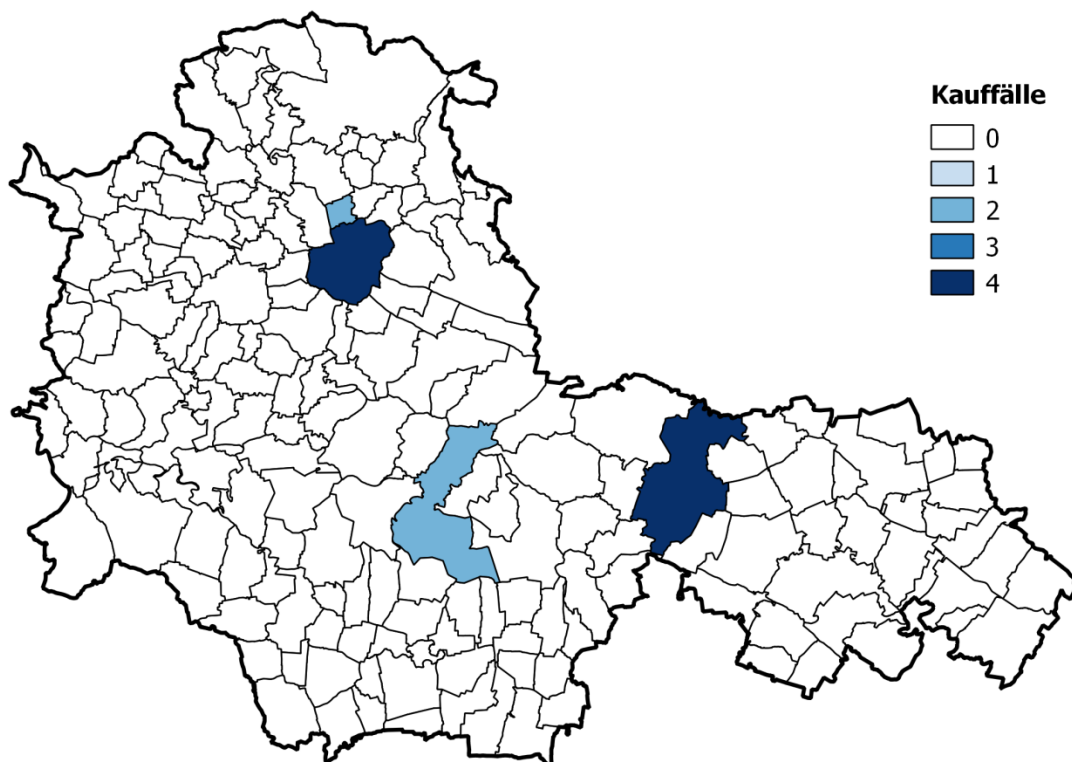


Abbildung 11 Kauffallübersichtskarte für freistehende EFH/ZFH Bodenwertniveau 80 €

