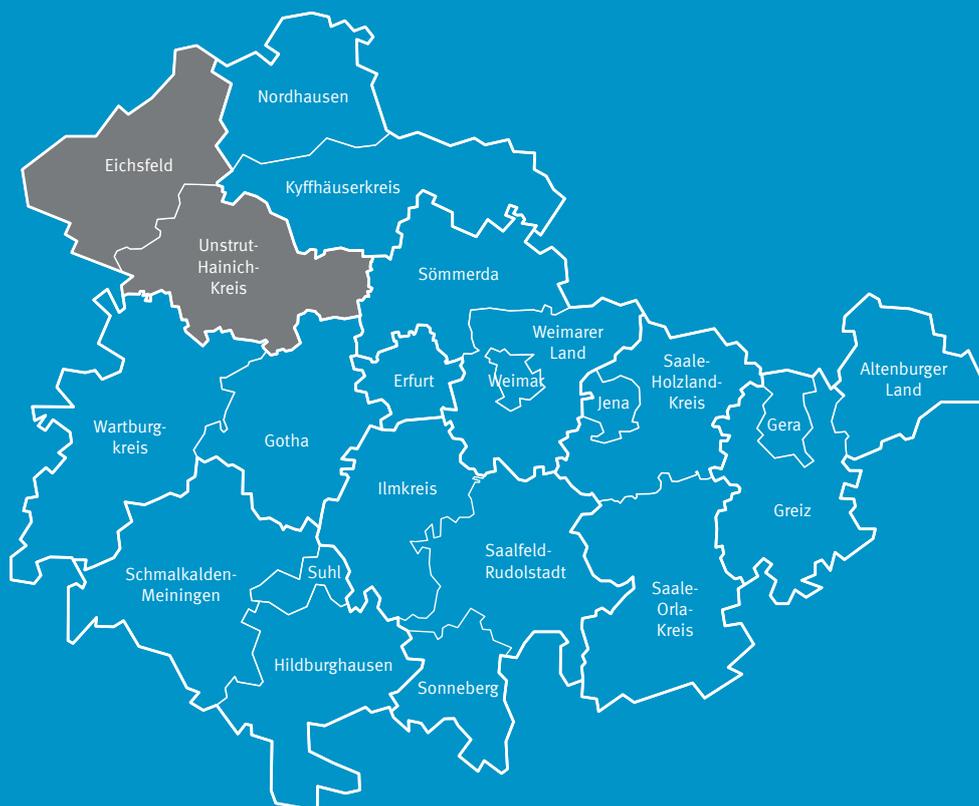


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
und des Unstrut-Hainich-Kreises



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Sachwertfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	5
2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
2.2	Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren	6
2.3	Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6
2.4	Modellbeschreibung	7
3	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	8
4	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	12
5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)	16
6	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	20
7	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	24

Abbildungen

Abbildung 01: Ablauf des Sachwertverfahrens.....	5
Abbildung 02: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	7
Abbildung 03: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	8
Abbildung 04: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	9
Abbildung 05: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)	9
Abbildung 06: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH).....	10
Abbildung 07: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	11
Abbildung 08: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)	12
Abbildung 09: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)	13
Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)	13
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH).....	14
Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	15
Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle).....	16
Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)	17
Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)	17
Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH).....	18
Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihenmittelhäuser	19
Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)	20
Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)	21
Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)	21
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)	22
Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser	23
Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)	25
Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)	26
Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)	26
Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)	27
Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern	28

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises 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 auch 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 (schadenfrei)
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 i = Kauffall

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

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 508 Kauffällen aus den Jahren 2019 und 2020 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 13. Juli 2021 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)**
- **Reihenmittelhäuser (RMH)**
- **Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**

2 Modellbeschreibung

2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

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).

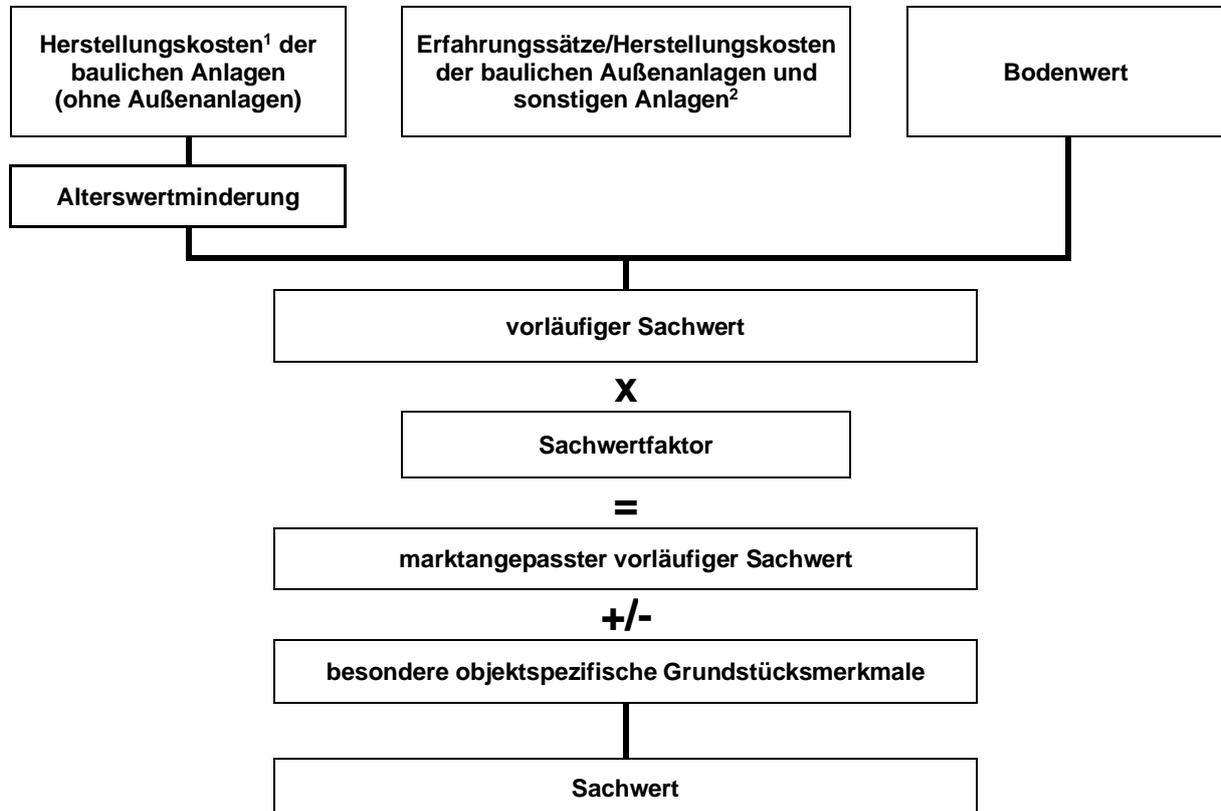


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 Kaufpreisen abgeleitet wurden, um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt 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 Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 6

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 5

2.2 Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren

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 Regressionskoeffizienten **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 = Regressionskoeffizienten

Die in den Tabellen ersichtlichen Sachwertfaktorenbereiche sind durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckt. Grau hinterlegte Sachwertfaktorenbereiche wurden durch Extrapolation ermittelt.

2.3 Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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)

2.4 Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklasse	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 Wertermittlungstichtag)
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 Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
	40.000 €	1,14	1,36	1,57
60.000 €	1,04	1,23	1,42	1,62
80.000 €	0,97	1,15	1,33	1,50
100.000 €	0,92	1,09	1,26	1,42
120.000 €	0,88	1,04	1,20	1,36
140.000 €	0,85	1,00	1,16	1,31
160.000 €	0,82	0,97	1,12	1,27
180.000 €	0,80	0,94	1,09	1,23
200.000 €	0,78	0,92	1,06	1,20
220.000 €	0,76	0,90	1,03	1,17
240.000 €	0,75	0,88	1,01	1,15
260.000 €	0,73	0,86	0,99	1,12
280.000 €	0,72	0,85	0,98	1,10
300.000 €	0,71	0,83	0,96	1,08
320.000 €	0,70	0,82	0,94	1,07
340.000 €	0,69	0,81	0,93	1,05
360.000 €	0,68	0,80	0,92	1,05
380.000 €	0,67	0,79	0,91	1,02
400.000 €	0,66	0,78	0,89	1,01
420.000 €	0,66	0,77	0,88	1,00
440.000 €	0,65	0,76	0,87	0,99
460.000 €	0,64	0,75	0,86	0,97
480.000 €	0,64	0,75	0,85	0,96
500.000 €	0,63	0,74	0,85	0,95
520.000 €	0,62	0,73	0,84	0,95
540.000 €	0,62	0,72	0,83	0,94
560.000 €	0,61	0,72	0,82	0,93
a	0,53393	0,61993	0,70595	0,79201
b	-0,23588	-0,24466	-0,25116	-0,25615

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

Bei der Berechnung weiterer Sachwertfaktoren für Zwischenwerte in dieser und den nachfolgenden Tabellen ist unbedingt darauf zu achten, dass der vorläufige Sachwert in der Einheit [Mio €] in die Funktionsgleichung eingesetzt wird.

Bsp.: 560.000 € → **0,560** Mio €

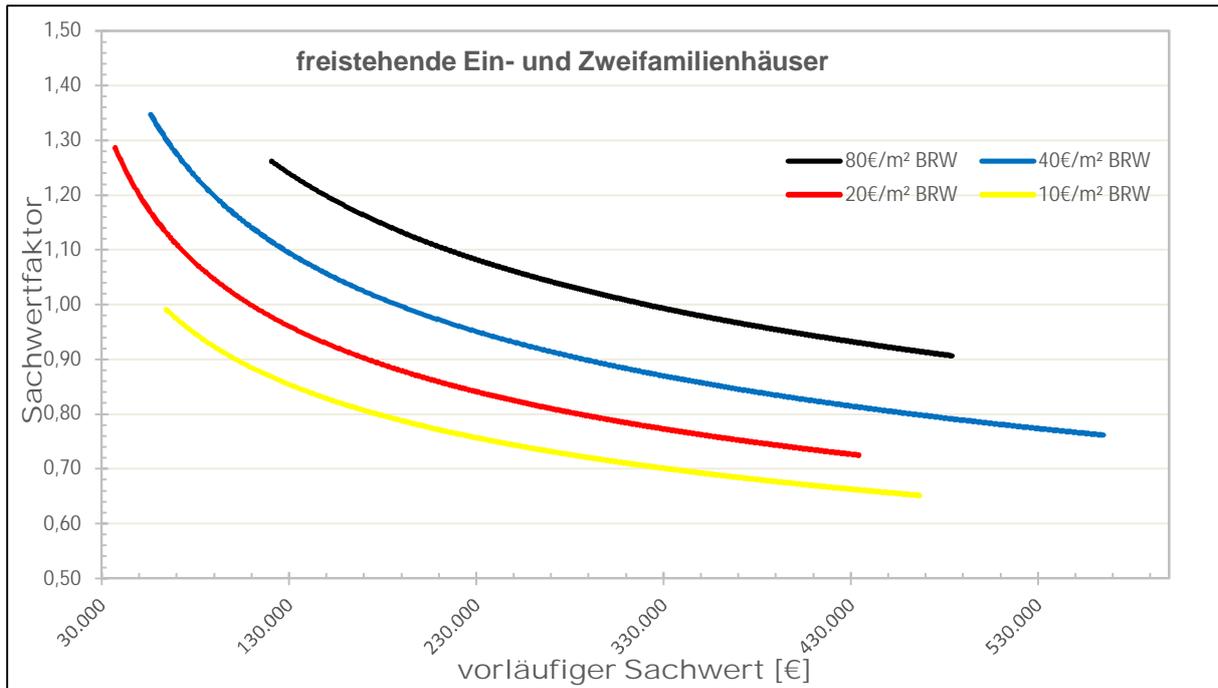


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

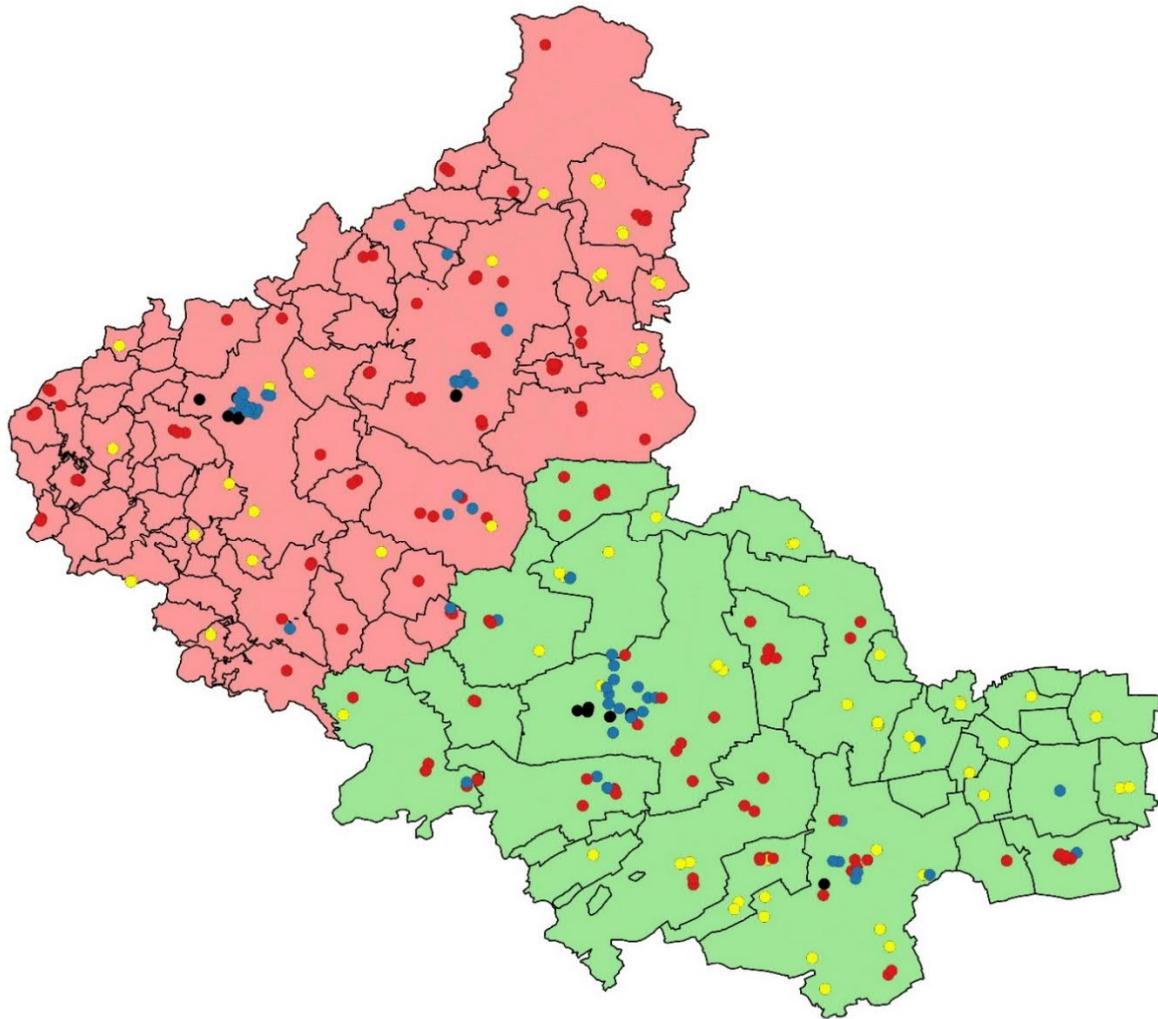
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
	11 €/m²	18 €/m²	33 €/m²	58 €/m²
Bodenwertniveau	11 €/m²	18 €/m²	33 €/m²	58 €/m²
Anzahl der Kauffälle	75	102	73	33
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,56944	0,58626	0,67808	0,77707
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,08178	0,07658	0,09577	0,08255
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,21323	-0,26291	-0,25589	-0,23455
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,06616	0,06259	0,07413	0,06614
Korrelation	0,35989	0,37399	0,37370	0,54211

Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (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 $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	37.173	7	1
5. Perzentil	69.712	9	3
Median	155.300	19	10
Mittelwert	174.657	25	12
95. Perzentil	380.119	60	30
Maximum	564.863	160	47
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1696	20	30
5. Perzentil	1881	22	33
Median	1960	33	50
Mittelwert	1951	36	53
95. Perzentil	2010	63	86
Maximum	2020	74	100
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	133	82	66
5. Perzentil	240	138	92
Median	698	252	140
Mittelwert	956	271	150
95. Perzentil	2.385	448	251
Maximum	10.460	681	348
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	02.01.2019	137	0,51
5. Perzentil	02.03.2019	470	0,58
Median	15.04.2020	1.024	0,95
Mittelwert	29.02.2020	1.135	0,99
95. Perzentil	23.11.2020	2.281	1,60
Maximum	21.12.2020	3.000	2,10
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			138
im Unstrut-Hainich-Kreis			145
Gesamt			283

Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

EFH / ZFH

- 10 €/m²
- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

4 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
60.000 €	1,10	1,32	1,54
80.000 €	1,03	1,25	1,46
100.000 €	0,97	1,19	1,41
120.000 €	0,93	1,15	1,37
140.000 €	0,90	1,11	1,33
160.000 €	0,87	1,08	1,30
180.000 €	0,84	1,06	1,27
200.000 €	0,82	1,04	1,25
220.000 €	0,80	1,02	1,23
240.000 €	0,79	1,00	1,21
260.000 €	0,77	0,98	1,20
280.000 €	0,76	0,97	1,18
300.000 €	0,75	0,96	1,17
a	0,55672	0,75243	0,95016
b	-0,24249	-0,19945	-0,17113

Abbildung 8: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)

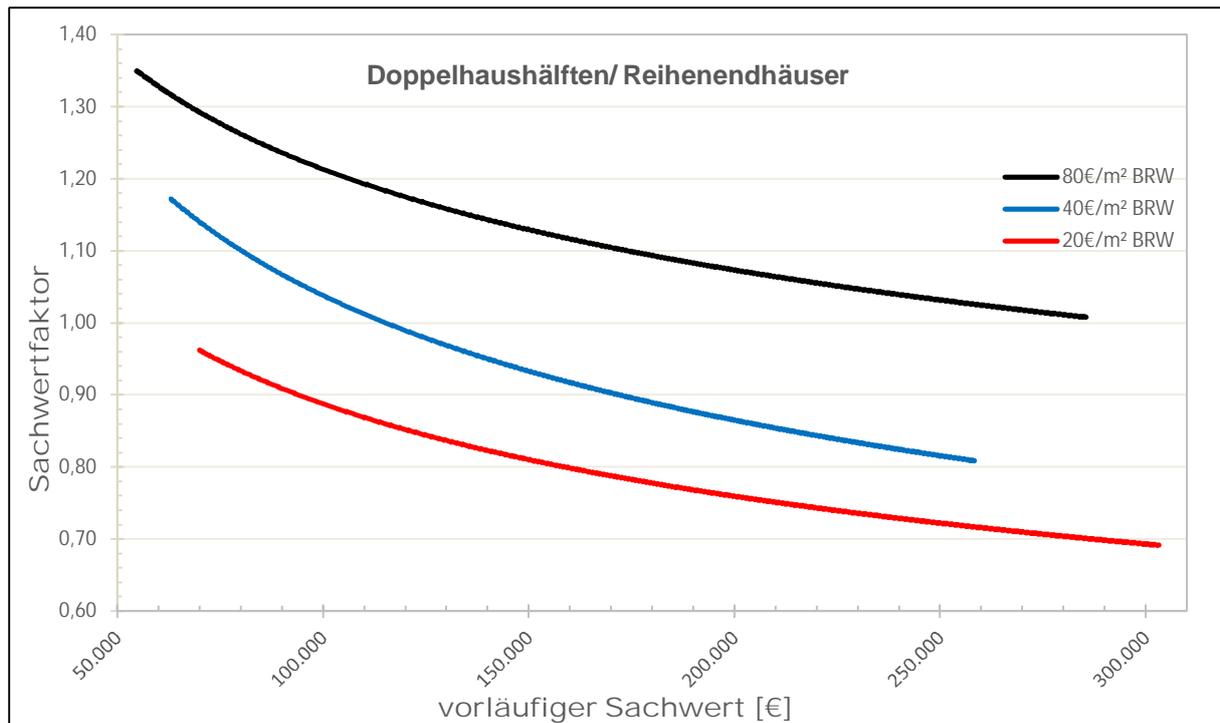


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

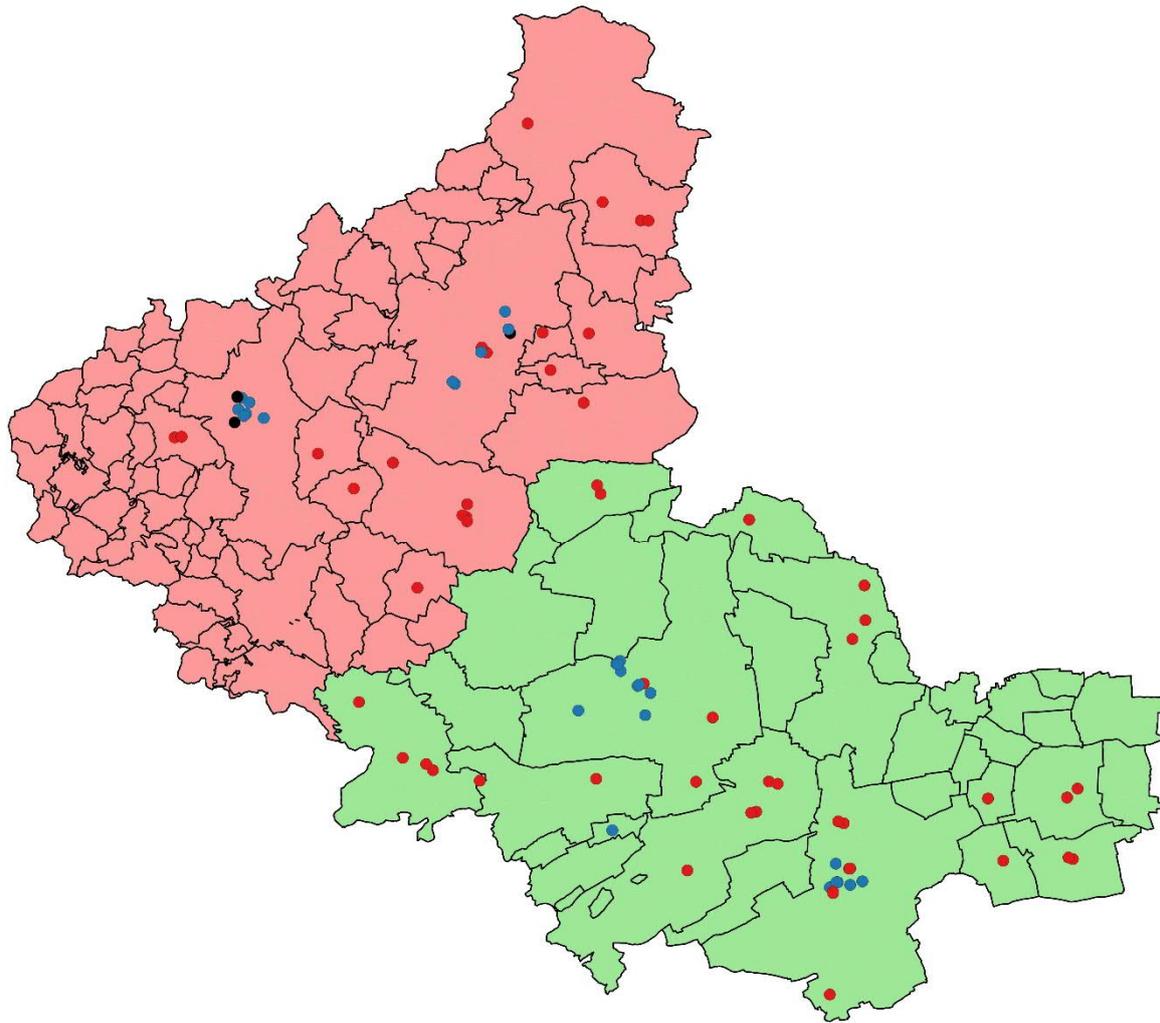
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
	17 €/m²	24 €/m²	48 €/m²
Bodenwertniveau	17 €/m²	24 €/m²	48 €/m²
Anzahl der Kauffälle	32	17	39
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,53132	0,57780	0,81502
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,13012	0,21895	0,16395
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,23498	-0,25700	-0,18358
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,11812	0,16707	0,10065
Korrelation	0,35106	0,39473	0,27899

Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 8) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 10) 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 $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	54.732	9	2
5. Perzentil	69.396	11	4
Median	138.520	25	10
Mittelwert	148.011	32	12
95. Perzentil	263.778	66	32
Maximum	303.191	110	48
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1700	20	31
5. Perzentil	1890	22	34
Median	1948	34	49
Mittelwert	1945	36	53
95. Perzentil	2013	67	91
Maximum	2018	73	99
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	140	92	60
5. Perzentil	204	133	81
Median	496	233	121
Mittelwert	565	242	132
95. Perzentil	1.119	383	209
Maximum	2.500	592	268
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	24.01.2019	359	0,50
5. Perzentil	20.02.2019	539	0,56
Median	09.01.2020	1.022	0,98
Mittelwert	30.01.2020	1.139	1,02
95. Perzentil	09.12.2020	2.427	1,57
Maximum	22.12.2020	3.762	1,73
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			36
im Unstrut-Hainich-Kreis			52
Gesamt			88

Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

DHH / REH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)

Bodenwertniveau	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
40.000 €	1,21	1,42	1,63
60.000 €	1,13	1,33	1,53
80.000 €	1,09	1,28	1,47
100.000 €	1,05	1,23	1,42
120.000 €	1,02	1,20	1,38
140.000 €	1,00	1,17	1,34
160.000 €	0,98	1,15	1,32
180.000 €	0,96	1,13	1,29
200.000 €	0,94	1,11	1,27
220.000 €	0,93	1,09	1,25
240.000 €	0,92	1,08	1,24
260.000 €	0,91	1,06	1,22
280.000 €	0,90	1,05	1,21
300.000 €	0,89	1,04	1,20
320.000 €	0,88	1,03	1,18
340.000 €	0,87	1,02	1,17
360.000 €	0,86	1,01	1,16
a	0,73959	0,86568	0,99179
b	-0,15196	-0,15359	-0,15479

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)

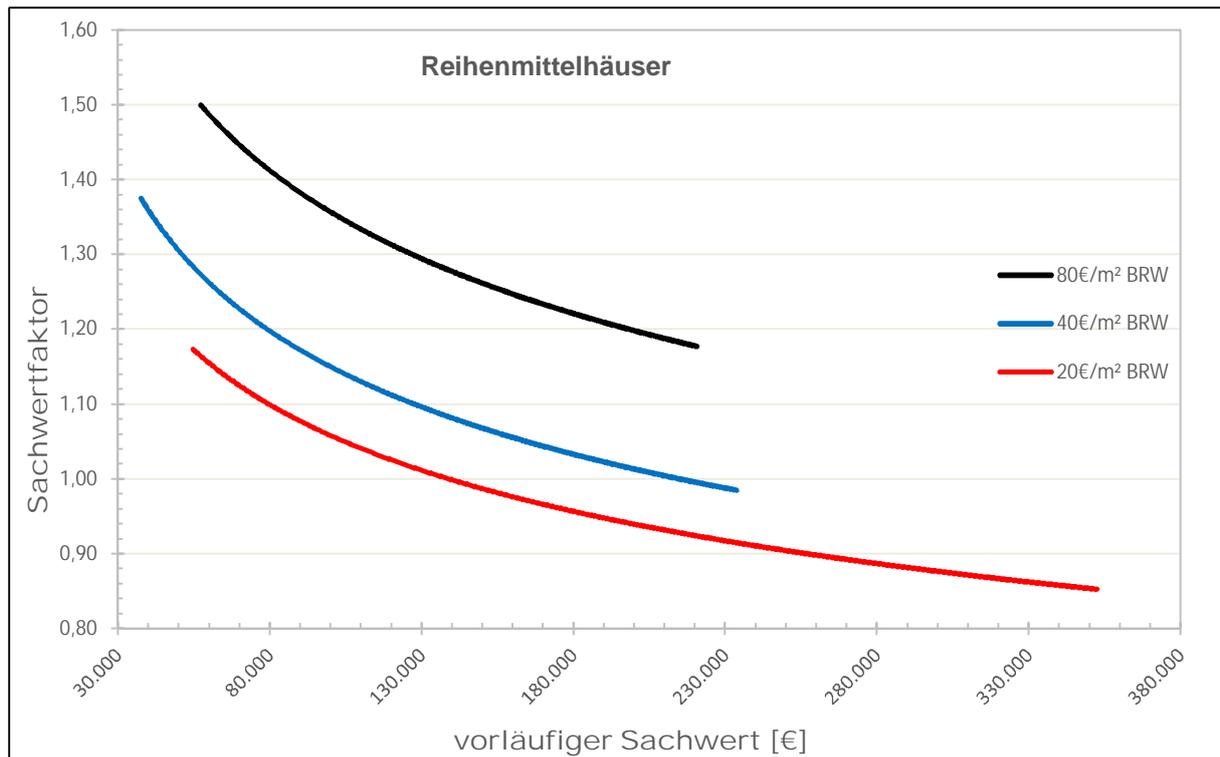


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)

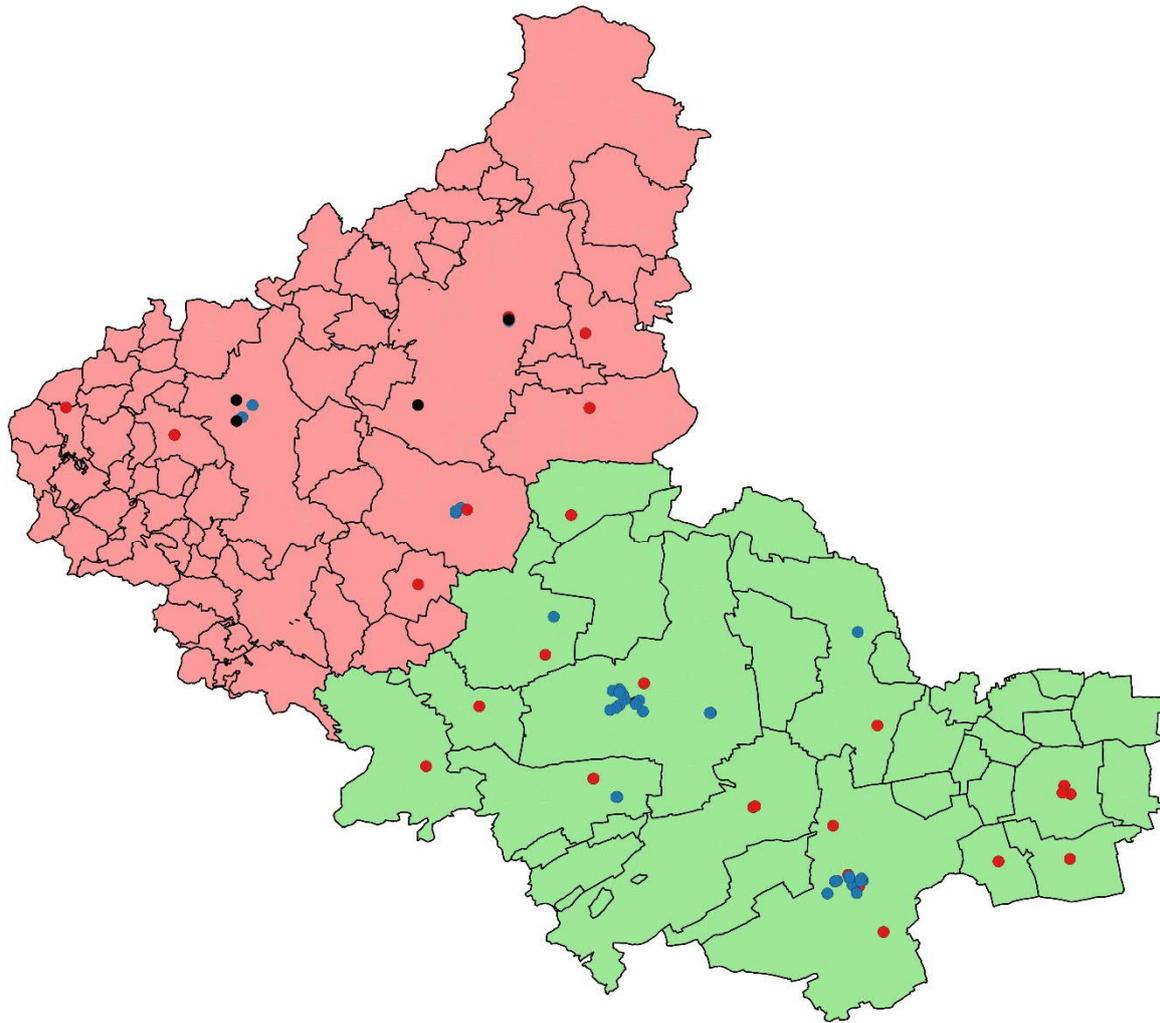
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
	22 €/m²	39 €/m²	66 €/m²
Bodenwertniveau	22 €/m²	39 €/m²	66 €/m²
Anzahl der Kauffälle	27	31	11
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,77890	0,81532	0,98067
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,21864	0,18732	0,32995
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,14796	-0,16190	-0,15079
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,11762	0,09342	0,14356
Korrelation	0,25449	0,30569	0,33819

Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 13) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 15) 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 $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Reihenmittelhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	37.607	8	1
5. Perzentil	52.002	14	2
Median	100.442	36	7
Mittelwert	110.201	36	9
95. Perzentil	227.246	80	20
Maximum	352.484	95	28
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1809	20	30
5. Perzentil	1865	21	32
Median	1920	29	43
Mittelwert	1929	32	47
95. Perzentil	2000	52	74
Maximum	2018	70	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	60	110	62
5. Perzentil	98	132	86
Median	238	210	128
Mittelwert	374	226	138
95. Perzentil	1.336	427	233
Maximum	2.469	510	291
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	08.01.2019	319	0,51
5. Perzentil	13.03.2019	382	0,67
Median	02.06.2020	927	1,16
Mittelwert	06.04.2020	948	1,19
95. Perzentil	21.12.2020	1.809	1,68
Maximum	29.12.2020	2.389	1,84
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			17
im Unstrut-Hainich-Kreis			52
Gesamt			69

Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

RMH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihenmittelhäuser

6 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Bodenwertniveau	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
80.000	1,11	1,45	1,78
120.000	0,97	1,25	1,53
160.000	0,88	1,13	1,37
200.000	0,81	1,04	1,26
240.000	0,77	0,97	1,18
280.000	0,73	0,92	1,11
320.000	0,69	0,88	1,06
360.000	0,67	0,84	1,01
400.000	0,64	0,81	0,97
440.000	0,62	0,78	0,94
480.000	0,60	0,76	0,91
520.000	0,59	0,74	0,88
560.000	0,57	0,72	0,86
600.000	0,56	0,70	0,84
640.000	0,55	0,68	0,82
680.000	0,54	0,67	0,80
720.000	0,53	0,65	0,78
760.000	0,52	0,64	0,77
800.000	0,51	0,63	0,75
840.000	0,50	0,62	0,74
880.000	0,49	0,61	0,72
a	0,47098	0,58045	0,69014
b	-0,34050	-0,36201	-0,37600

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

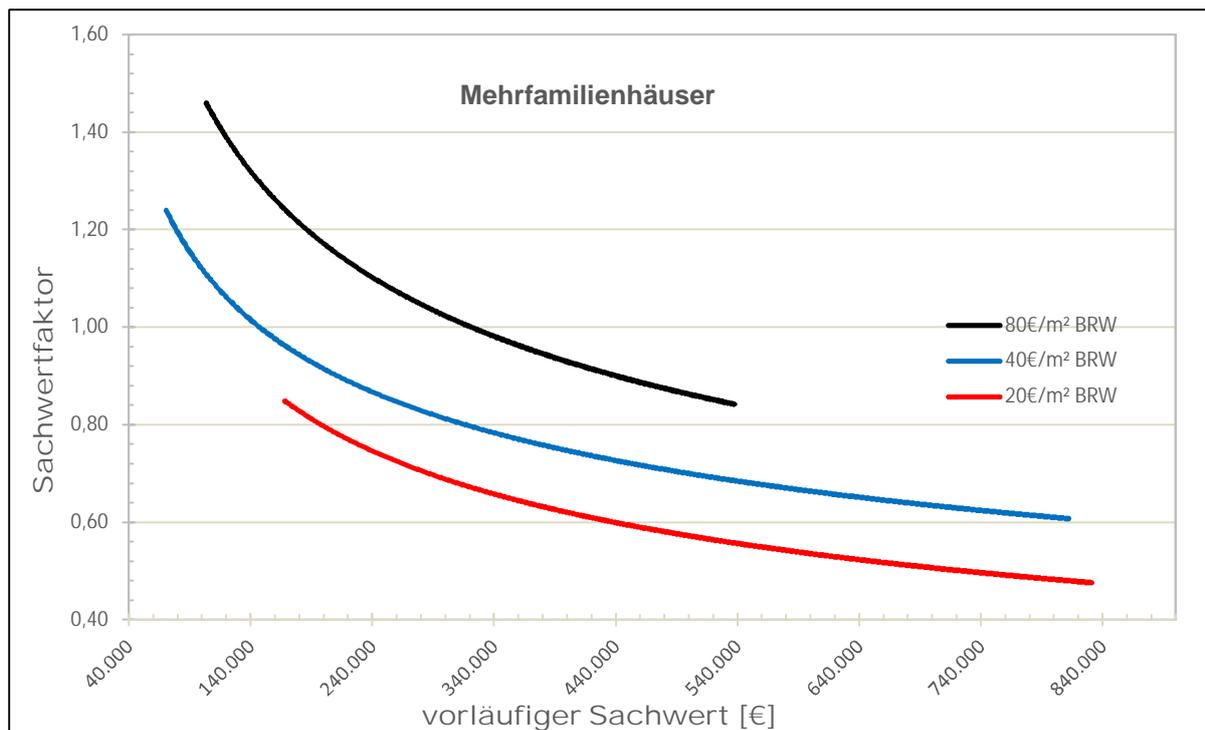


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

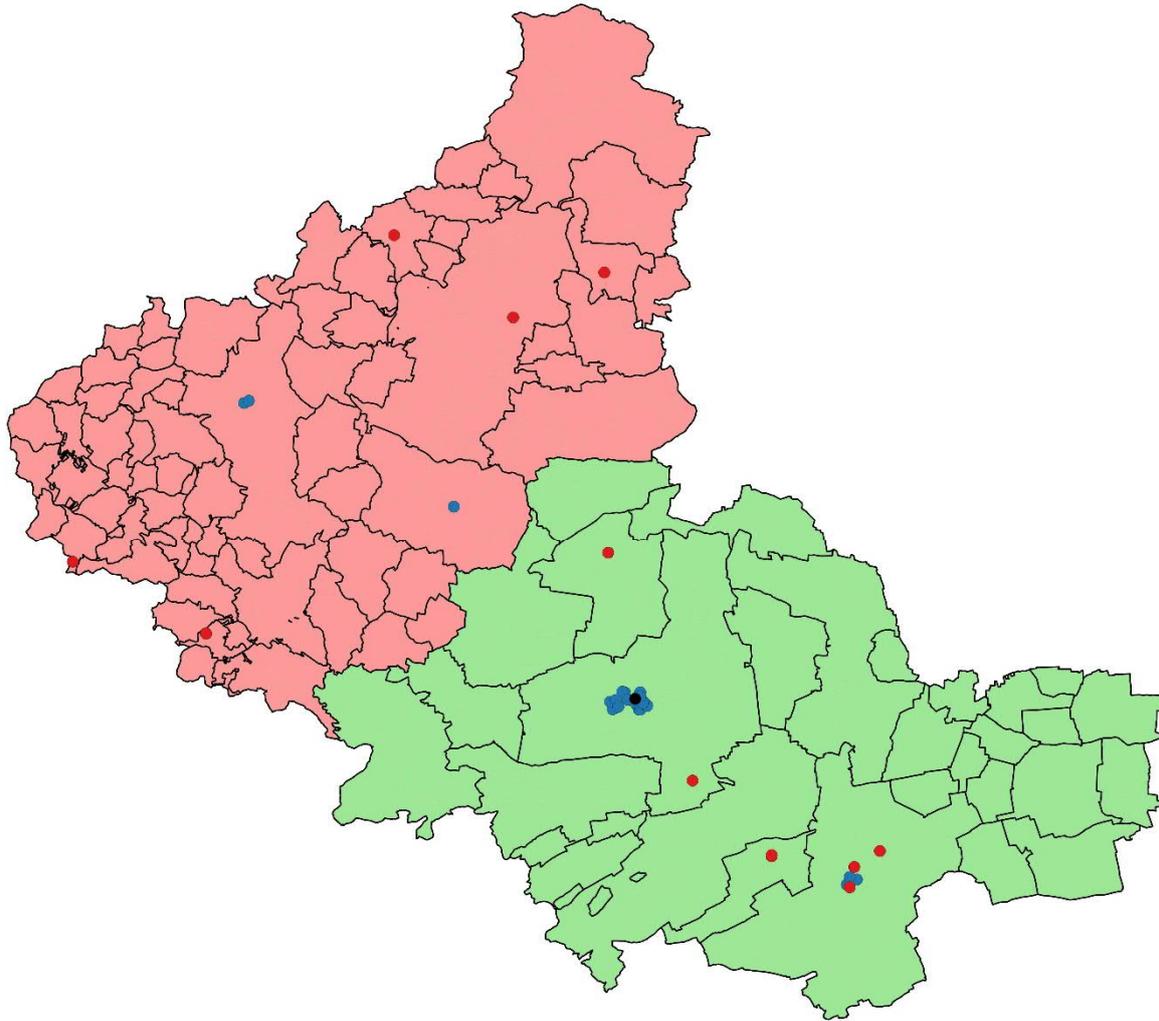
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
	18 €/m²	39 €/m²	49 €/m²
Bodenwertniveau	18 €/m²	39 €/m²	49 €/m²
Anzahl der Kauffälle	13	20	9
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,45965	0,55346	0,63113
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,07266	0,07382	0,23933
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,34754	-0,32090	-0,39123
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,11682	0,08261	0,23597
Korrelation	0,69295	0,65255	0,49783

Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 18) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 20) 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 $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	70.738	13	2
5. Perzentil	105.828	13	2
Median	296.482	38	8
Mittelwert	342.567	35	9
95. Perzentil	800.834	55	21
Maximum	830.973	65	45
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1500	21	33
5. Perzentil	1850	22	33
Median	1910	33	49
Mittelwert	1908	33	49
95. Perzentil	1997	47	68
Maximum	1997	49	70
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	85	213	150
5. Perzentil	136	270	187
Median	455	568	311
Mittelwert	720	687	407
95. Perzentil	1.874	1.983	1.314
Maximum	1.946	2.574	1.538
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	15.01.2019	276	0,45
5. Perzentil	07.02.2019	393	0,45
Median	15.05.2020	656	0,79
Mittelwert	10.04.2020	707	0,85
95. Perzentil	16.12.2020	1.245	1,68
Maximum	30.12.2020	1.285	1,81
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			10
im Unstrut-Hainich-Kreis			32
Gesamt			42

Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

MFH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

7 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Bodenwertniveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
60.000	1,05	1,28	1,50
90.000	1,00	1,21	1,42
120.000	0,96	1,16	1,36
150.000	0,93	1,13	1,32
180.000	0,90	1,10	1,29
210.000	0,89	1,08	1,26
240.000	0,87	1,06	1,24
270.000	0,86	1,04	1,22
300.000	0,84	1,02	1,21
330.000	0,83	1,01	1,19
360.000	0,82	1,00	1,18
390.000	0,81	0,99	1,16
420.000	0,81	0,98	1,15
450.000	0,80	0,97	1,14
480.000	0,79	0,96	1,13
510.000	0,78	0,95	1,12
540.000	0,78	0,95	1,11
570.000	0,77	0,94	1,10
600.000	0,77	0,93	1,10
630.000	0,76	0,93	1,09
660.000	0,76	0,92	1,08
690.000	0,75	0,91	1,08
720.000	0,75	0,91	1,07
750.000	0,74	0,90	1,06
780.000	0,74	0,90	1,06
810.000	0,74	0,89	1,05
840.000	0,73	0,89	1,05
870.000	0,73	0,89	1,04
900.000	0,72	0,88	1,04
930.000	0,72	0,88	1,03
960.000	0,72	0,87	1,03

990.000	0,72	0,87	1,03
1.020.000	0,71	0,87	1,02
1.050.000	0,71	0,86	1,02
1.080.000	0,71	0,86	1,01
1.110.000	0,70	0,86	1,01
1.140.000	0,70	0,85	1,01
1.170.000	0,70	0,85	1,00
1.200.000	0,70	0,85	1,00
1.230.000	0,69	0,84	1,00
a	0,71420	0,86913	1,02405
b	-0,13797	-0,13645	-0,13539

Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)

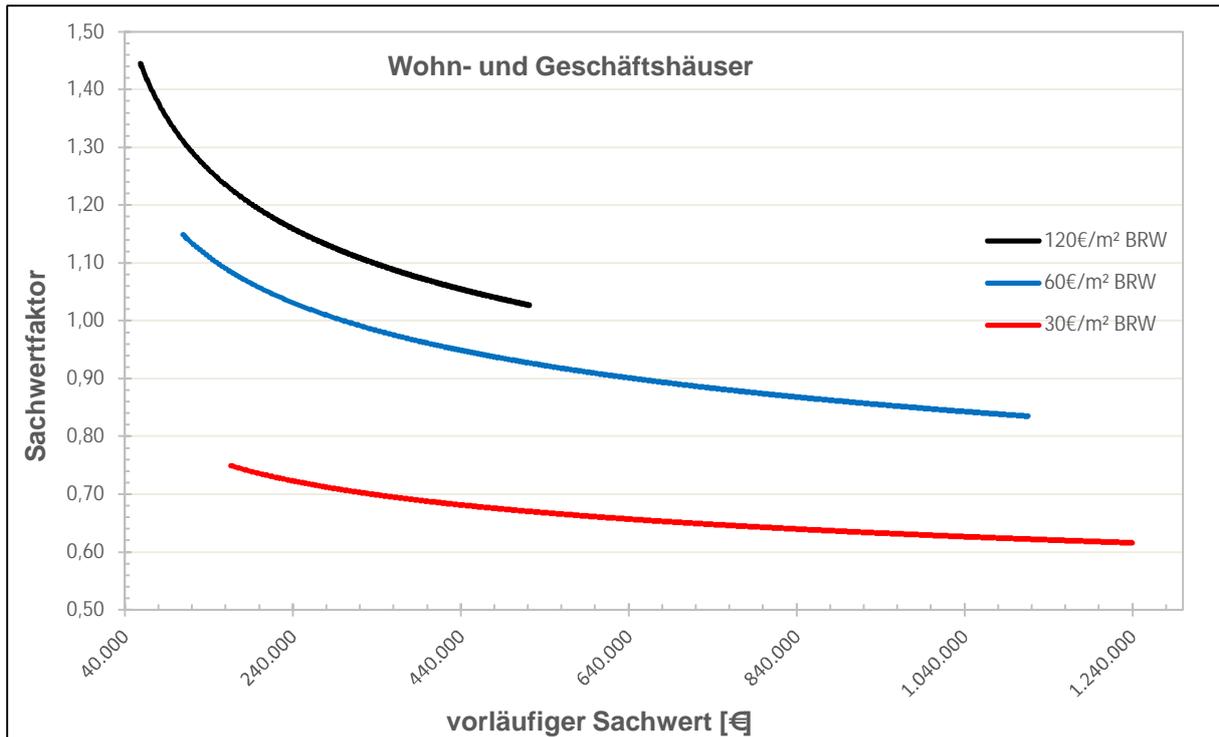


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

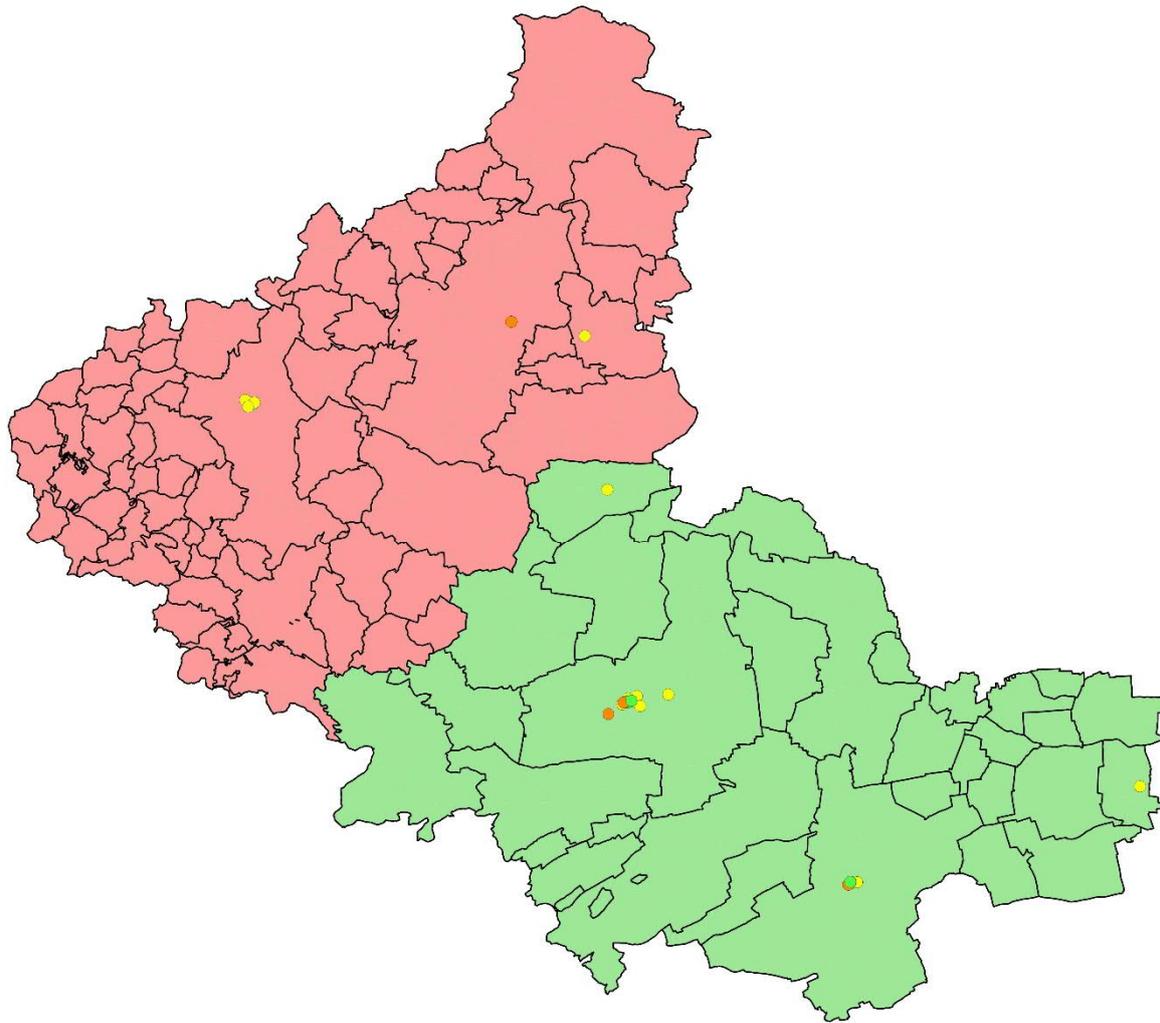
Schätzfunktion		$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	23 €/m²	43 €/m²	108 €/m²	
Anzahl der Kauffälle	7	8	11	
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,62031	0,85262	0,97706	
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,12620	0,03684	0,16869	
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,14165	-0,13362	-0,13672	
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,17734	0,03049	0,09343	
Korrelation	0,31901	0,87828	0,44747	

Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 23) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 25) 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 $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	58.741	11	1
5. Perzentil	68.712	14	2
Median	289.851	48	9
Mittelwert	398.471	65	11
95. Perzentil	1.196.282	145	31
Maximum	1.239.739	145	33
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1403	21	33
5. Perzentil	1503	21	33
Median	1900	29	43
Mittelwert	1861	33	46
95. Perzentil	2010	64	86
Maximum	2012	69	90
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohn-Nutzfläche (m ²)
Minimum	26	120	78
5. Perzentil	36	143	98
Median	462	584	361
Mittelwert	1.150	654	427
95. Perzentil	8.389	1.538	1.197
Maximum	10.868	1.758	1.483
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	29.01.2019	278	0,48
5. Perzentil	18.02.2019	288	0,50
Median	27.05.2020	688	0,96
Mittelwert	13.04.2020	801	1,01
95. Perzentil	17.12.2020	2.550	1,63
Maximum	23.12.2020	2.887	1,64
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			7
im Unstrut-Hainich-Kreis			19
Gesamt			26

Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

WGH

- 30 €/m²
- 60 €/m²
- 120 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Franz-Weinrich-Straße 24 37339 Leinefelde-Worbis
☎+49 (0)361 57 4114-200 📠+49 (0)361 57 4114-201
gutachter.leinefelde-worbis@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis