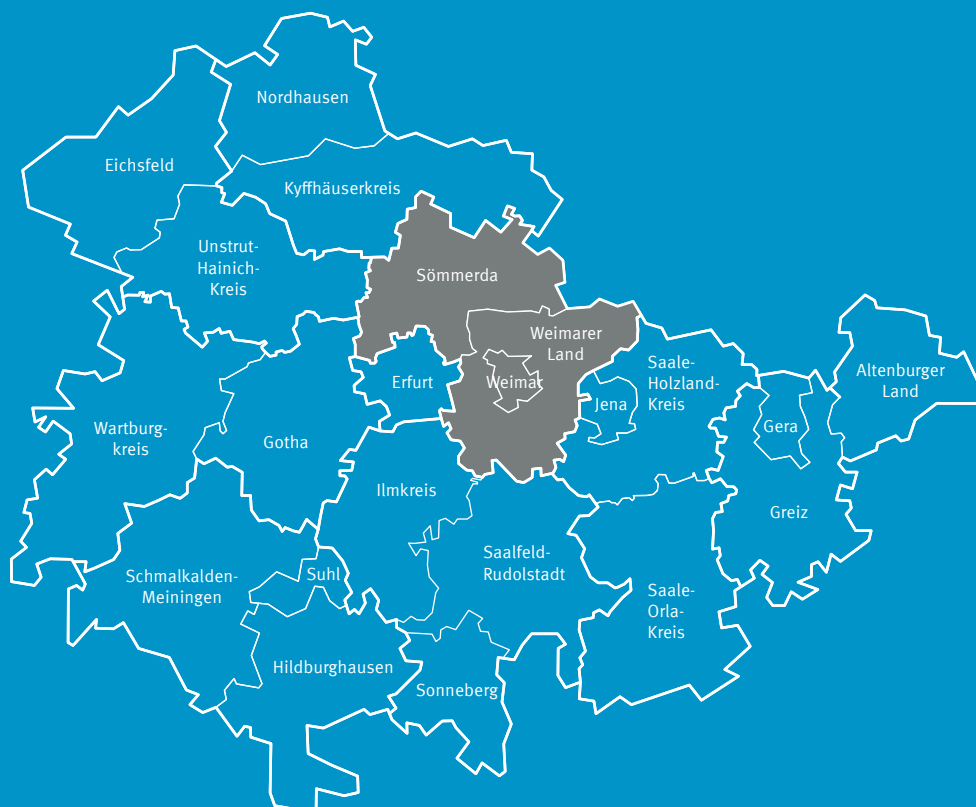


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2024

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 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	6
2	Modellbeschreibung	7
3	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	10
3.1	Landkreis Sömmerda	11
3.2	Landkreis Weimarer Land	15
3.3	Kreisfreie Stadt Weimar	19
4	Anwendungsbeispiel	23
5	Anlagen	24

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	7
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	9
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Sömmerda	11
Abbildung 4	Zusammensetzung der Stichproben	12
Abbildung 5	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 30 €/m ²	12
Abbildung 6	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 60 €/m ²	13
Abbildung 7	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 100 €/m ²	13
Abbildung 8	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	14
Abbildung 9	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 10	Zusammensetzung der Stichproben	16
Abbildung 11	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30 €/m ²	16
Abbildung 12	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60 €/m ²	17
Abbildung 13	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90 €/m ²	17
Abbildung 14	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	18
Abbildung 15	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – kreisfreie Stadt Weimar	19
Abbildung 16	Zusammensetzung der Stichproben	20
Abbildung 17	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 130 €/m ²	20
Abbildung 18	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 180 €/m ²	21
Abbildung 19	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 260 €/m ²	21
Abbildung 20	Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar	22
Abbildung 21	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	24
Abbildung 22	Berücksichtigung eines fehlendes Drempels	24
Abbildung 23	Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes inkl. Drempel von ca. 5,2 m)	24
Abbildung 24	Werte für unsanierte Nebengebäude	25
Abbildung 25	Werte für teilsanierte Nebengebäude	25
Abbildung 26	Werte für sanierte Nebengebäude	26

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	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805),
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

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 Abs.2 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören auch die Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse (Sachwertfaktoren gem. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV).

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 725 Kauffällen aus den Jahren 2022 / 2023 und dem damit einhergehenden Ausschluss von 156 Kauffällen (abweichender Gebäudetyp; nicht schadensfrei) wurden auf der Basis von 569 Kauffällen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar am 10.06.2024 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

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

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).

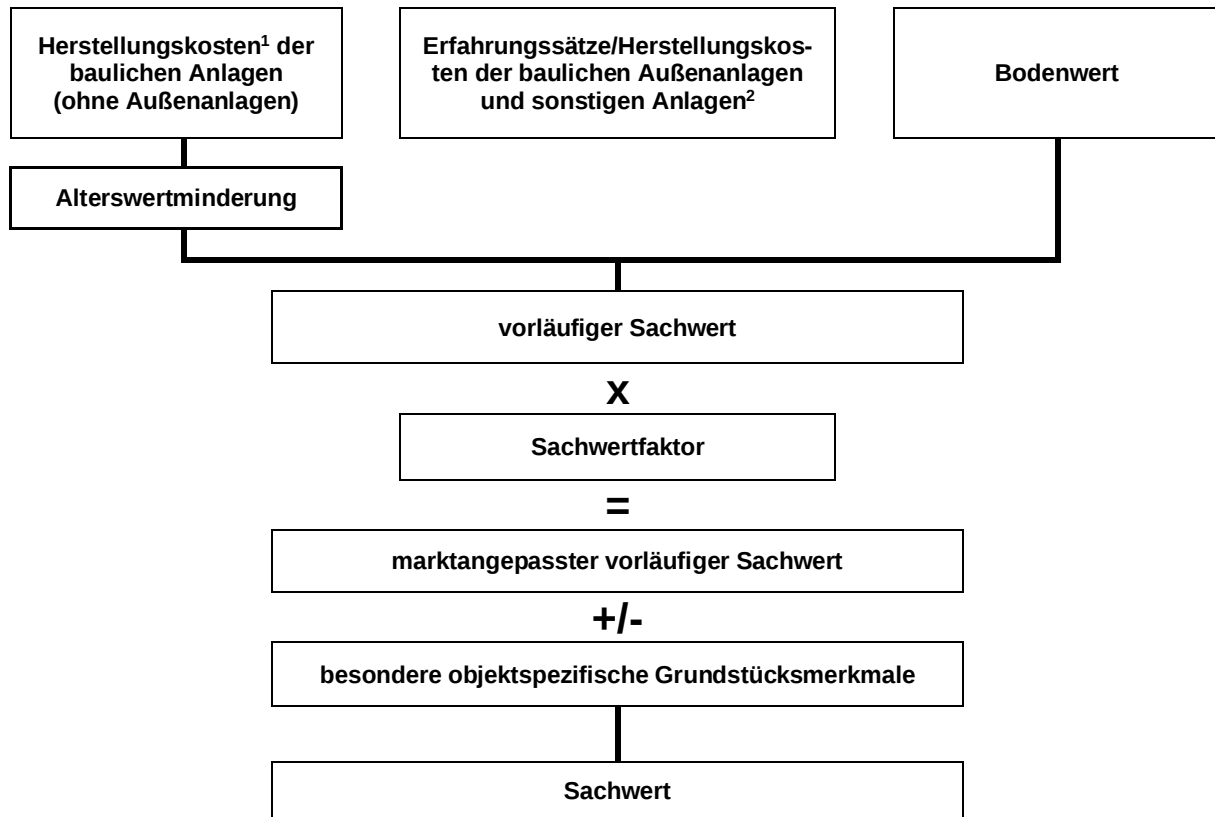


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

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.

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

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 8

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 (§ 37 ImmoWertV).

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

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

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

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

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 Nr. II ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 Nr. III ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (Wertermittlungstichtag entspricht Kaufdatum)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach <u>Anlage 2 ImmoWertV</u>
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	gem. §§ 40-43 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2023 (entspricht dem durchschnittlichen Kaufzeitpunkt)

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren basieren auf 569 Kaufverträgen, welche zwischen dem 01. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2023 abgeschlossen wurden. Bei der Selektion der Kauffälle bestanden folgende Kriterien:

- Grundstücksfläche $\leq 1.500 \text{ m}^2$
- Kaufpreis $\geq 50.000 \text{ €}$
- Gebäudetyp:
 - freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
 - Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäusern (REH)
 - Reihenmittelhäuser

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.

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.

Hierbei waren keine statistisch relevanten Unterschiede zwischen den genannten Gebäudetypen zu erkennen, sodass alle Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet werden konnten.

3.1 Landkreis Sömmerda

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 281 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 83 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 Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden weitere 35 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 163 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	30 €/m²	60 €/m²	100 €/m²
50.000 €	1,25	1,51	1,70
60.000 €	1,20	1,45	1,63
70.000 €	1,16	1,40	1,58
80.000 €	1,12	1,36	1,54
90.000 €	1,09	1,33	1,50
100.000 €	1,06	1,30	1,47
120.000 €	1,02	1,25	1,42
140.000 €	0,98	1,21	1,37
160.000 €	0,95	1,17	1,34
180.000 €	0,93	1,14	1,30
200.000 €	0,90	1,12	1,28
220.000 €	0,88	1,09	1,25
240.000 €	0,87	1,07	1,23
260.000 €	0,85	1,06	1,21
280.000 €	0,84	1,04	1,19
300.000 €	0,82	1,02	1,17
320.000 €	0,81	1,01	1,16
340.000 €	0,80	1,00	1,14
360.000 €	0,79	0,98	1,13
380.000 €	0,78	0,97	1,12
400.000 €	0,77	0,96	1,11
a	0,61913	0,7897	0,91556
b	-0,23517	-0,21587	-0,20582

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Sömmerda

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

BW-Niveau Kriterium	30 €/m ²	60 €/m ²	100 €/m ²
Anz. Ges.	75	62	61
Anz.Ver.	60	51	52
Std.abw. „a“	0,0827	0,1179	0,0727
Std.abw. „b“	0,0583	0,0733	0,0534
Korrel.	0,467	0,39392	0,482
BRW-Spanne	< 45	45 – 70	> 70

Abbildung 4 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 30 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	22	116	1876	7	37.802
5. Perzentil	25	131	1890	12	49.899
Mittelwert	33	525	1931	19	122.667
Median	33	513	1925	19	113.078
95. Perzentil	42	1.103	1980	30	234.466
Max	42	1.236	1989	34	329.694
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,65	98	1,8		04.02.2022
5. Perzentil	0,69	146	1,9		31.03.2022
Mittelwert	1,03	265	2,2		21.01.2023
Median	1,01	247	2,2		25.12.2022
95. Perzentil	1,45	376	2,7		21.11.2023
Max	1,58	732	3,0		08.12.2023

Abbildung 5 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 30 €/m²

Bodenwertniveau 60 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	45	97	1880	12	65.687
5. Perzentil	45	173	1900	15	90.203
Mittelwert	55	659	1948	28	182.927
Median	55	624	1936	27	151.811
95. Perzentil	65	1.278	1998	46	337.425
Max	70	1.353	2003	51	448.323
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,75	103	1,9	17.01.2022	
5. Perzentil	0,835	143	2,0	24.02.2022	
Mittelwert	1,23	238	2,6	12.01.2023	
Median	1,22	233	2,6	20.02.2023	
95. Perzentil	1,73	368	3,2	04.11.2023	
Max	1,82	492	3,3	07.12.2023	

Abbildung 6 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 60 €/m²

Bodenwertniveau 100 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	72	106	1880	12	86.865
5. Perzentil	75	192	1905	18	111.913
Mittelwert	101	600	1970	38	266.495
Median	100	574	1991	39	258.789
95. Perzentil	135	1.048	2016	68	420.759
Max	135	1.497	2020	71	877.963
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,72	134	1,9	13.01.2022	
5. Perzentil	0,84	147	2,0	10.02.2022	
Mittelwert	1,19	248	2,8	15.01.2023	
Median	1,20	226	3,0	20.02.2023	
95. Perzentil	1,55	399	3,7	22.11.2023	
Max	1,65	513	4,1	24.11.2023	

Abbildung 7 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 100 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda:

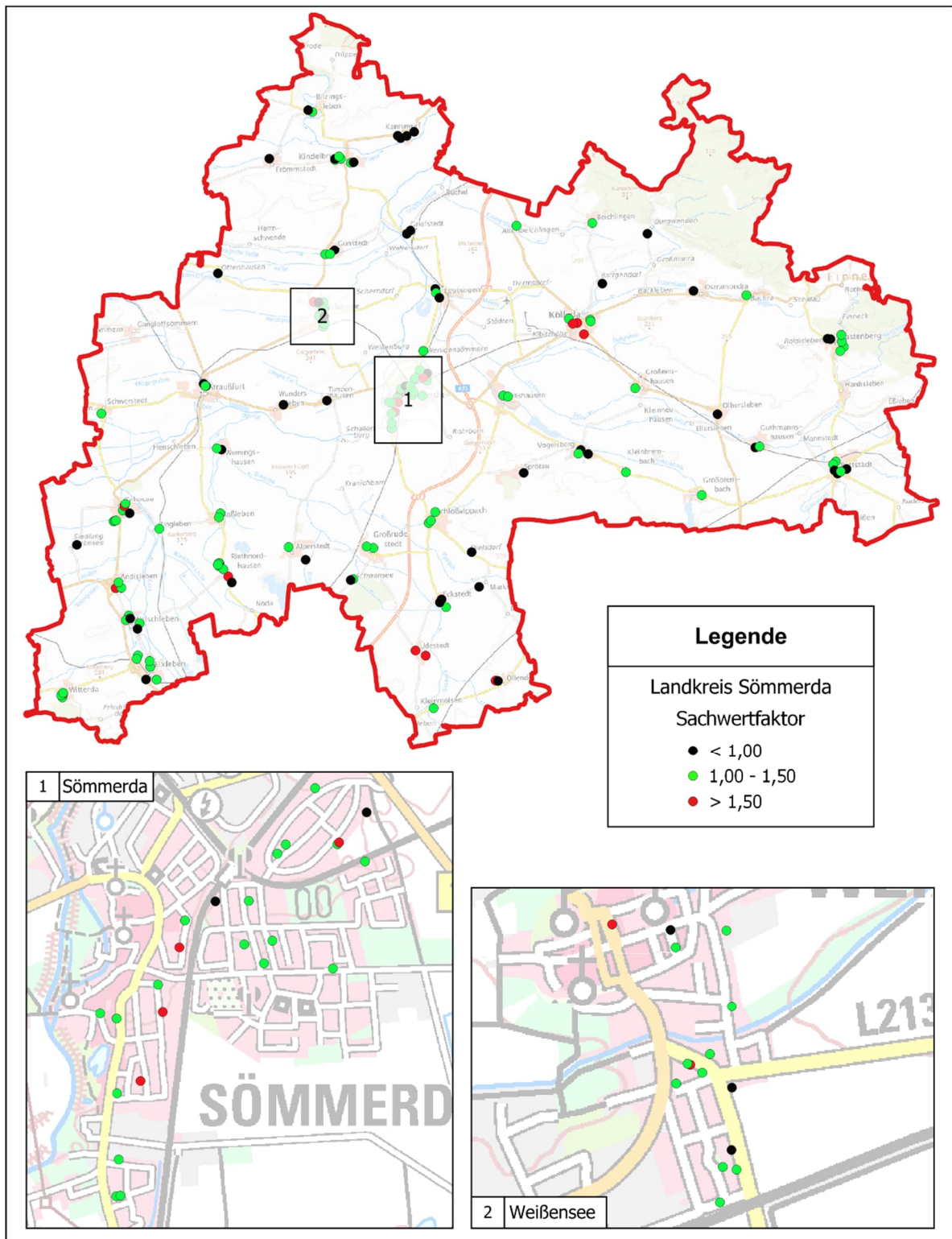


Abbildung 8 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

3.2 Landkreis Weimarer Land

Für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 333 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 64 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 Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 43 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 226 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²
50.000 €	1,38	1,73	1,94
60.000 €	1,34	1,66	1,85
70.000 €	1,30	1,60	1,77
80.000 €	1,28	1,54	1,70
90.000 €	1,25	1,50	1,64
100.000 €	1,23	1,46	1,60
120.000 €	1,19	1,40	1,52
140.000 €	1,16	1,35	1,45
160.000 €	1,14	1,30	1,40
180.000 €	1,11	1,26	1,35
200.000 €	1,09	1,23	1,31
220.000 €	1,08	1,20	1,28
240.000 €	1,06	1,18	1,24
260.000 €	1,05	1,15	1,22
280.000 €	1,03	1,13	1,19
300.000 €	1,02	1,11	1,17
320.000 €	1,01	1,10	1,15
340.000 €	1,00	1,08	1,13
360.000 €	0,99	1,07	1,11
380.000 €	0,98	1,05	1,09
400.000 €	0,97	1,04	1,08
420.000 €	0,97	1,03	1,06
440.000 €	0,96	1,01	1,05
a	0,83463	0,82839	0,82845
b	-0,16796	-0,24669	-0,28486

Abbildung 9 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Weimarer Land

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

BW-Niveau Kriterium	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²
Anz. Ges.	93	94	82
Anz. Ver.	79	75	72
Std.abw. „a“	0,0873	0,0787	0,0730
Std.abw. „b“	0,0489	0,0472	0,0558
Korrel.	0,4279	0,4905	0,5340
BRW-Spanne	< 48	48 – 70	> 70

Abbildung 10 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 30 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	15	66	1700	10	35.961
5. Perzentil	23	178	1879	12	69.827
Mittelwert	36	648	1940	25	155.541
Median	35	603	1939	24	129.562
95. Perzentil	45	1.265	1995	43	293.534
Max	45	1.460	2005	54	532.562
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,68	128	1,4	13.01.2022	
5. Perzentil	0,86	153	1,8	06.03.2022	
Mittelwert	1,24	257	2,3	08.12.2022	
Median	1,20	244	2,3	05.12.2022	
95. Perzentil	1,73	474	3,0	23.10.2023	
Max	2,39	604	3,3	11.12.2023	

Abbildung 11 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30 €/m²

Bodenwertniveau 60 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	50	135	1836	9	52.396
5. Perzentil	50	179	1900	15	69.182
Mittelwert	60	558	1947	28	179.304
Median	60	506	1938	25	157.535
95. Perzentil	70	1.112	1999	48	345.745
Max	70	1.837	2018	69	708.545
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,64	70	1,4	24.01.2022	
5. Perzentil	0,97	137	2,0	05.03.2022	
Mittelwert	1,27	259	2,5	23.12.2022	
Median	1,20	256	2,4	14.01.2023	
95. Perzentil	1,63	410	3,1	10.10.2023	
Max	2,51	720	3,8	23.11.2023	

Abbildung 12 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60 €/m²

Bodenwertniveau 90 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	75	148	1697	10	77.451
5. Perzentil	75	230	1894	19	113.530
Mittelwert	93	606	1971	39	265.336
Median	90	522	1994	42	233.029
95. Perzentil	130	1.355	2013	66	474.351
Max	150	1.800	2019	71	624.498
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,71	116	1,6	24.01.2022	
5. Perzentil	0,86	144	2,1	07.02.2022	
Mittelwert	1,26	252	2,8	27.12.2022	
Median	1,20	240	2,9	16.12.2022	
95. Perzentil	1,76	465	3,7	30.09.2023	
Max	2,26	546	4,1	19.10.2023	

Abbildung 13 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises:

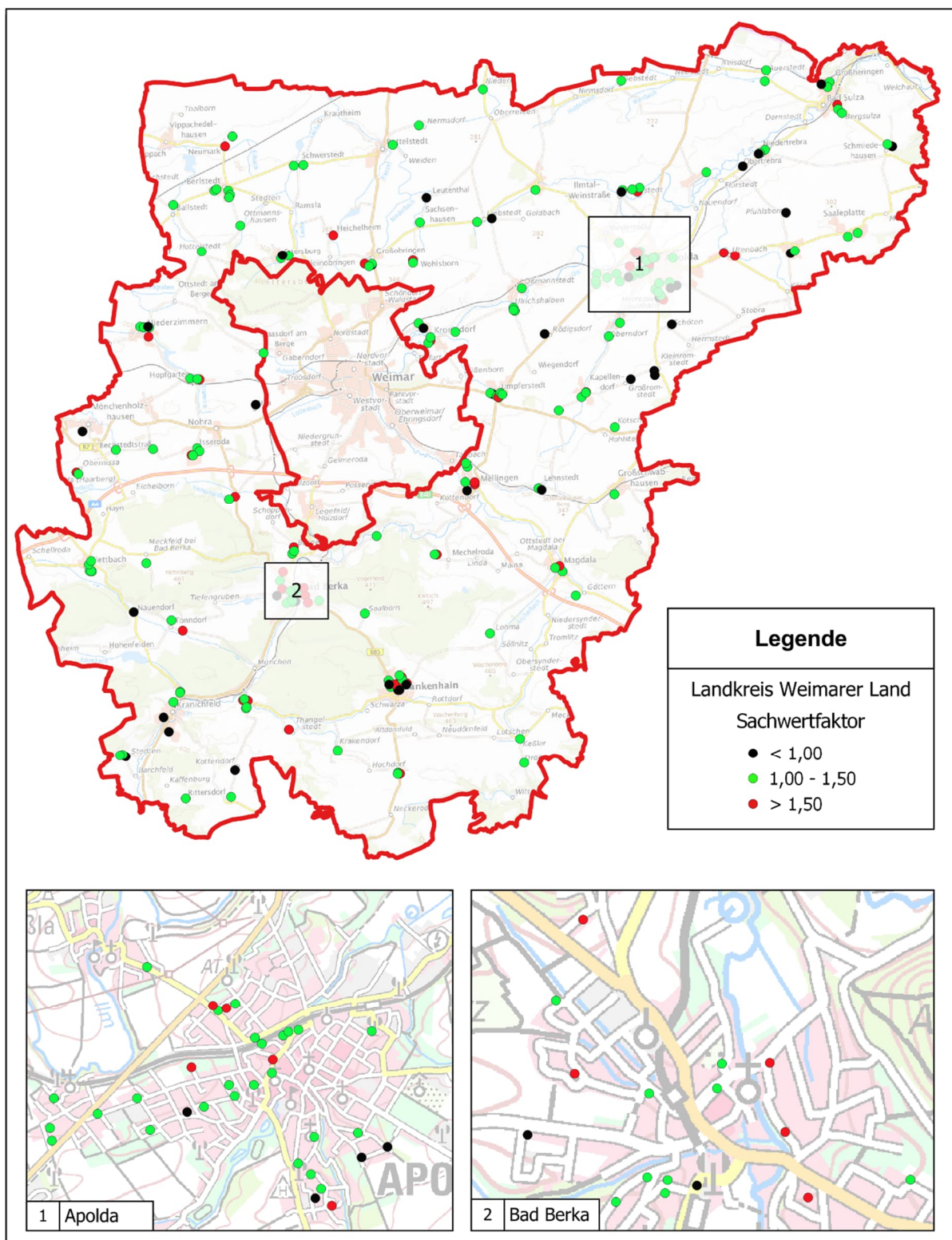


Abbildung 14 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

3.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 111 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 9 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 Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 20 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der weiterführenden statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 82 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	130 €/m²	180 €/m²	260 €/m²
70.000 €	2,01	2,11	2,21
80.000 €	1,93	2,03	2,13
90.000 €	1,87	1,96	2,05
100.000 €	1,81	1,90	1,99
120.000 €	1,72	1,80	1,89
140.000 €	1,64	1,72	1,80
160.000 €	1,58	1,65	1,73
180.000 €	1,53	1,60	1,67
200.000 €	1,48	1,55	1,62
220.000 €	1,44	1,50	1,58
240.000 €	1,40	1,47	1,54
260.000 €	1,37	1,43	1,50
280.000 €	1,34	1,40	1,47
300.000 €	1,31	1,37	1,44
320.000 €	1,29	1,35	1,41
340.000 €	1,27	1,32	1,39
360.000 €	1,25	1,30	1,36
380.000 €	1,23	1,28	1,34
400.000 €	1,21	1,26	1,32
420.000 €	1,19	1,24	1,30
440.000 €	1,18	1,23	1,29
460.000 €	1,16	1,21	1,27
480.000 €	1,15	1,20	1,25
500.000 €	1,13	1,18	1,24
520.000 €	1,12	1,17	1,22
540.000 €	1,11	1,16	1,21
560.000 €	1,10	1,14	1,20
580.000 €	1,08	1,13	1,19
a	0,92507	0,96456	1,00921
b	-0,29204	-0,29365	-0,29531

Abbildung 15 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – kreisfreie Stadt Weimar

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

BW-Niveau Kriterium	130 €/m ²	180 €/m ²	260 €/m ²
Anz. Ges.	30	30	42
Anz. Ver.	26	22	34
Std.abw. „a“	0,2018	0,1142	0,0951
Std.abw. „b“	0,1205	0,0737	0,0641
Korrel.	0,4299	0,68893	0,62509
BRW-Spanne	< 165	165 – 205	> 205

Abbildung 16 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 130 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	30	116	1697	9	85.973
5. Perzentil	83	158	1820	13	107.638
Mittelwert	134	569	1943	28	202.020
Median	140	509	1949	24	190.519
95. Perzentil	160	1.233	2004	52	310.922
Max	160	1.456	2021	72	371.183
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,99	153	1,3	22.02.2022	
5. Perzentil	1,0075	155	1,5	03.03.2022	
Mittelwert	1,52	226	2,4	10.12.2022	
Median	1,47	218	2,4	04.12.2022	
95. Perzentil	2,21	311	3,3	15.10.2023	
Max	2,34	348	3,7	07.11.2023	

Abbildung 17 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 130 €/m²

Bodenwertniveau 180 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	170	150	1924	12	99.998
5. Perzentil	170	203	1925	15	104.319
Mittelwert	180	414	1978	42	300.031
Median	170	392	1996	44	279.085
95. Perzentil	200	906	2022	73	645.253
Max	200	1.015	2022	73	652.050
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,80	118	1,8	21.01.2022	
5. Perzentil	0,87	160	1,9	29.04.2022	
Mittelwert	1,46	256	2,9	28.01.2023	
Median	1,47	228	3,0	25.12.2022	
95. Perzentil	2,06	431	4,0	26.10.2023	
Max	2,17	700	4,0	10.11.2023	

Abbildung 18 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 180 €/m²

Bodenwertniveau 260 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	210	161	1900	10	122.982
5. Perzentil	220	178	1913	14	145.719
Mittelwert	264	489	1954	31	311.465
Median	260	452	1938	27	292.359
95. Perzentil	350	769	2011	60	566.021
Max	350	1.248	2018	70	740.446
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,97	165	1,7	02.02.2022	
5. Perzentil	1,05	172	1,9	01.03.2022	
Mittelwert	1,49	265	2,7	09.01.2023	
Median	1,43	249	2,6	21.02.2023	
95. Perzentil	1,99	410	3,9	09.11.2023	
Max	2,04	526	4,1	13.11.2023	

Abbildung 19 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 260 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb der kreisfreien Stadt Weimar:

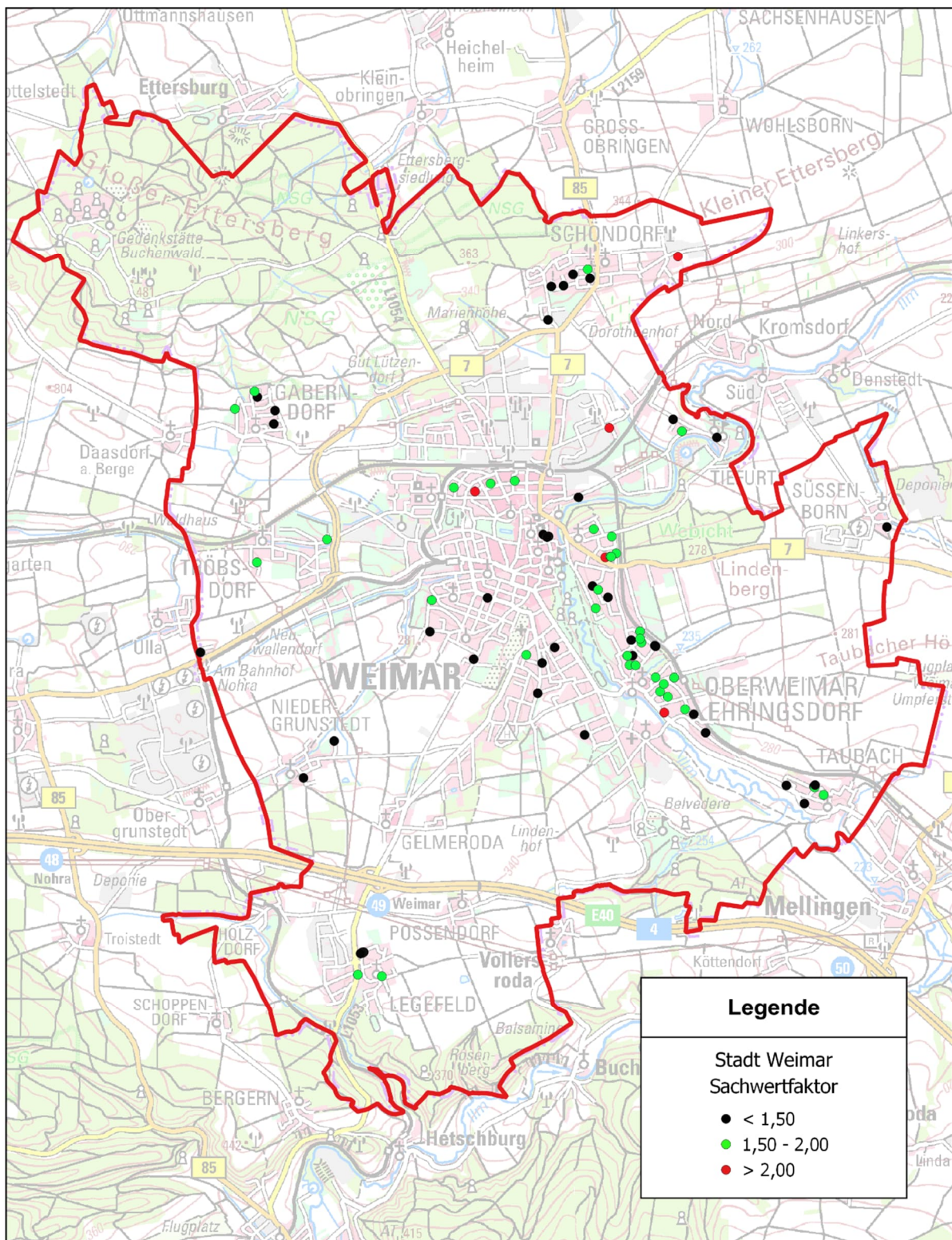


Abbildung 20 Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar

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 €
Bodenrichtwert	=	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 30 €/m² wurden vom Gutachterausschuss folgende Konstanten a und b beschlossen (die Werte für a und b sind der jeweiligen Tabelle zu entnehmen):

$$a = 0,61913 \quad b = -0,23517$$

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

$$k = 0,81865 \times (155.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,18421}$$

$$k \approx 0,96$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 0,96.

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 Reihenend-häusern und Reihenmittelhäusern

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 21 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 22 Berücksichtigung eines fehlendes 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 23 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes inkl. Drempel von ca. 5,2 m)

Werte für Nebengebäude

Hinweis: Die hier aufgeführten Werte dienen der Ermittlung von Gebäudezeitwerten!

1. Datengrundlage:
 - Zeitwerte für Nebengebäude aus Verkehrswertgutachten ab dem Jahr 2015 der Gutachterausschüsse
 - Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land, kreisfreie Stadt Weimar
 - Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen
 - Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera **und**
 - und ehrenamtlicher Mitglieder des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
2. Anwendungsbereich:
 - Nebengebäude mit einem Baujahr vor 1990, für die es keine adäquaten NHK2010-Grundwerte gibt
 - Scheune (massiv / Fachwerk)
 - Schuppen (massiv / Fachwerk)
 - (ehem.) Gebäude für Tierhaltung (massiv / Fachwerk)
3. Berechnungsgrundlage:
 - Brutto-Grundfläche (BGF)
 - Sofern das Gebäude nach dem äußeren Anschein ein nutz- / begehbares Dachgeschoss aufweist, ist die BGF durch **Multiplikation der Gebäudegrundfläche mit einem Faktor von (mind.) 2** zu berechnen
4. Wertansätze:
 - Wertansätze in €/m² - BGF
 - Wertansätze sind auf 5 € gerundet
 - Zeitwerte der Nebengebäude sind bei
 - Rechnerischer Wert < 10.000 € auf 100 €
 - Rechnerischer Wert > 10.000 € auf 1.000 € zu runden

Werte für **UNSANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	25 €/m²	ursprünglicher Gebäudezustand; schadhafte Bauteile erkennbar; ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar
Mittel	35 €/m²	keine Mod.-Maßnahmen durchgeführt; ursprünglicher Gebäudezustand ohne erkennbare Schäden; Gebäude nutzbar
Median	32 €/m²	
Obergrenze	45 €/m²	kleinere Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken aber keinen zeitgemäßen Standard, da zu lang her)

Abbildung 24 Werte für unsanierte Nebengebäude

Werte für **TEILSANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	50 €/m²	kleinere Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach ODER Türen/ Tore ODER Außenwände)
Mittel	70 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen / Tore ODER Außenwände UND Türen / Tore)
Median	57 €/m²	
Obergrenze	95 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen/Tore UND Außenwände)

Abbildung 25 Werte für teilsanierte Nebengebäude

Hinweis: Der Median wird nur informativ dargestellt. Der Gutachterausschuss vertritt die Auffassung bei Anwendung der jeweils „mittleren“ Gebäudedefinition den Mittelwert zu verwenden. Dieser bildet auch die Grundlage für die Berechnung der Spannenunter- bzw. Spannenobergrenze.

Werte für **SANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	155 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken zeitgemäßen Standard ... Dach ODER Türen/ Tore ODER Außenwände), umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten (ggf. als Aufenthaltsraum nutzbar)
Mittel	220 €/m²	als "mittleren Wert" ggf. 200€ verwenden; Mod.-Maßnahmen nach 2010 durchgeführt (bewirken zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen / Tore ODER Außenwände UND Türen / Tore); umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten, Ausbaupotential
Median	190 €/m²	
Obergrenze	285 €/m²	umfangreiche Mod.-Maßnahmen nach 2010 durchgeführt (bewirken überdurchschnittlichen Standard ... Dach UND Türen/Tore UND Außenwände) erhöhtes Ausbaupotential für Wohnraum

Abbildung 26 Werte für sanierte Nebengebäude

Hinweis:

Auf Grund einer zu geringen Stichprobe werden die Wertansätze für SANIERTE Nebengebäude lediglich informativ zur Verfügung gestellt. Es ist je nach Bewertungsobjekt sachverständig zu entscheiden ob ggf. Werte der NHK2010 (für ähnliche Gebäude) angewandt werden können oder die hier angegebenen Werte verwendet werden.

HINWEIS FÜR ANWENDUNG SACHWERTFAKTOREN:

Bei der Einstufung eines Bewertungsobjektes hinsichtlich der Eignung zur Anwendung der SWF ist darauf zu achten, dass der Wertanteil der Nebengebäude am gesamten „Sachwert der Gebäude und Außenanlagen“ nicht mehr als 30% beträgt.

Für Bewertungsobjekte mit einem höheren Anteil der Nebengebäude am gesamten „Sachwert der Gebäude und Außenanlagen“ sind bei Anwendung der „Werte für Nebengebäude“ die Sachwertfaktoren NICHT zu verwenden.



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 57 4176-980 📠 +49 (0)361 57 4176-920
gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt