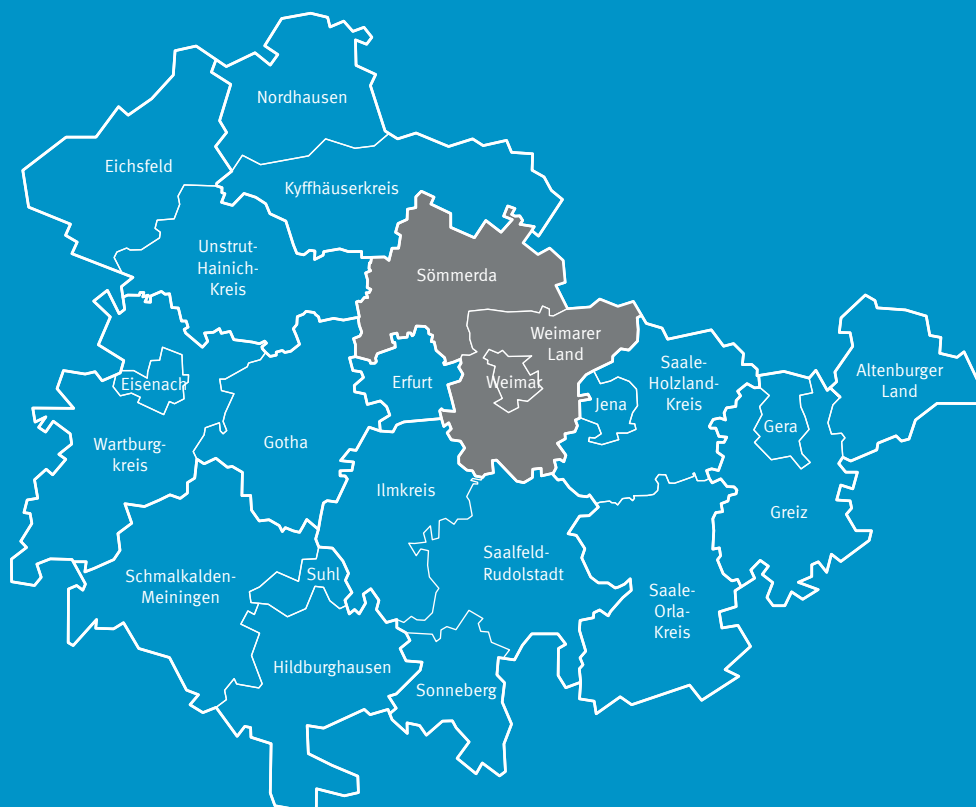


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer
Land und der kreisfreien Stadt Weimar



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda,
des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	5
2	Modellbeschreibung	6
3	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	9
3.1	Landkreis Sömmerda	10
3.2	Landkreis Weimarer Land	13
3.3	kreisfreie Stadt Weimar	16
3.4	Reihenmittelhäuser	19
4	Anwendungsbeispiel	20
5	Anlagen	21

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	6
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	8
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	10
Abbildung 4	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – Landkreis Sömmerda	11
Abbildung 5	Übersichtskarte BRW - Niveau 20€ Landkreis Sömmerda	11
Abbildung 6	Übersichtskarte BRW - Niveau 40€ Landkreis Sömmerda	12
Abbildung 7	Übersichtskarte BRW - Niveau 70€ Landkreis Sömmerda	12
Abbildung 8	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	13
Abbildung 9	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – Landkreis Weimarer Land	14
Abbildung 10	Übersichtskarte BRW - Niveau 20€ Landkreis Weimarer Land	14
Abbildung 11	Übersichtskarte BRW - Niveau 40€ Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 12	Übersichtskarte BRW - Niveau 70€ Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 13	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	16
Abbildung 14	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar	17
Abbildung 15	Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar	18
Abbildung 16	durchschnittliche Grundstückseigenschaften Reihenmittelhäuser	19
Abbildung 17	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	21
Abbildung 18	Berücksichtigung eines fehlendes Drepfels	21
Abbildung 19	Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drepfel von ca. 5,2 m)	21

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – 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), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
Anz. Ges.	Anzahl gesamt
Anz. Ver.	Anzahl verwendeter Kauffälle
AS	Ausstattungsstandard
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
GF	Grundstücksfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
Korrel.	Korrelationskoeffizient
KP	Kaufpreis
LK	Landkreis
NHK	Normalherstellungskosten
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
REH	Reihenendhaus
RND	Restnutzungsdauer
Std.abw.	Standardabweichung der Gewichtseinheit (hier Sachwertfaktor)
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
ZB	Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse
ZFH	Zweifamilienhaus
ø	Durchschnitt

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören 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 (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 849 Kauffällen aus den Jahren 2018 / 2019 und dem damit einhergehenden Ausschluss von 371 Kauffällen (abweichender Gebäudetyp; nicht schadensfrei) wurden auf der Basis von 478 Kauffällen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar am 16.06.2020 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

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 (Modellkonformität).

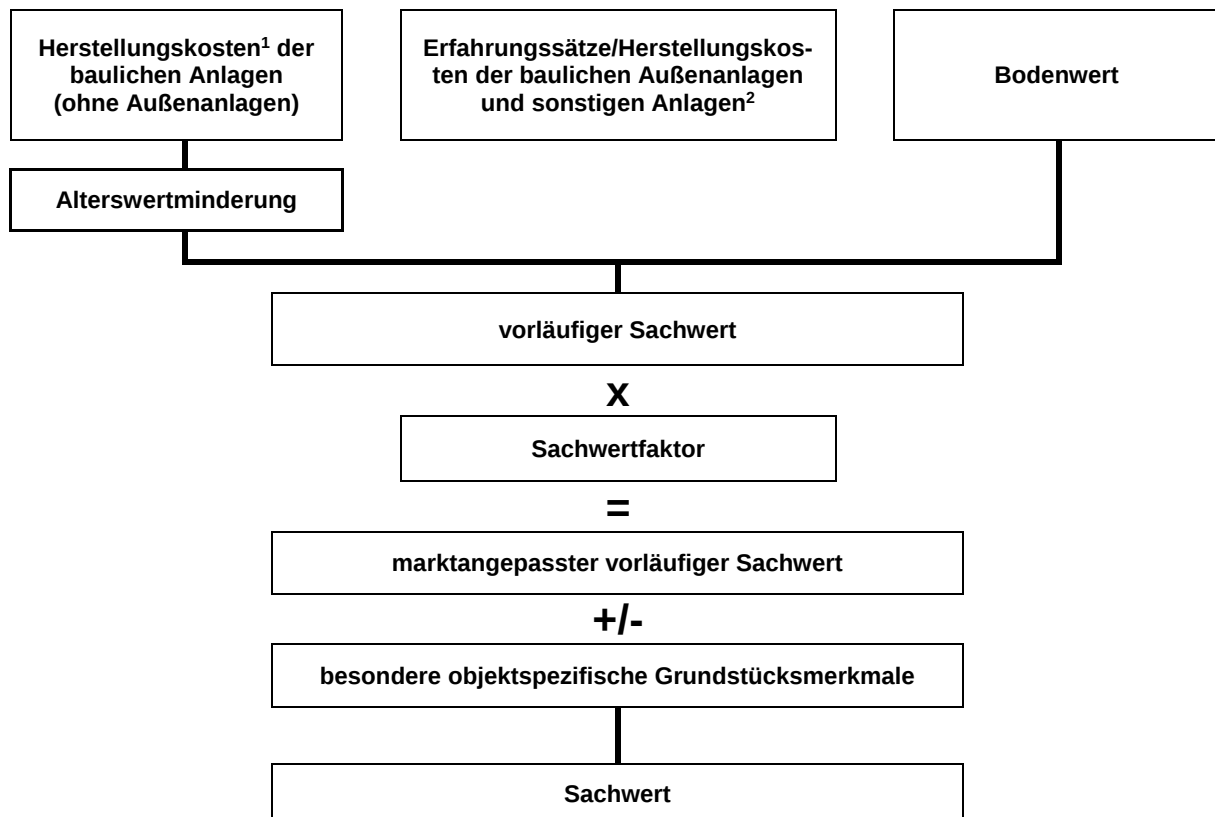


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

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 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 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ NHK 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 5

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 4

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 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

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 der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

³ vgl. Abbildung 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 (Wertermittlungstichtag entspricht Kaufdatum)
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 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren basieren auf 849 Kaufverträgen, welche zwischen dem 01. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2019 abgeschlossen wurden. Bei der Selektion der Kauffälle bestanden folgende Kriterien:

- Grundstücksfläche $\leq 1.500 \text{ m}^2$
- Kaufpreis $\geq 50.000 \text{ €}$
- vorläufiger Sachwert $\geq 100.000 \text{ €}$

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar jeweils separat. Eine gemeinsame Auswertung und Darstellung der Sachwertfaktoren wurde durch den Gutachterausschuss geprüft. Jedoch wurden bei der statistischen Auswertung der Kaufverträge keine ausreichenden Korrelationen zwischen den Datensätzen festgestellt.

Weiterhin wurde geprüft ob eine Erweiterung des o.g. Auswertzeitraums um das Jahr 2017 möglich ist. Die hierdurch erzielten Ergebnisse wiesen jedoch keine signifikanten Abhängigkeiten von den hier verwendeten Kenngrößen (Bodenrichtwert; Gebäudetyp; vorläufiger Sachwert) auf. Der Gutachterausschuss verweist des Weiteren darauf, dass

- die Erhöhung der Grunderwerbssteuer;
- die verzögerte Einführung des Baukindergeldes sowie
- die Änderung der Kreditrichtlinie und damit einhergehende erschwerte Kreditvergaben

dazu führen, dass viele Verkäufe noch in 2016 bzw. erst in 2018 getätigt wurden und somit eine im Vergleich zu den Jahren 2016 bzw. 2018 signifikant geringere Anzahl an Verträgen in 2017 zu verzeichnen waren.

Unter Beachtung dieser Sachverhalte wird eine Erweiterung des Auswertzeitraums um das Vertragsjahr 2017 nicht vorgenommen.

Grundsätzlich wurde für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und Bodenwertniveau festgestellt. Bei der statistischen Analyse hat sich gezeigt, dass nur eine gemeinsame Auswertung der Kaufverträge von:

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
- Doppelhaushälften (DHH) und
- Reihenendhäusern (REH)

Ergebnisse mit hinreichender Genauigkeit liefert und der Teilmarkt der Reihenmittelhäuser separat zu betrachten ist (vgl. 3.4 „Reihenmittelhäuser“).

3.1 Landkreis Sömmerda

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 342 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 191 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden weitere 10 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 121 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	20 €/m²	40 €/m²	70 €/m²
100.000 €		1,27	1,35
110.000 €		1,24	1,32
120.000 €		1,21	1,29
130.000 €	1,07	1,18	1,27
140.000 €	1,04	1,16	1,25
150.000 €	1,02	1,14	1,23
160.000 €	1,00	1,12	1,21
170.000 €	0,98	1,10	1,20
180.000 €	0,96	1,08	1,18
190.000 €	0,94	1,07	1,17
200.000 €	0,93	1,05	1,15
220.000 €	0,90	1,03	1,13
240.000 €	0,87	1,00	1,11
260.000 €	0,85	0,98	1,09
280.000 €	0,83	0,96	1,07
300.000 €	0,81	0,94	1,05
320.000 €	0,79	0,93	1,04
340.000 €	0,77	0,91	1,02
360.000 €		0,90	1,01
380.000 €		0,89	1,00
400.000 €			0,99
420.000 €			0,98
a	0,53708	0,68311	0,8046
b	-0,33838	-0,26831	-0,2237

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BRW-Niveau Kriterium	20 €			40 €			70 €		
Anz.Ges.	21			49			61		
Anz. Ver.	19			43			59		
Std.abw.	0,03			0,04			0,05		
Korrel.	0,41886			0,45105			0,36132		
BRW-Spanne	< 30			30 – 50			> 50		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
BRW	23	15	28	42	30	50	71	55	115
vSW	187.649	129.337	342.026	191.924	100.489	380.880	212.621	101.495	425.444
GF	725	197	1.335	723	260	1.360	627	147	1.364
BGF	292	119	520	274	150	688	245	75	444
WF ⁴	146	105	230	143	89	279	139	75	250
Baujahr	1962	1850	2013	1963	1885	2015	1975	1897	2014
RND	38	17	69	38	18	69	41	15	69
AS	2,7	1,8	3,7	2,8	2,3	3,5	2,9	1,9	3,9
SWF	0,99	0,57	1,25	1,07	0,71	1,73	1,17	0,76	1,87

Abbildung 4 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – Landkreis Sömmerda
Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises:
BRW – Niveau 20 €

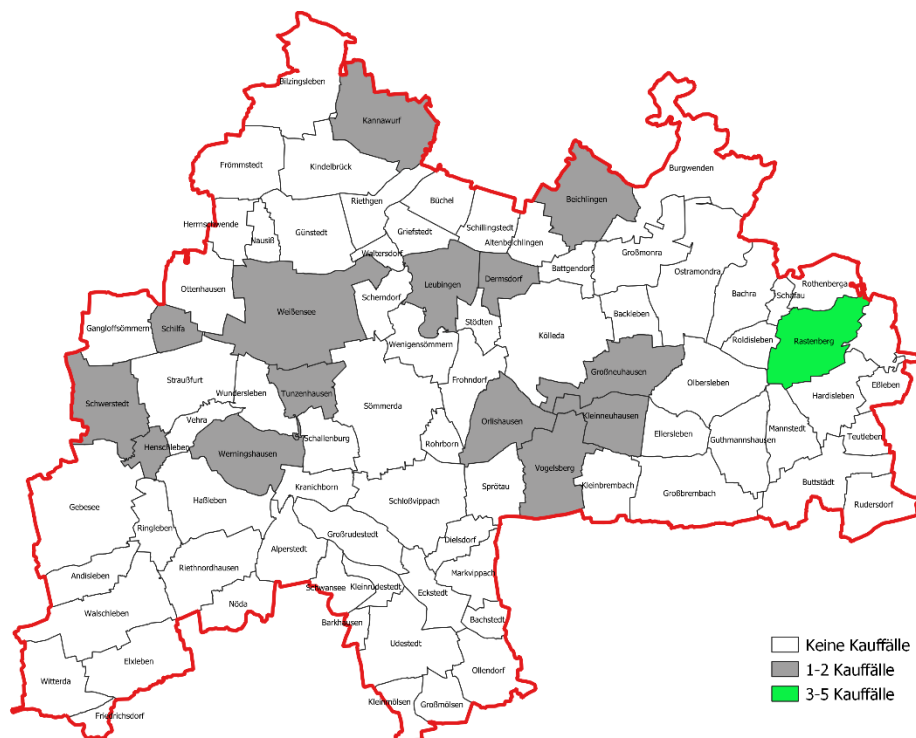


Abbildung 5 Übersichtskarte BRW - Niveau 20 € Landkreis Sömmerda

⁴ Grau dargestellt: bei weniger als 50% der verwendeten Kauffälle liegen Daten bzgl. der Wohnfläche vor

BRW – Niveau 40 €

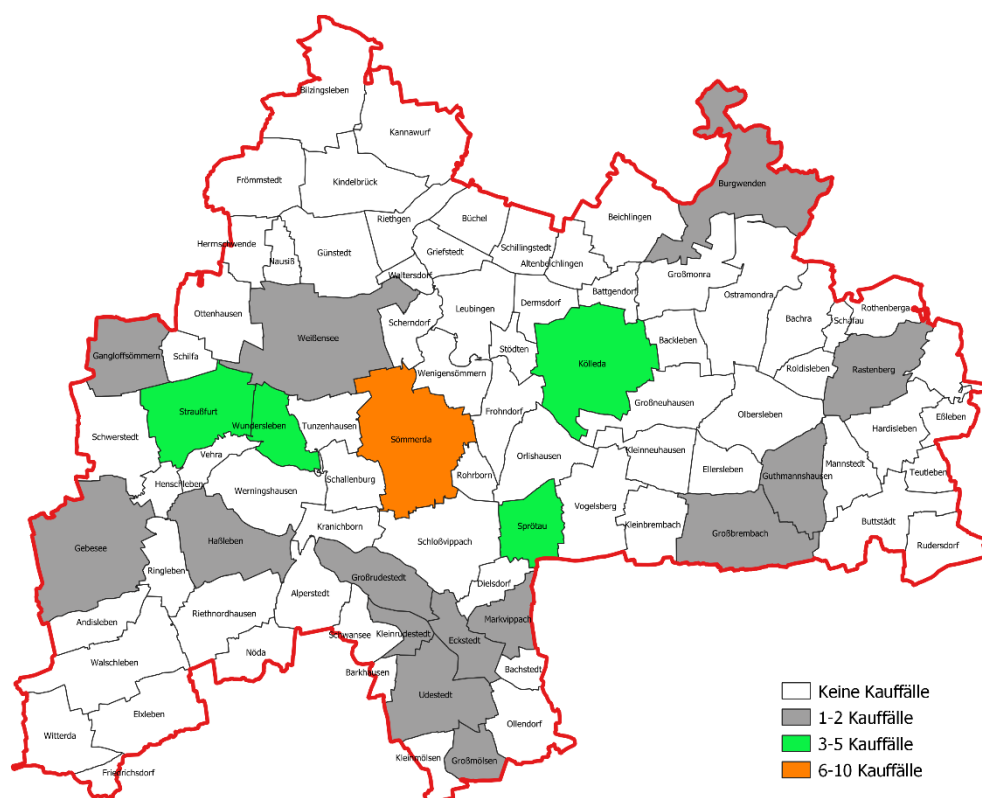


Abbildung 6 **Übersichtskarte BRW - Niveau 40 € Landkreis Sömmerda**

BRW – Niveau 70 €

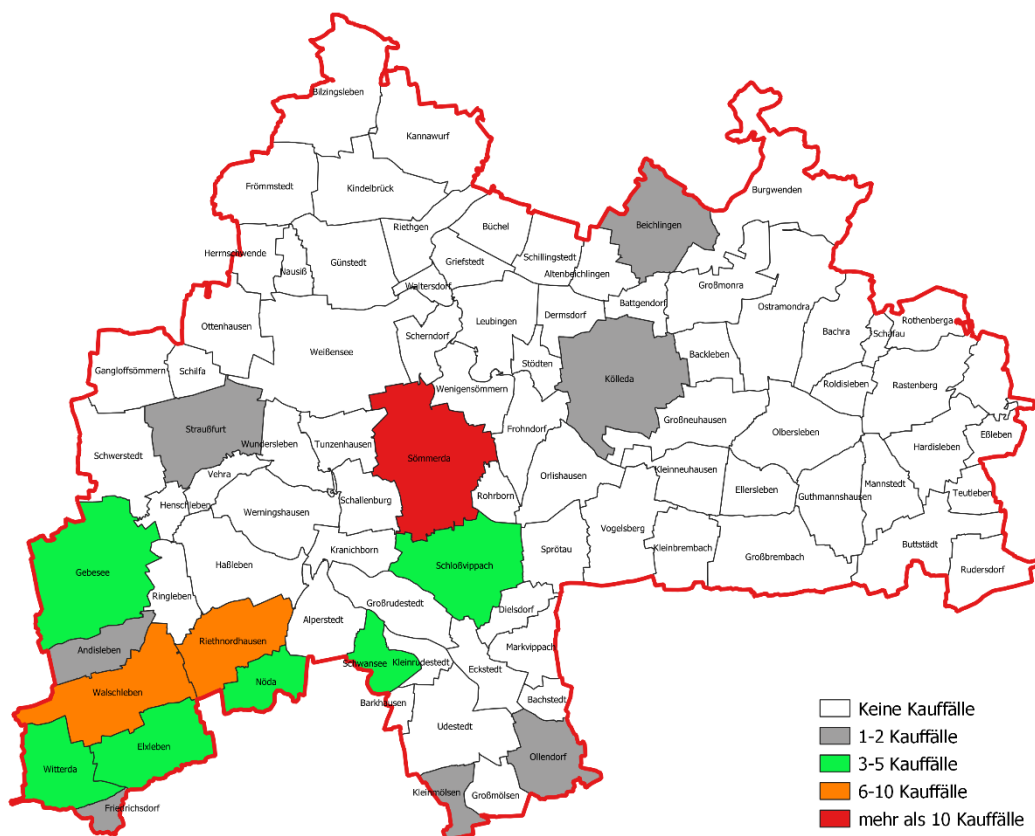


Abbildung 7 **Übersichtskarte BRW - Niveau 70 € Landkreis Sömmerda**

3.2 Landkreis Weimarer Land

Für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 429 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 221 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 8 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 172 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	20 €/m²	40 €/m²	70 €/m²
100.000 €		1,48	1,45
120.000 €	1,09	1,40	1,37
140.000 €	1,05	1,34	1,32
160.000 €	1,03	1,29	1,27
180.000 €	1,00	1,25	1,22
200.000 €	0,98	1,21	1,19
220.000 €	0,96	1,18	1,16
240.000 €	0,94	1,15	1,13
260.000 €	0,92	1,12	1,10
280.000 €	0,91	1,10	1,08
300.000 €	0,90	1,08	1,06
320.000 €	0,89	1,06	1,04
340.000 €	0,87	1,04	1,02
360.000 €	0,86	1,02	1,01
380.000 €	0,85	1,01	0,99
400.000 €	0,84	0,99	
420.000 €	0,84		
440.000 €	0,83		
460.000 €	0,82		
480.000 €	0,81		
500.000 €	0,81		
520.000 €	0,80		
540.000 €	0,79		
560.000 €	0,79		
a	0,69489	0,76032	0,75380
b	-0,21226	-0,28942	-0,28316

Abbildung 8: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BRW-Niveau	20 €			40 €			70 €		
Kriterium									
Anz.Ges.	46			37			97		
Anz. Ver.	46			36			90		
Std.abw.	0,06			0,07			0,05		
Korrel.	0,29111			0,38629			0,4156		
BRW-Spanne	< 36			36 – 51			> 51		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
BRW	25	15	35	47	38	50	70	55	120
vSW	184.135	108.124	568.247	189.715	100.412	386.215	209.974	101.740	384.918
GF	734	187	1.464	782	301	1.450	658	208	1.482
BGF	283	162	600	266	72	461	247	95	520
WF	147	86	292	127	65	230	136	80	270
Baujahr	1969	1900	2015	1965	1900	2015	1984	1900	2017
RND	37	15	68	36	15	66	43	15	70
AS	2,7	1,8	3,7	2,8	2,1	3,4	2,9	1,7	3,8
SWF	1,04	0,55	1,92	1,18	0,75	2,16	1,18	0,67	1,97

Abbildung 9 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – Landkreis Weimarer Land
Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises:
BRW – Niveau 20€

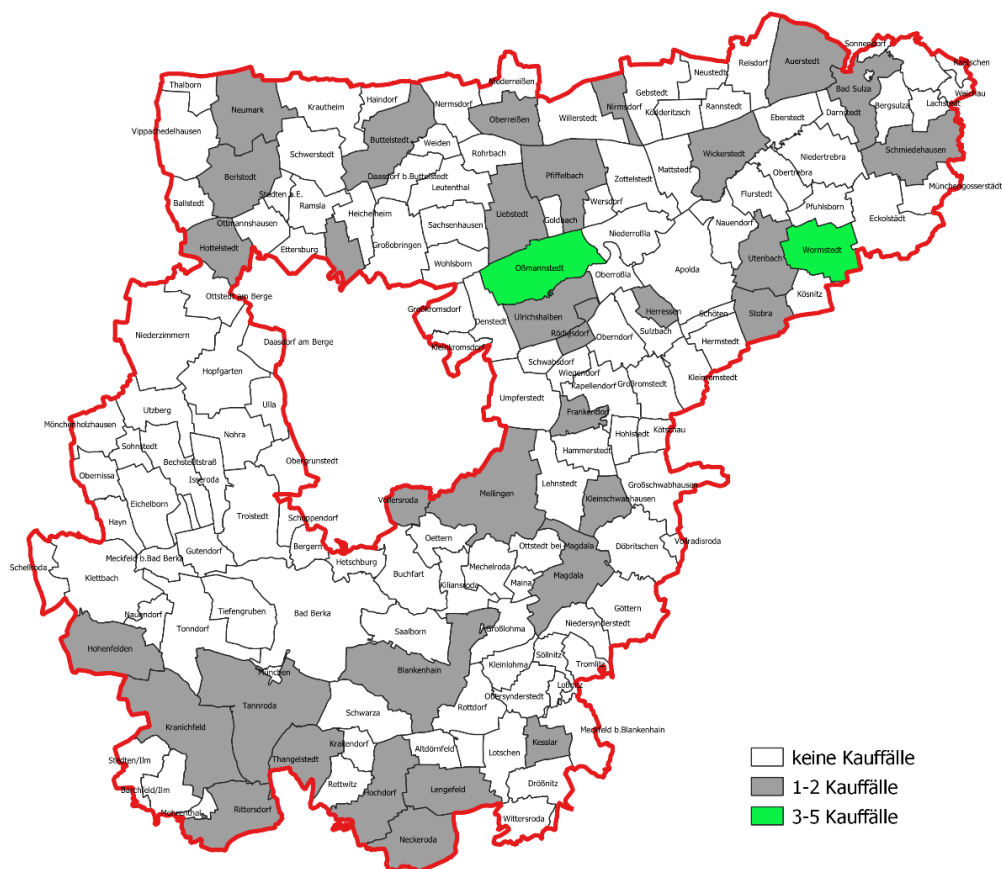


Abbildung 10 Übersichtskarte BRW - Niveau 20 € Landkreis Weimarer Land

BRW – Niveau 40€

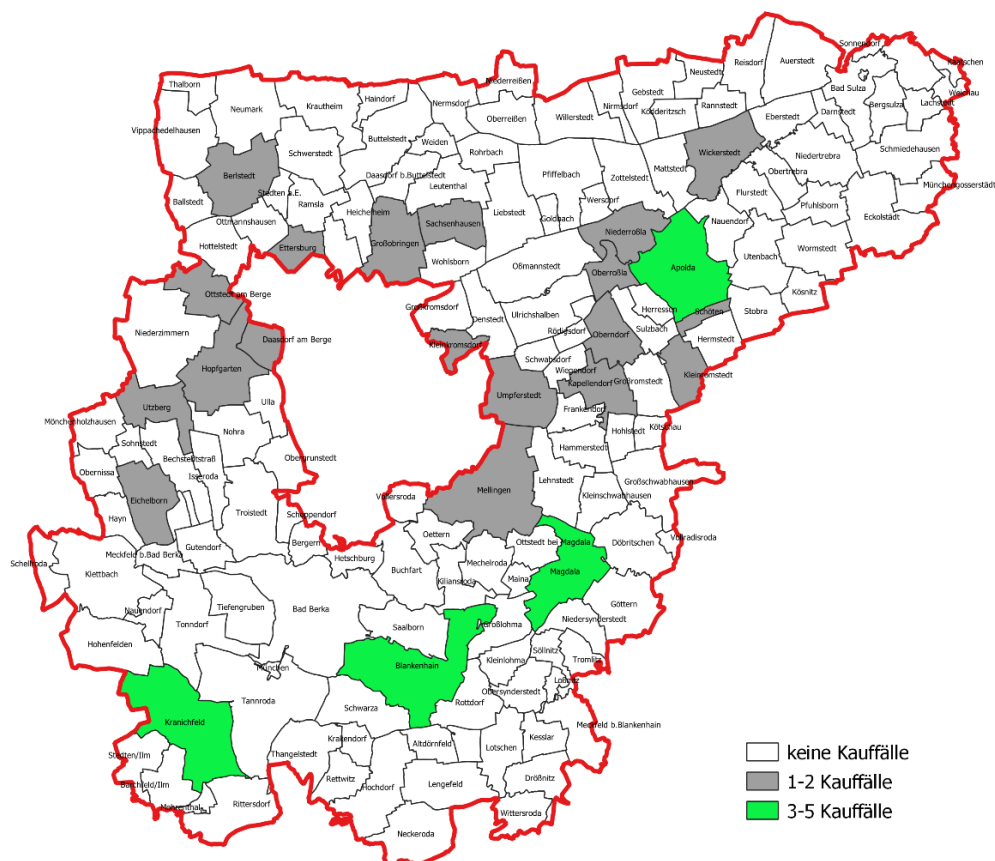


Abbildung 11 Übersichtskarte BRW - Niveau 40 € Landkreis Weimarer Land

BRW – Niveau 70€

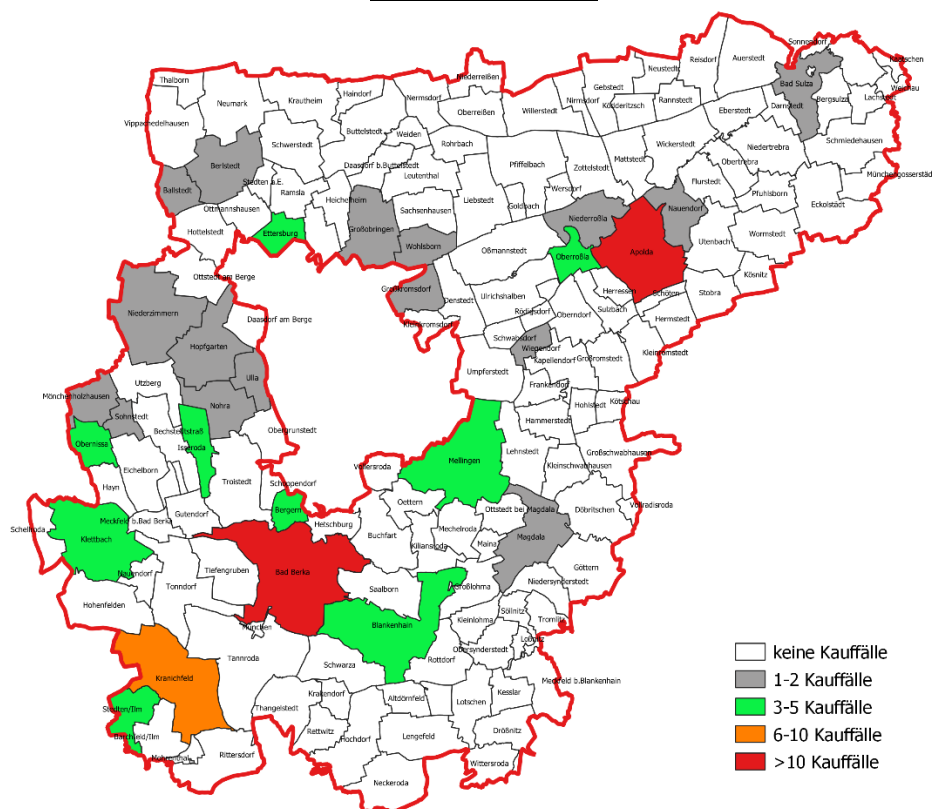


Abbildung 12 Übersichtskarte BRW - Niveau 70 € Landkreis Weimarer Land

3.3 kreisfreie Stadt Weimar

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 174 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 55 Kauffälle als „nicht geeignet“ ein- gestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 5 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 93 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	80 €/m²	120 €/m²	200 €/m²
100.000 €	1,60	1,65	
120.000 €	1,52	1,58	1,66
140.000 €	1,45	1,53	1,62
160.000 €	1,40	1,48	1,58
180.000 €	1,35	1,44	1,55
200.000 €	1,31	1,40	1,52
220.000 €	1,27	1,37	1,50
240.000 €	1,24	1,35	1,48
260.000 €	1,21	1,32	1,46
280.000 €	1,19	1,30	1,44
300.000 €	1,16	1,28	1,42
320.000 €	1,14	1,26	1,40
340.000 €	1,12	1,24	1,39
360.000 €	1,10	1,22	1,38
380.000 €	1,09	1,21	1,36
400.000 €	1,07	1,19	1,35
420.000 €	1,05	1,18	1,34
440.000 €	1,04	1,17	1,33
460.000 €	1,03	1,16	1,32
480.000 €	1,01		1,31
500.000 €	1,00		1,30
520.000 €	0,99		1,29
540.000 €	0,98		1,28
560.000 €	0,97		
580.000 €	0,96		
600.000 €	0,95		
620.000 €	0,94		
a	0,81902	0,9642	1,15184
b	-0,2918	-0,23385	-0,17362

Abbildung 13 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BRW-Niveau Kriterium	80 €			120 €			200 €		
Anz. Ges.	24			40			34		
Anz. Ver.	23			39			31		
Std.abw.	0,04			0,07			0,08		
Korrel.	0,6260			0,41384			0,30622		
BRW-Spanne	< 95			95 – 141			> 141		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
BRW	75	40	90	119	95	140	202	150	300
vSW	207.184	103.114	622.950	206.986	100.301	465.248	278.241	112.423	545.604
GF	657	190	1.491	523	112	1.093	562	222	1.055
BGF	239	80	400	230	122	630	281	165	524
WF	138	80	289	124	65	300	155	83	360
Baujahr	1966	1900	2006	1963	1900	2016	1965	1910	2018
RND	38	12	58	39	17	71	40	11	75
AS	2,7	1,9	3,9	2,8	1,4	3,9	2,9	1,7	4,1
SWF	1,31	0,89	2,04	1,46	0,81	2,04	1,48	0,98	2,29

Abbildung 14 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar

Verteilung der Kauffälle innerhalb der kreisfreien Stadt Weimar:

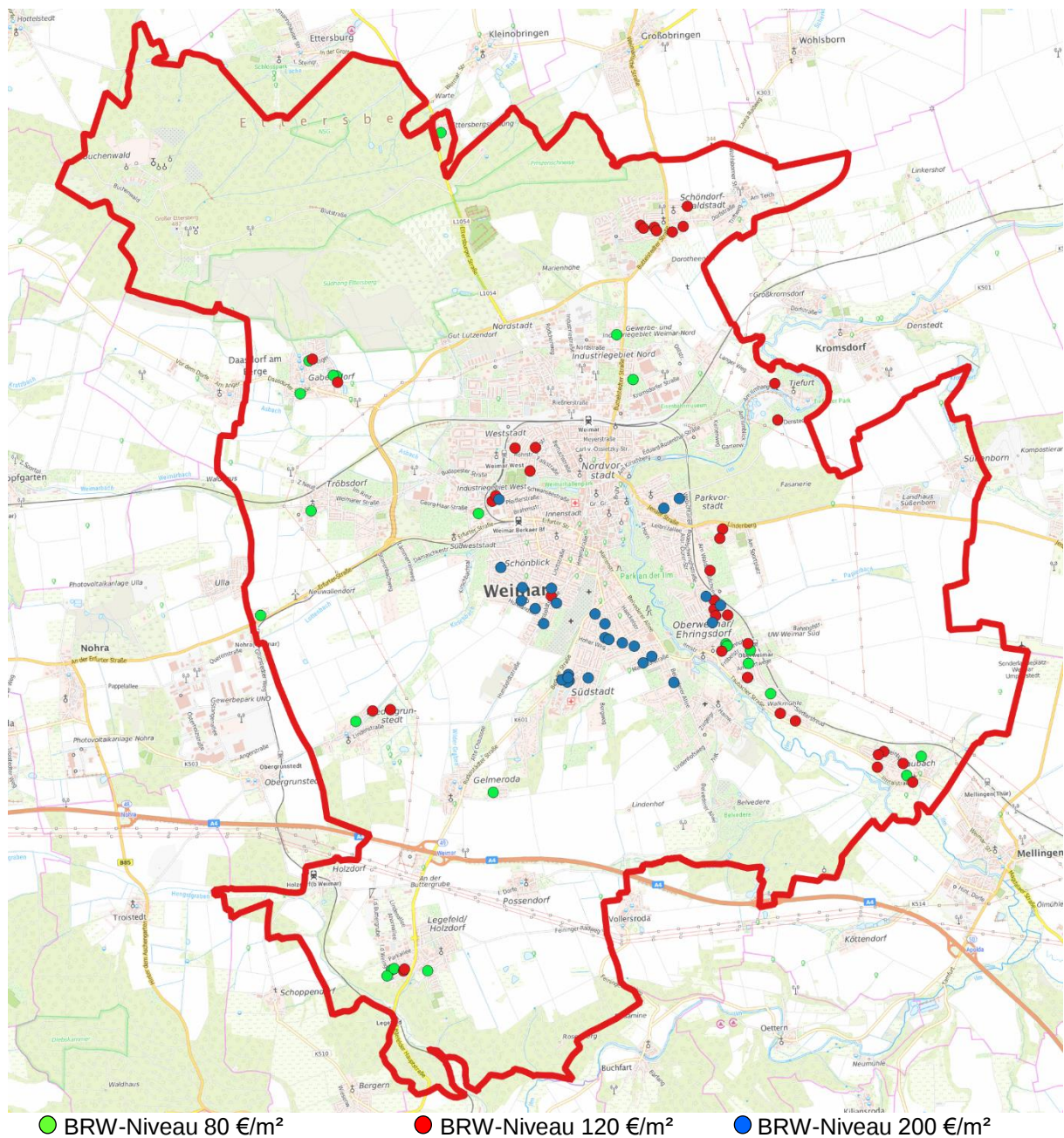


Abbildung 15 Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar

3.4 Reihenmittelhäuser

Bei der Zusammenstellung der Datengruppen und der folgenden Regressionsanalyse hat sich herausgestellt, dass kein statistischer Zusammenhang im Teilmarkt der Reihenmittelhäuser nachgewiesen werden konnte. Weiterhin besteht kein signifikanter Zusammenhang zwischen den berechneten Sachwertfaktoren für die Reihenmittelhäuser und den übrigen Gebäudetypen. Ursachen hierfür sind unter anderen das unterschiedliche Kaufverhalten im Bereich der geschlossenen Bebauung und eine insgesamt geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge im Segment der Reihenmittelhäuser.

Somit werden im Folgenden lediglich die Minima, Maxima und Mittelwerte der objektspezifisch berechneten Sachwertfaktoren der drei Bereiche (Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land, kreisfreie Stadt Weimar) unter Einhaltung einer statistischen Ausreißerschranke von $\pm 30\%$ vom Mittelwert dargestellt. Bei den in dieser Auswertung verwendeten Gebäuden handelt es sich ausschließlich um baugleiche Reihenmittelhäuser. Gebäude in geschlossener Bauweise innerhalb der „alten“ Ortslagen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Gebiet Kriterium	Landkreis Weimarer Land			Stadt Weimar			Landkreis Sömmerda		
Anz. Ges.	11			16			3		
Anz. Ver.	8			15			3		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
BRW	66	35	85	151	65	200	42	35	45
vSW	150.054	126.295	174.847	231.401	127.305	346.905	185.382	144.632	222.815
GF	258	140	487	207	149	296	588	446	861
BGF	190	165	231	224	165	345	313	295	330
WF	117	92	130	136	113	180	175	150	199
Baujahr	1997	1995	2000	2003	1912	2018	1988	1985	1994
RND	49	46	51	61	31	75	37	32	46
AS	3,0	3,0	3,0	3,4	2,4	4,0	2,6	2,2	3,2
SWF	1,28	1,02	1,53	1,40	1,13	1,80	1,09	1,01	1,20

Abbildung 16 durchschnittliche Grundstückseigenschaften Reihenmittelhäuser

4 Anwendungsbeispiel

Im Folgenden soll an Hand von einem Beispiel die Anwendung der Sachwertfaktoren in der Praxis näher erläutert werden.

Sachverhalt:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes im Landkreis Sömmerda wird das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht. Der auf Grundlage der NHK 2010 berechnete, vorläufige Sachwert beträgt 155.000 €. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem Bodenwertniveau von 40 €/m².

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass das zu bewertende Objekt den Parametern des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entspricht.

Ableitung des Sachwertfaktors (SWF):

Ausgangswerte:

vorläufiger Sachwert	=	155.000 €
Bodenwert	=	40 €/m ²

Berechnung:

Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt anhand der Formel:

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

mit: **k** **Sachwertfaktor**

vSW **vorläufiger Sachwert (in Mio. €)**

a, b **Konstanten**

Für das Bodenwertniveau 40 €/m² wurden vom Gutachterausschuss folgende Konstanten a und b beschlossen (die Werte für a und b sind der jeweiligen Tabelle zu entnehmen):

$$a = 0,68311 \quad b = -0,26831$$

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 155.000 € folgende Berechnung:

$$k = 0,68311 \times (155.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,26831}$$

$$k \approx 1,13$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 1,13.

Inwieweit eine Anpassung an die Grundstücksgröße, Wohnfläche oder sonstige objektspezifischen Eigenschaften vorgenommen werden muss, um schlussendlich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, liegt im Ermessen des Sachverständigen.

5 Anlagen

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und Reihemittelhäusern

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

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 18 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

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



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