6. Darstellung der Sachwertfaktoren von 2014 bis 2018 für freistehende EFH/ZFH

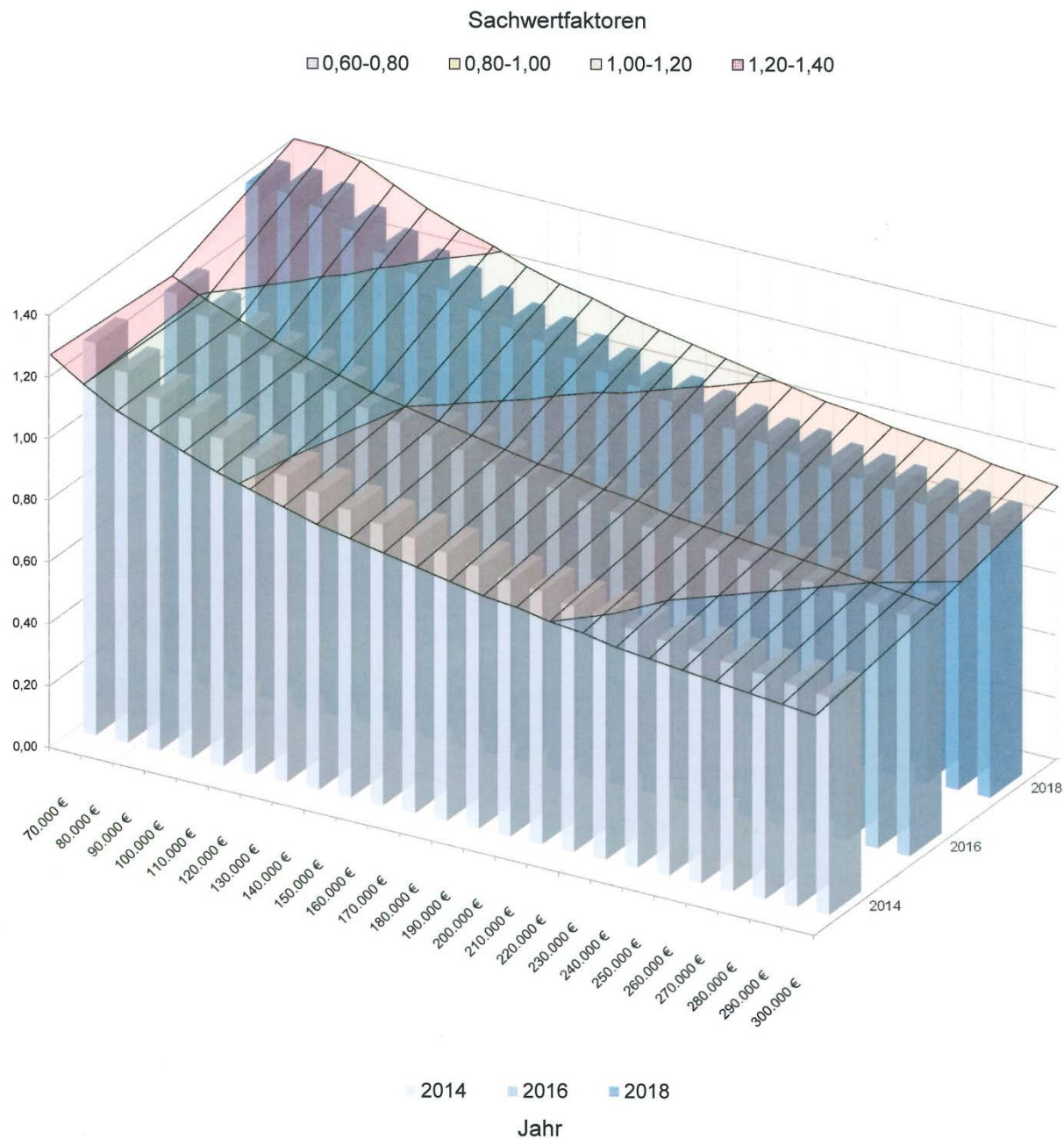


Abbildung 12 Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 13) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 80 €/m²

vorläufiger Sachwert (in Tausend)																									
Jahr	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	
2018	1,51	1,44	1,38	1,33	1,28	1,24	1,21	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	
2016	1,24	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	
2014	1,27	1,20	1,14	1,10	1,06	1,02	0,99	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	

Abbildung 13 Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 80 €/m², für die Jahre von 2014 bis 2018

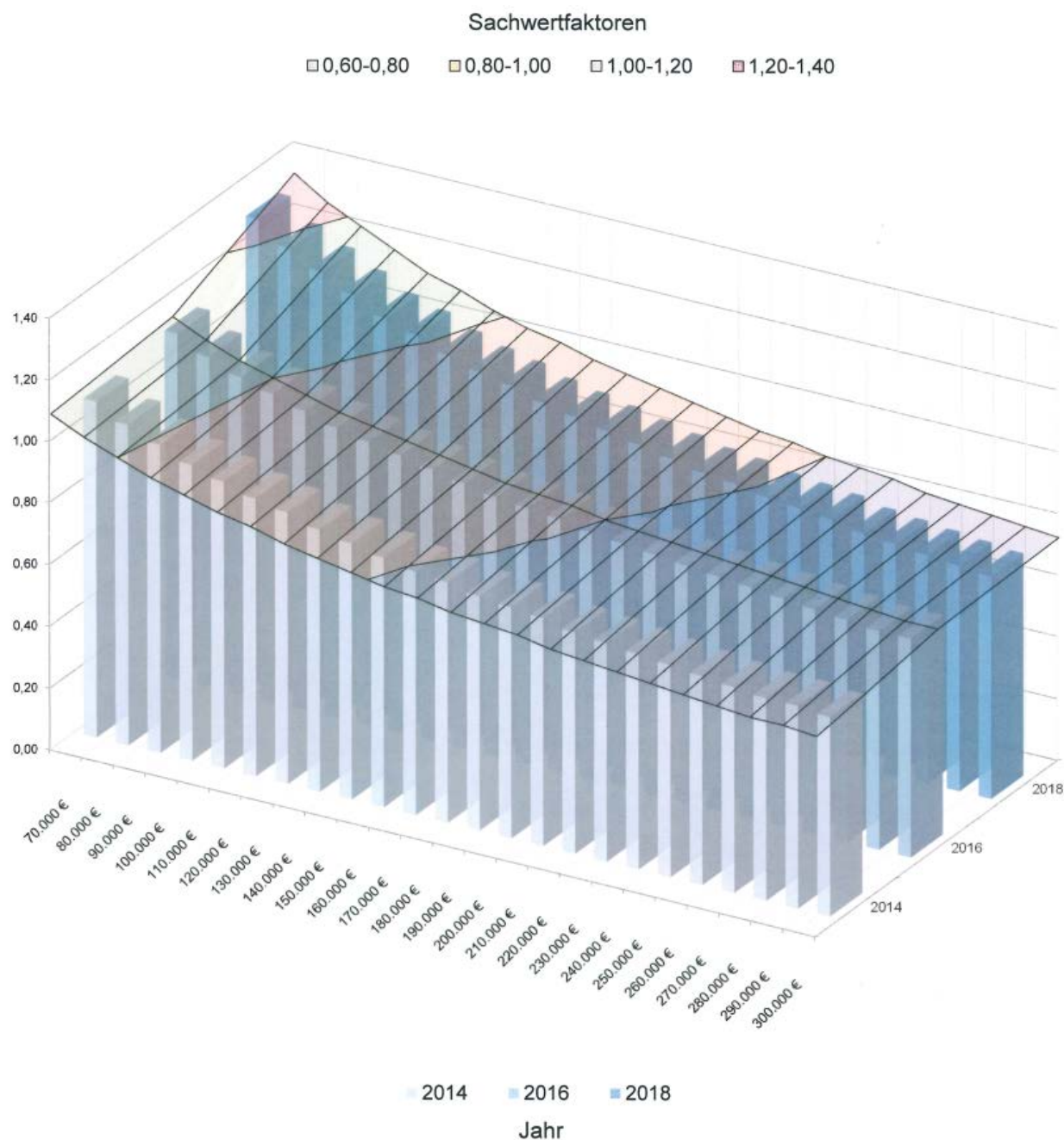


Abbildung 14 Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 15) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 40 €/m²

vorläufiger Sachwert (in Tausend)																								
Jahr	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300
2018	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,05	1,01	0,98	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
2016	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71
2014	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65

Abbildung 15 Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 40 €/m², für die Jahre von 2014 bis 2018

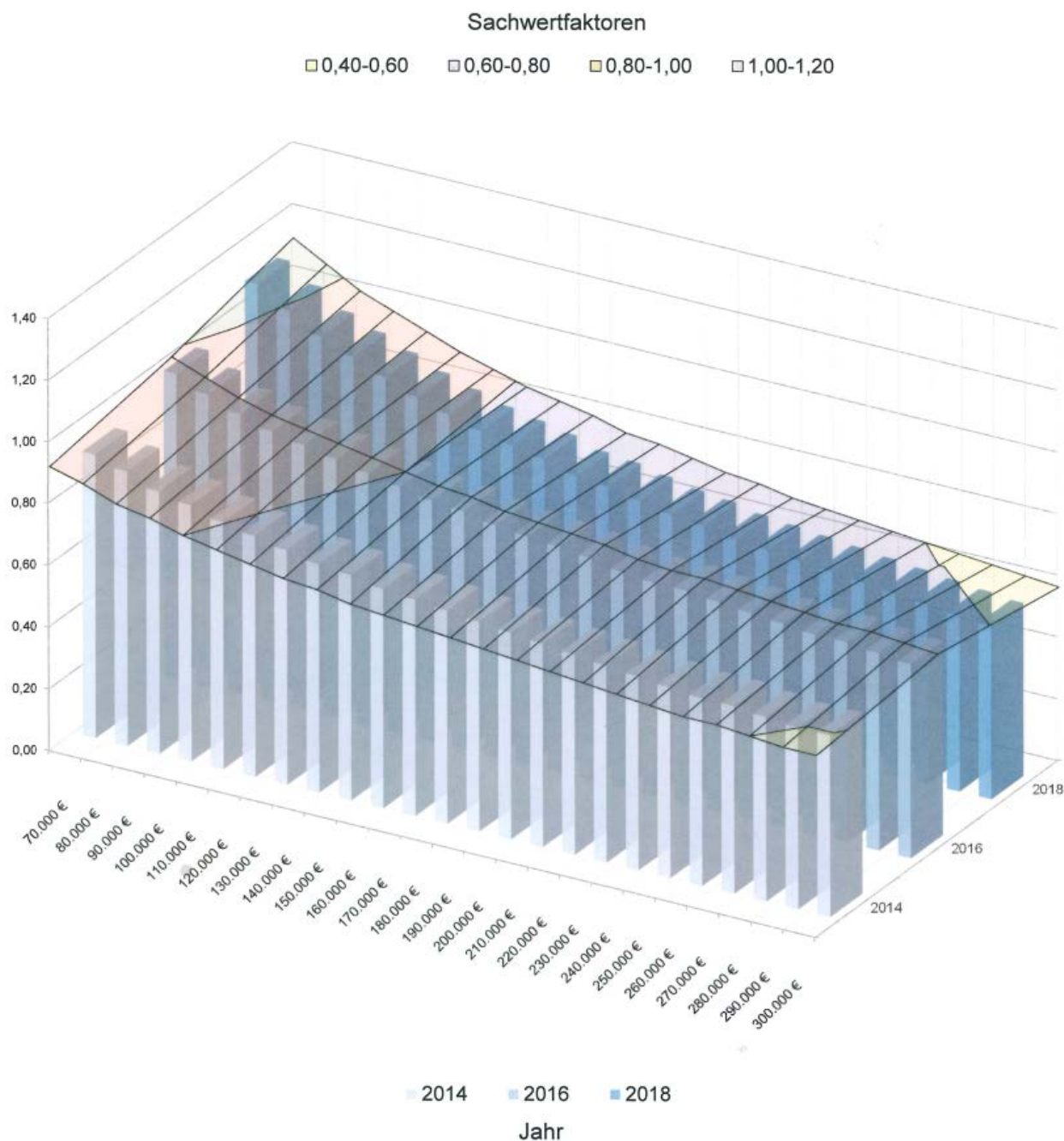


Abbildung 16 Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 17) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 20 €/m²

vorläufiger Sachwert (in Tausend)																										
Jahr	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300		
2018	1,09	1,03	0,97	0,93	0,89	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,72	0,71	0,69	0,67	0,66	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56		
2016	0,99	0,95	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,63		
2014	0,92	0,89	0,85	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,59	0,59		

Abbildung 17 Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 20 €/m², für die Jahre von 2014 bis 2018

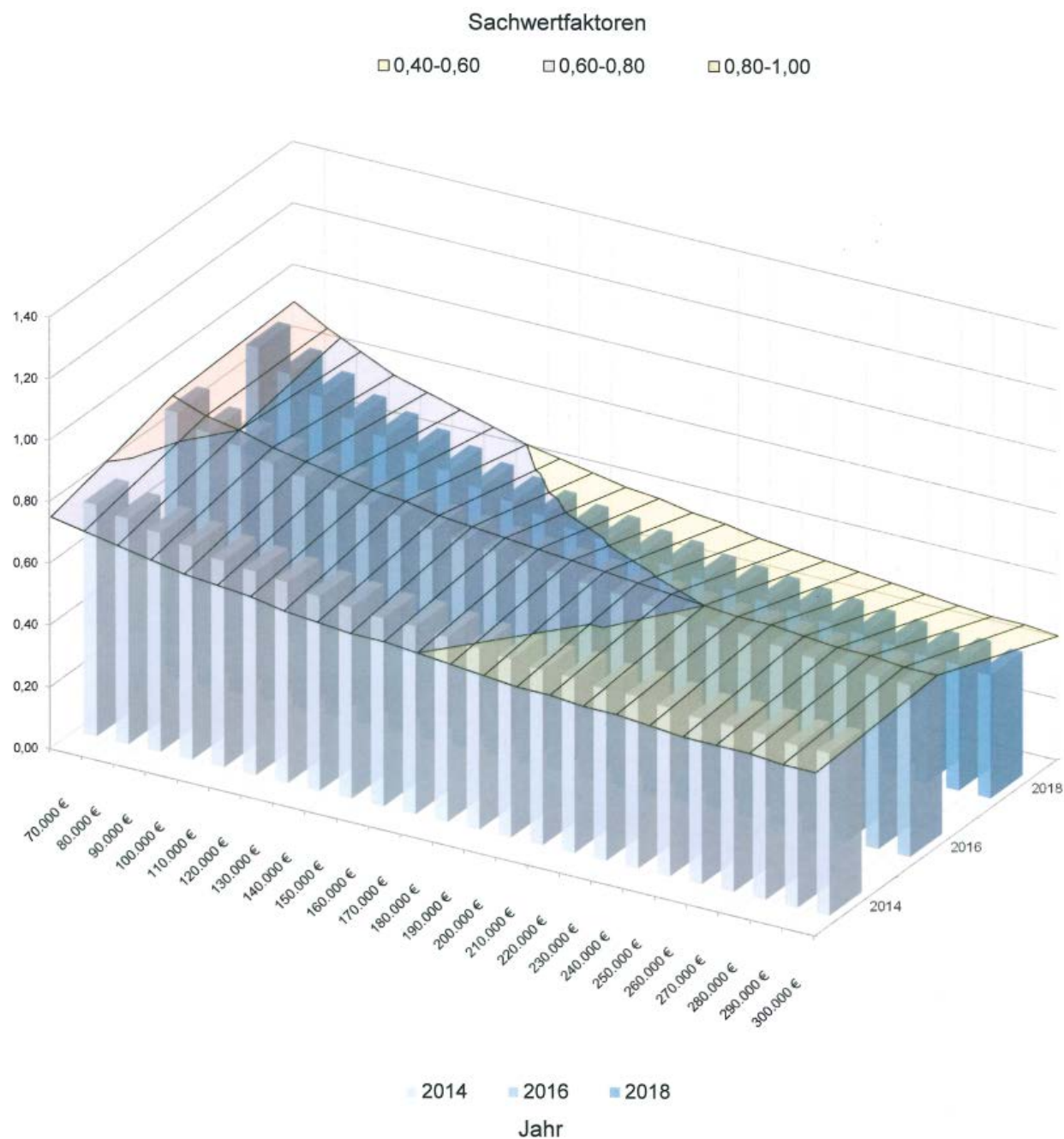


Abbildung 18 Gemeinsame Darstellung der Sachwertfaktoren (Abbildung 19) als Säulendiagramm und Oberflächendiagramm für das Bodenwertniveau 10 €/m²

vorläufiger Sachwert (in Tausend)																													
Jahr	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300					
2018	0,88	0,82	0,77	0,72	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54	0,53	0,51	0,50	0,48	0,47	0,46	0,45	0,44	0,43	0,42	0,41	0,41	0,40					
2016	0,86	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56					
2014	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54	0,54	0,54	0,53	0,53					

Abbildung 19 Sachwertfaktoren (EFH/ZFH), für das Bodenwertniveau 10 €/m², für die Jahre von 2014 bis 2018

7. Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH) $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$			
Bodenwertniveau	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²
vorläufiger Sachwert			
60.000 €	1,07	1,31	1,55
70.000 €	0,99	1,22	1,45
80.000 €	0,92	1,15	1,38
90.000 €	0,86	1,09	1,31
100.000 €	0,82	1,04	1,26
110.000 €	0,77	0,99	1,21
120.000 €	0,74	0,96	1,17
130.000 €	0,71	0,92	1,14
140.000 €	0,68	0,89	1,10
150.000 €	0,65	0,86	1,07
160.000 €	0,63	0,84	1,05
170.000 €	0,61	0,82	1,02
180.000 €	0,59	0,80	1,00
190.000 €	0,58	0,78	0,98
200.000 €	0,56	0,76	0,96
210.000 €	0,55	0,74	0,94
220.000 €	0,53	0,73	0,92
230.000 €	0,52	0,71	0,91
240.000 €	0,51	0,70	0,89
250.000 €	0,50	0,69	0,88
260.000 €	0,49	0,67	0,86
270.000 €	0,48	0,66	0,85
280.000 €	0,47	0,65	0,84
290.000 €	0,46	0,64	0,83
300.000 €	0,45	0,63	0,82
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,23521	0,36855	0,50510
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,53968	-0,44961	-0,39745

Abbildung 20 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

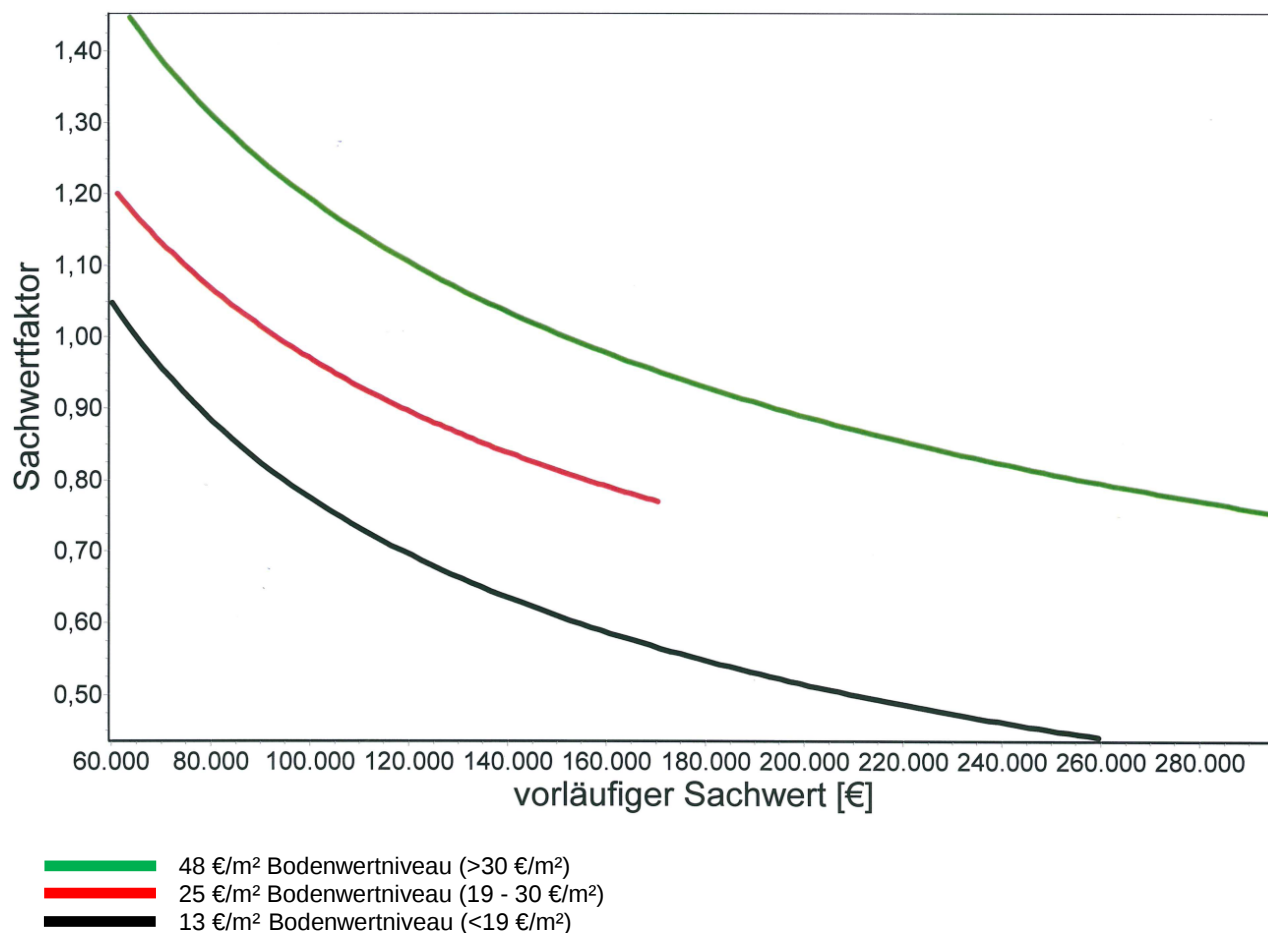


Abbildung 21 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	13 €/m²	25 €/m²	48 €/m²
Anzahl der Kauffälle	23	21	43
Regressionskoeffizient a	0,19774	0,35730	0,44842
mittlerer Fehler (Sigma) von a	0,05055	0,05991	0,03889
Regressionskoeffizient b	-0,59253	-0,43374	-0,42523
mittlerer Fehler (Sigma) von b	0,10661	0,06802	0,04165
Korrelationskoeffizient	0,80047	0,83211	0,84706

Abbildung 22 Beschreibung der Ableitung für DHH/REH

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 20) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 22) 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 $k = a \times \ln(\text{BWN}) + b$ 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 (BWN) ausgeglichen.

8. Beschreibung der Stichprobe bei Sachwertfaktoren für DHH/REH

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH / REH)				
Stichprobe				
Kriterium	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Baujahr	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)
Minimum	356	7	1683	09.01.2014
5. Perzentil	456	8	1903	10.05.2014
Median	947	34	1948	20.04.2016
Mittelwert	917	30	1937	04.07.2016
95. Perzentil	1.491	65	2001	11.11.2017
Maximum	1.788	105	2008	18.12.2017
Kriterium	Wohnfläche (m²)	Grundstücksgröße (m²)	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Kaufpreis (EUR)
Minimum	70	160	63	60.000
5. Perzentil	77	223	65	66.200
Median	130	534	68	117.438
Mittelwert	125	475	67	103.500
95. Perzentil	210	1.154	71	189.200
Maximum	450	1.390	71	210.000
Kriterium	Kaufpreis/Bruttogrundfläche (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)	Restnutzungsdauer (Jahre)	vorläufiger Sachwert (EUR)
Minimum	200	2	20	61.883
5. Perzentil	266	4	21	65.216
Median	553	14	36	125.883
Mittelwert	500	13	32	111.377
95. Perzentil	1.036	31	59	243.223
Maximum	1.175	37	63	297.318
Kriterium	Bruttogrundfläche (m²)	Ausstattungsstandard	RND/GND (%)	Sachwertfaktor (I)
Minimum	117	1,70	30	0,50
5. Perzentil	141	2,04	33	0,59
Median	231	2,57	52	0,96
Mittelwert	216	2,50	48	0,98
95. Perzentil	384	3,20	84	1,35
Maximum	590	3,30	91	1,41
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis		30
		im Landkreis Nordhausen		57
		Gesamt		87

Abbildung 23 Beschreibung der Stichprobe für DHH/REH

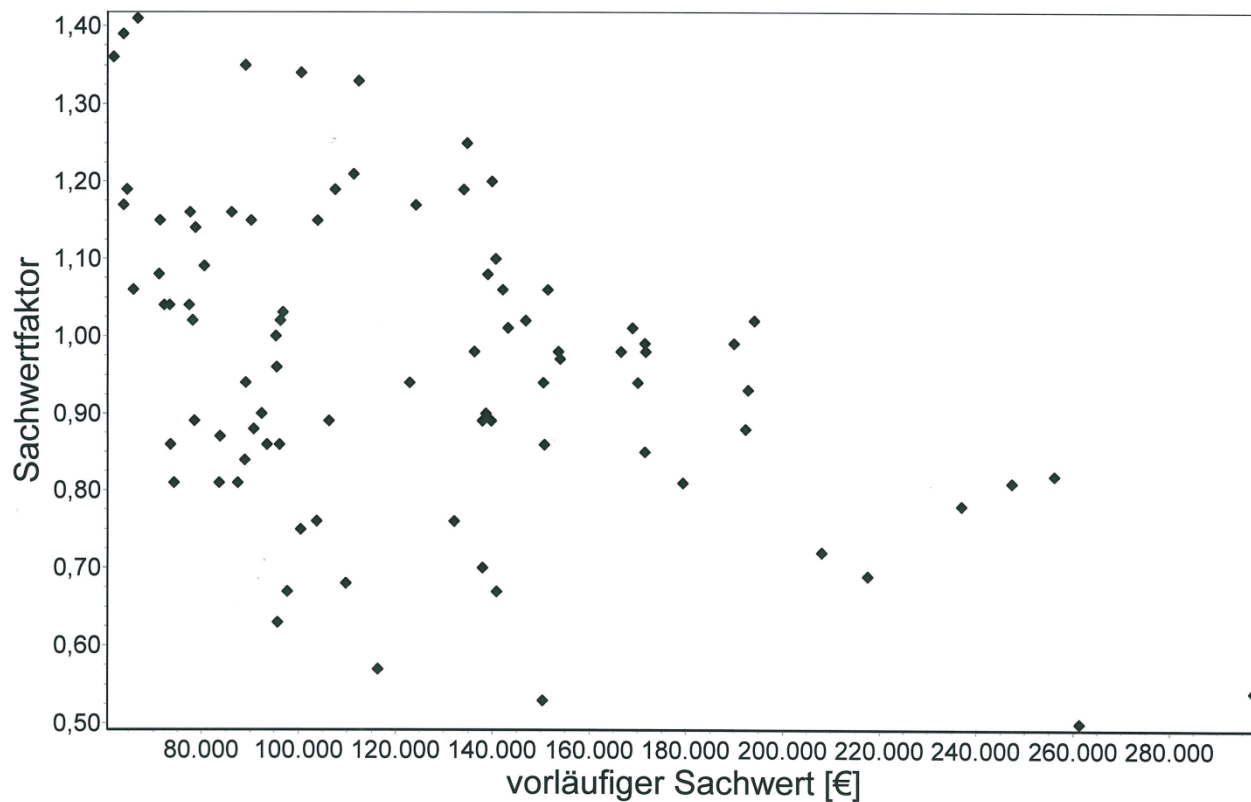


Abbildung 24 Punktwolke der Kauffälle für DHH/REH (Grafik)

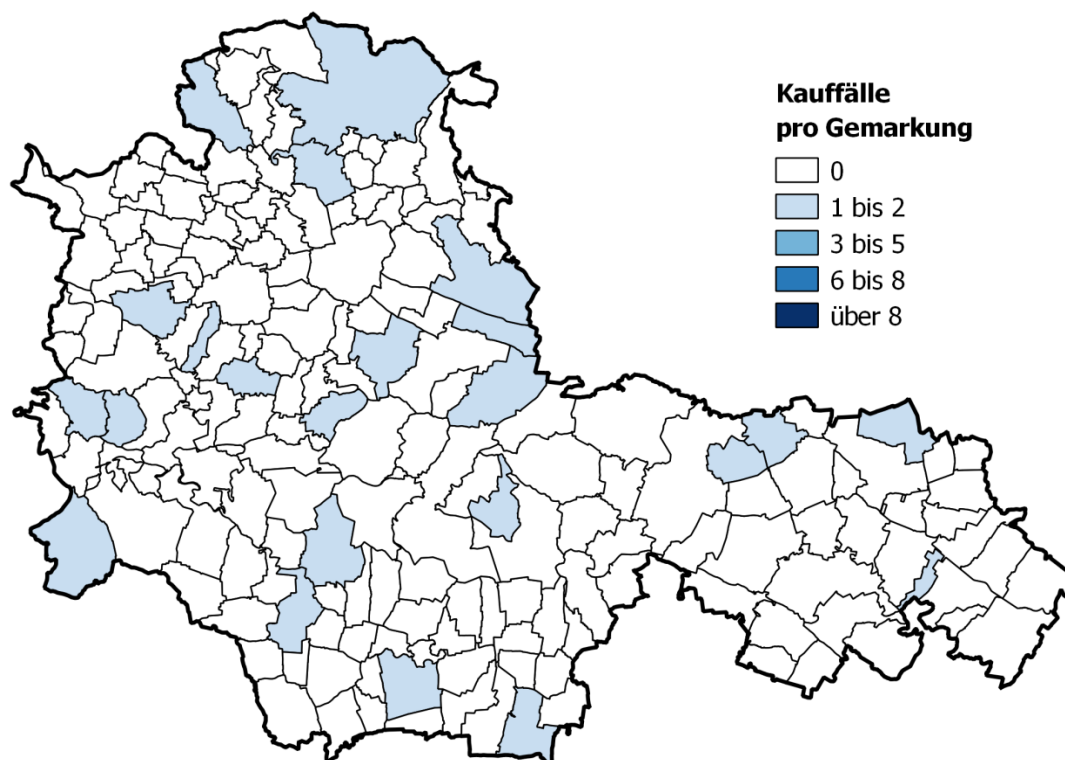


Abbildung 25 Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 15 €

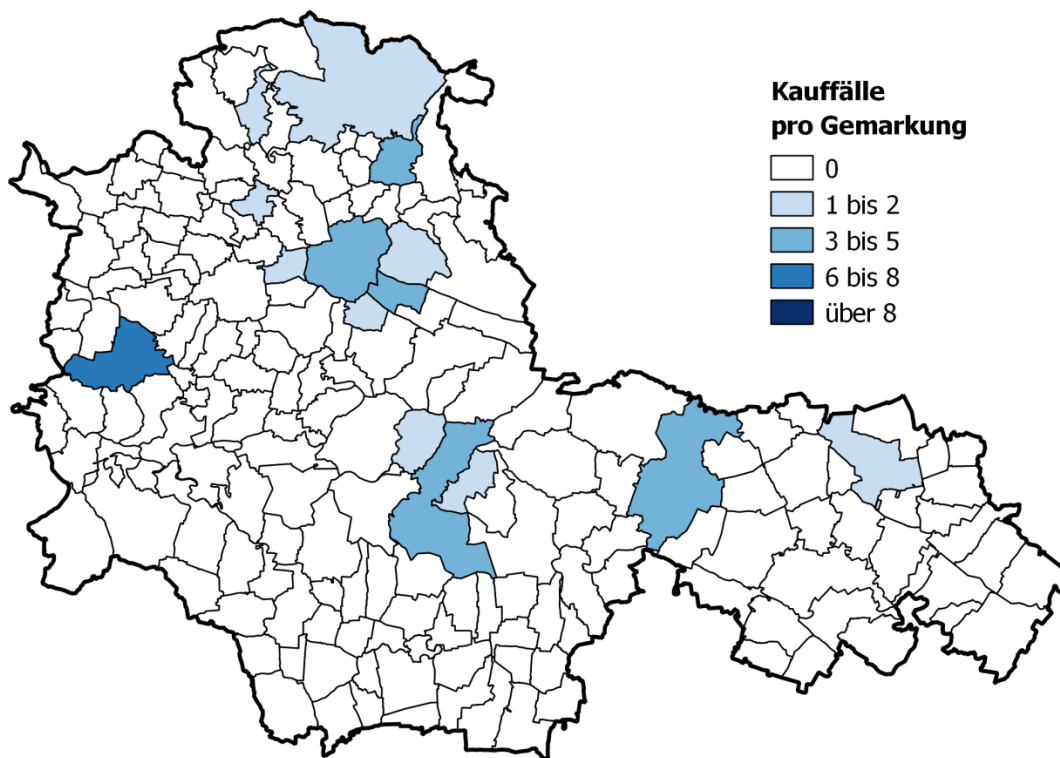


Abbildung 26 Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 30 €

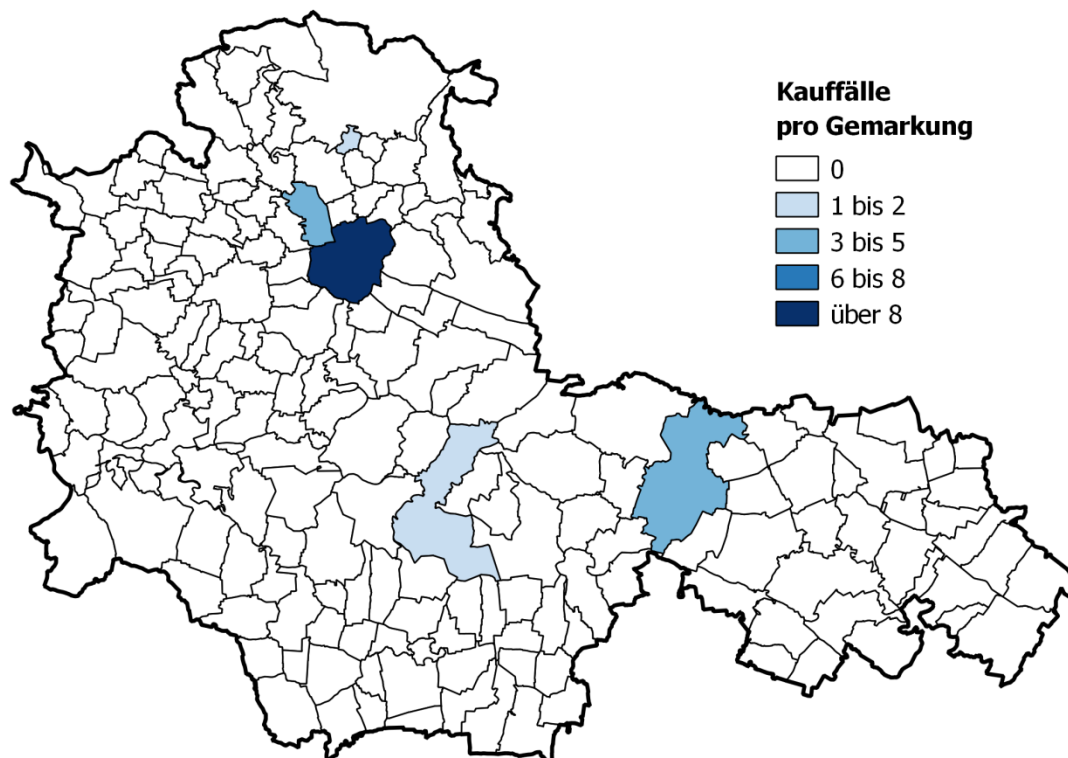


Abbildung 27 Kauffallübersichtskarte für DHH/REH Bodenwertniveau 60 €

9. Anlage I. Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

9.1 Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Abbildung 28 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten

9.2 Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Abbildung 29 Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei fehlenden eines Drempels

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Abbildung 30 Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei ausgebauten Spitzboden



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10 06556 Artern
☎ +49 (0)361 57 4184-211 📠 +49 (0)361 57 4184-210
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern