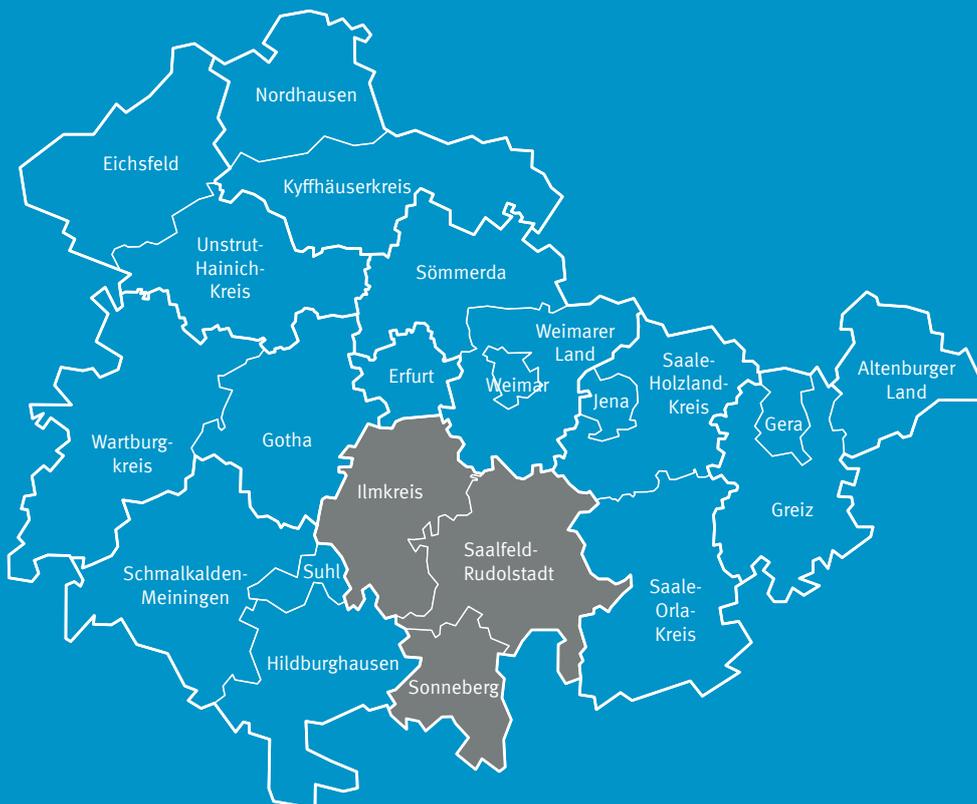


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Ilm-Kreises, des
Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des
Landkreises Sonneberg



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des
Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Modellbeschreibung.....	6
3	Sachwertfaktoren für den IIm-Kreis	11
4	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	18
5	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg	25
6	Anwendungsbeispiele zur Ermittlung des Sachwertfaktors	31
	Anlage 1: Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei EFH/ZFH, DHH/REH und RMH.....	33
	Anlage 2: Orientierungswerte für Herstellungskosten der von den NHK nicht erfassten Bauteile.....	35
	Anlage 3: Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens	6
Abbildung 2: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im IIm-Kreis.....	12
Abbildung 3: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im IIm-Kreis.....	13
Abbildung 4: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im IIm-Kreis.....	14
Abbildung 5: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im IIm-Kreis.....	15
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ² im IIm-Kreis.....	16
Abbildung 7: Verteilung der zur Ausgleichung verwendeten Kauffälle im IIm-Kreis.....	17
Abbildung 8: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	19
Abbildung 9: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	20
Abbildung 10: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	21
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	22
Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	23
Abbildung 13: Verteilung der zur Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	24
Abbildung 14: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg	26
Abbildung 15: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im Landkreis Sonneberg	27
Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im Landkreis Sonneberg	28
Abbildung 17: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im Landkreis Sonneberg	29
Abbildung 18: Verteilung der zur Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg.....	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	9
Tabelle 2: Sachwertfaktoren für den IIm-Kreis zum Stichtag 01.01.2021	11
Tabelle 3: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im IIm-Kreis	12
Tabelle 4: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im IIm-Kreis.....	12
Tabelle 5: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im IIm-Kreis.....	13
Tabelle 6: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im IIm-Kreis.....	14
Tabelle 7: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im IIm-Kreis.....	15
Tabelle 8: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ² im IIm-Kreis.....	16
Tabelle 9: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zum Stichtag 01.01.2021	18
Tabelle 10: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	19
Tabelle 11: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	19
Tabelle 12: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	20
Tabelle 13: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	21
Tabelle 14: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	22
Tabelle 15: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	23
Tabelle 16: Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg zum Stichtag 01.01.2021.....	25
Tabelle 17: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im Landkreis Sonneberg	26
Tabelle 18: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg	26
Tabelle 19: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ² im Landkreis Sonneberg	27
Tabelle 20: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ² im Landkreis Sonneberg	28
Tabelle 21: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ² im Landkreis Sonneberg	29
Tabelle 22: Zu- und Abschläge für Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.....	33
Tabelle 23: Abschlag für Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	34
Tabelle 24: Zuschlag für Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	34
Tabelle 25: Orientierungswerte für nicht erfasste Bauteile	35
Tabelle 26: Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten	36

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) 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

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus (freistehend)
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
ln	Logarithmus Naturalis
Mio.	Million
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus (freistehend)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten der Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

$$\bar{A}_{\bar{A}} = \frac{KP_{\bar{A}} \pm boG_{\bar{A}}}{vSW_{\bar{A}}}$$

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 zu ermitteln.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Ilm-Kreis, den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und den Landkreis Sonneberg jeweils separat. Eine gemeinsame Auswertung und Darstellung der Sachwertfaktoren wurde durch den Gutachterausschuss geprüft. Bei der statistischen Analyse der Kauffälle der einzelnen Landkreise wurden jedoch keine ausreichenden, bzw. nur geringe Korrelationen zwischen den einzelnen Datensätzen festgestellt, sodass von einer gemeinsamen Auswertung aller Landkreise abgesehen wurde.

Grundsätzlich wurde für die einzelnen Landkreise eine signifikante Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenwertniveau festgestellt. Bezüglich der einzelnen Gebäudetypen bzw. Anbauarten von

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH) sowie
- Reihenmittelhäuser (RMH)

sind in den Datensätzen der einzelnen Landkreise keine statistisch relevanten Unterschiede zwischen den genannten Gebäudetypen bzw. Anbauarten zu erkennen, sodass hier jeweils alle Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet werden konnten.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 260 Kauffällen im Ilm-Kreis, 228 Kauffällen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 101 Kauffällen im Landkreis Sonneberg aus den **Jahren 2020 und 2021** wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 28.03.2023 für den jeweiligen Landkreis die folgenden **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser** zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen.

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 (Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV).

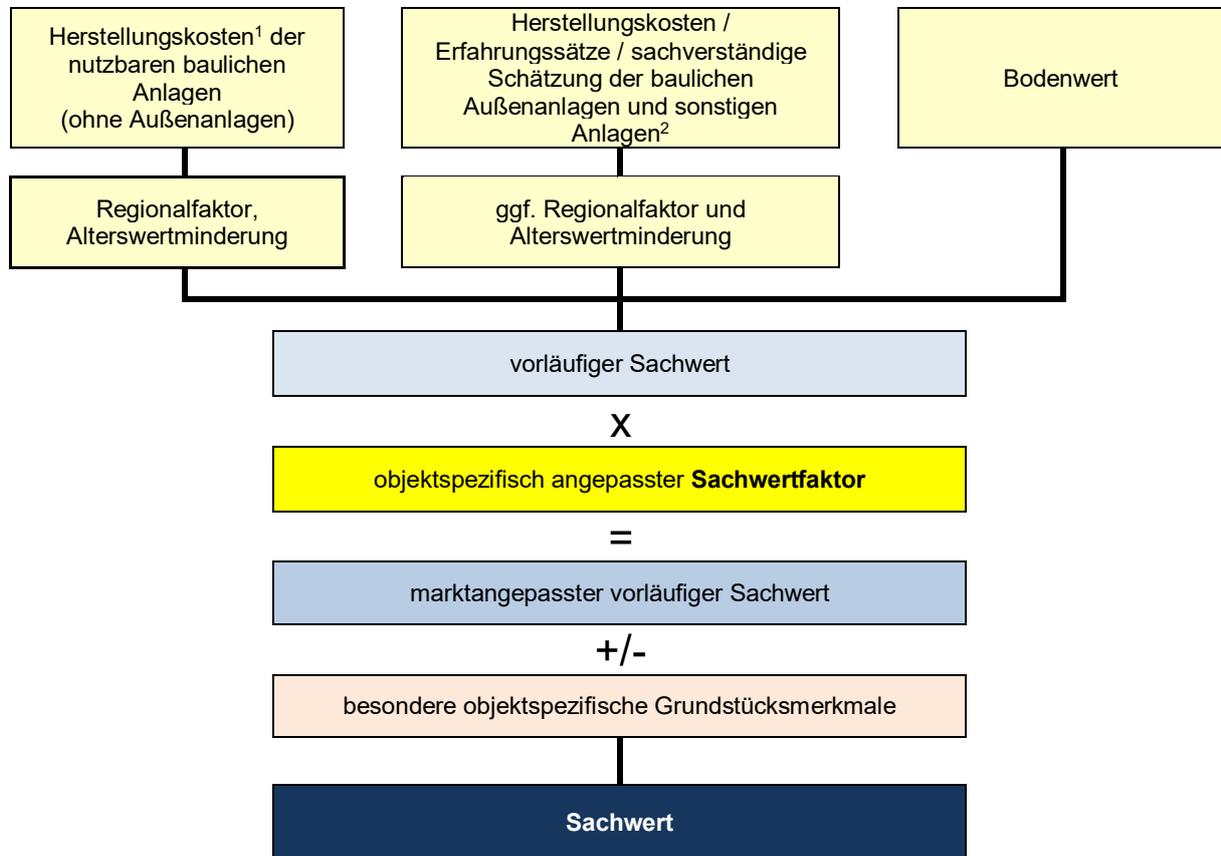


Abbildung 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Damit dem „**Grundsatz der Modellkonformität**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Tabelle 1) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, welche um den Werteinfluss 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.

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

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 9

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 8

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde die folgende Schätzfunktion verwendet:

$$\ln(\bar{A}) = \ln(\bar{A}_1) + \bar{A} \times \ln(vSW) + \bar{A} \times \ln(BRW)$$

bzw.

$$\bar{A} = \bar{A}_1 \times vSW^{\bar{A}} \times BRW^{\bar{A}}$$

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

Damit können für beliebige vorläufige Sachwerte und beliebige Bodenwertniveaus individuelle Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Zur leichteren Anwendung wurden, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kauffälle, die Sachwertfaktoren für feste Bodenwertniveaus berechnet. Dazu werden für die Variable *BRW* Werte eingesetzt und durch Multiplikation mit dem jeweils dazugehörigen a₁ die in den Tabellen der Sachwertfaktoren angegebenen a berechnet.

$$\text{D. h. mit: } \bar{A} = \bar{A}_1 \times BRW^{\bar{A}}$$

$$\text{ergibt sich: } \bar{A} = \bar{A} \times vSW^{\bar{A}}$$

Mit den in den folgenden Abschnitten angegebenen Konstanten \bar{A} und \bar{A} lassen sich, für beliebige vorläufige Sachwerte innerhalb der jeweiligen Lageklassen (Bodenwertniveaus) individuelle Sachwertfaktoren berechnen.

Dabei gilt:

$$\bar{A} = \bar{A} \times vSW^{\bar{A}}$$

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

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

Weiterhin ist bei der Anwendung zu beachten, dass für die Ableitung der Sachwertfaktoren insbesondere bei hohen vorläufigen Sachwerten teilweise nur wenige Kaufpreise existieren. Daher wird empfohlen, nach einer sachgerechten Prüfung der jeweiligen Kennzahlen der Stichprobe ggf. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

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- sowie Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Der vorläufige Sachwert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden (§ 37 ImmoWertV).

Des Weiteren kann der verbleibende Anteil des Sachwerts der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen mit dem Sachwertfaktor erfasst werden; eine ergänzende Berücksichtigung kommt dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV nur noch in Betracht, soweit die Anlagen vom üblichen mit dem Sachwertfaktor erfassten Umfang abweichen und diese Abweichungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Diese Möglichkeit wurde bei der Ableitung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren gewählt; siehe Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren, Seite 10.

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang (5 bis 10 % vom vorl. Sachwert) erfasst, weil der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, werden diese nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (bis 6 % vom vorläufigen Sachwert, max. 10.000 €).

Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Kaufpreis	Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude.
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus freistehendes Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte Reihenendhaus Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum Wertermittlungsstichtag
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie, i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV 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 2 ImmoWertV; Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten siehe Anlage 3, Tabelle 26

Alterswertminderung	linear
Korrekturen für das Grad der Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem Dachgeschoss, flachgeneigtem Dach, Flachdach	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 22
Korrekturen für fehlenden Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 23
Korrekturen bei ausgebautem Dachraum (Spitzboden)	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 24
Wertansatz für nicht erfasste besondere Bauteile	Orientierungswerte für werthaltige, nicht in den NHK erfasste Bauteile siehe Anlage 2, Tabelle 25
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Außenanlagen und sonstige Anlagen sind i.d.R. im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; entsprechen sie nicht dem üblichen Umfang, werden sie nach Erfahrungssätzen (Zeitwerte) pauschaliert berücksichtigt (bis 6 %, max. 10.000 €);
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden werden gemäß § 8 ImmoWertV berücksichtigt (max. 5.000 € - auf schadensfreie Objekte abstellen)
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts: bei absehbar unvollständigem Straßenausbau - Abschlag bis 20 %; Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt; Überschwemmungsgebiet/Hochwasser - Abschlag von 5 %; Verpachtung von Teilflächen bleibt unberücksichtigt
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; übertiefe Grundstücksteile und/oder nicht selbständig nutzbare Teilflächen, werden an die Merkmale des jeweiligen Objektes angepasst
Stichtag	01.01.2021

3 Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 für den Ilm-Kreis folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

a₁ = 0,4067	b = -0,1726	c = 0,1812
-------------------------------	--------------------	-------------------

$$\bar{A} = \bar{A}_1 \times vSW^{\bar{A}} \times BRW^{\bar{A}}$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Tabelle 2: Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis zum Stichtag 01.01.2021

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH									
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio.})^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²		10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000 €	1,08	1,22	1,38	1,57	340.000 €	0,74	0,84	0,96	1,08
50.000 €	1,04	1,17	1,33	1,51	350.000 €	0,74	0,84	0,95	1,08
60.000 €	1,00	1,14	1,29	1,46	360.000 €	0,74	0,83	0,95	1,07
70.000 €	0,98	1,11	1,26	1,42	370.000 €	0,73	0,83	0,94	1,07
80.000 €	0,95	1,08	1,23	1,39	380.000 €	0,73	0,83	0,94	1,06
90.000 €	0,94	1,06	1,20	1,36	390.000 €	0,73	0,82	0,93	1,06
100.000 €	0,92	1,04	1,18	1,34	400.000 €	0,72	0,82	0,93	1,05
110.000 €	0,90	1,02	1,16	1,32	410.000 €	0,72	0,82	0,93	1,05
120.000 €	0,89	1,01	1,14	1,30	420.000 €	0,72	0,81	0,92	1,05
130.000 €	0,88	1,00	1,13	1,28	430.000 €	0,71	0,81	0,92	1,04
140.000 €	0,87	0,98	1,11	1,26	440.000 €	0,71	0,81	0,91	1,04
150.000 €	0,86	0,97	1,10	1,25	450.000 €	0,71	0,80	0,91	1,03
160.000 €	0,85	0,96	1,09	1,23	460.000 €	0,71	0,80	0,91	1,03
170.000 €	0,84	0,95	1,08	1,22	470.000 €	0,70	0,80	0,90	1,03
180.000 €	0,83	0,94	1,07	1,21	480.000 €	0,70	0,79	0,90	1,02
190.000 €	0,82	0,93	1,06	1,20	490.000 €	0,70	0,79	0,90	1,02
200.000 €	0,82	0,92	1,05	1,19	500.000 €	0,70	0,79	0,89	1,01
210.000 €	0,81	0,92	1,04	1,18	510.000 €	0,69	0,79	0,89	1,01
220.000 €	0,80	0,91	1,03	1,17	520.000 €	0,69	0,78	0,89	1,01
230.000 €	0,80	0,90	1,02	1,16	530.000 €	0,69	0,78	0,89	1,00
240.000 €	0,79	0,90	1,02	1,15	540.000 €	0,69	0,78	0,88	1,00
250.000 €	0,78	0,89	1,01	1,14	550.000 €	0,68	0,78	0,88	1,00
260.000 €	0,78	0,88	1,00	1,14	560.000 €	0,68	0,77	0,88	0,99
270.000 €	0,77	0,88	0,99	1,13	570.000 €	0,68	0,77	0,87	0,99
280.000 €	0,77	0,87	0,99	1,12	580.000 €	0,68	0,77	0,87	0,99
290.000 €	0,76	0,87	0,98	1,11	590.000 €	0,68	0,77	0,87	0,99
300.000 €	0,76	0,86	0,98	1,11	600.000 €	0,67	0,76	0,87	0,98
310.000 €	0,76	0,86	0,97	1,10	610.000 €	0,67	0,76	0,86	0,98
320.000 €	0,75	0,85	0,97	1,10	620.000 €	0,67	0,76	0,86	0,98
330.000 €	0,75	0,85	0,96	1,09	630.000 €	0,67	0,76	0,86	0,97
a	0,6173	0,6999	0,7936	0,8998	a	0,6173	0,6999	0,7936	0,8998
b	-0,1726	-0,1726	-0,1726	-0,1726	b	-0,1726	-0,1726	-0,1726	-0,1726

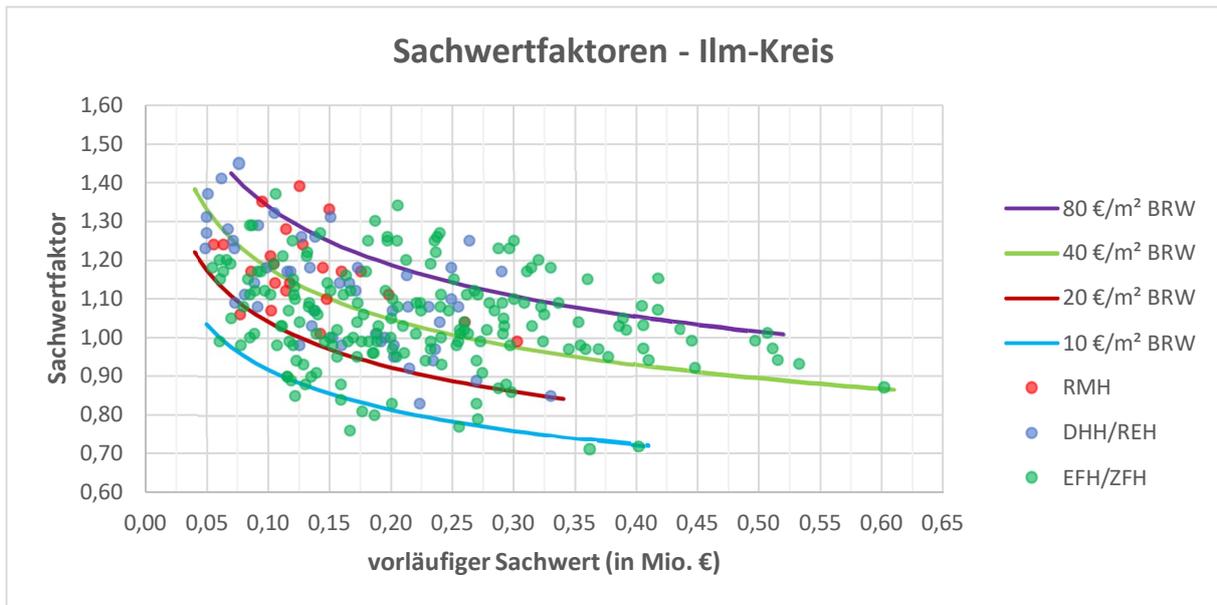


Abbildung 2: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im Ilm-Kreis

Tabelle 3: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im Ilm-Kreis

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,8997
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,0271
Regressionskoeffizient b	-0,1726
mittlerer Fehler von b	0,0064
Regressionskoeffizient c	0,1812
mittlerer Fehler von c	0,0056
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,83

Tabelle 4: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Ilm-Kreis

Anzahl und Verteilung der Kauffälle	EFH	ZFH	DHH	REH	RMH	gesamt
Bodenwertniveau 10 €/m ² (bis 15 €/m ²)	20	2	1	0	1	24
Bodenwertniveau 20 €/m ² (16 bis 30 €/m ²)	44	5	12	2	2	65
Bodenwertniveau 40 €/m ² (31 bis 50 €/m ²)	44	3	14	3	12	76
Bodenwertniveau 80 €/m ² (ab 51 €/m ²)	61	6	15	5	8	95
gesamt	169	16	42	10	23	260

Tabelle 5: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im IIm-Kreis

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,71	60.719	17.02.2020
5. Perzentil	0,71	63.100	21.02.2020
Median	0,89	132.834	10.12.2020
Mittelwert	0,88	160.424	01.12.2020
95. Perzentil	1,06	392.413	30.10.2021
Maximum	1,06	402.520	11.11.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1870	17	27
5. Perzentil	1873	17	27
Median	1956	28	43
Mittelwert	1949	32	48
95. Perzentil	2014	66	91
Maximum	2015	67	93
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	114	5	2
5. Perzentil	149	6	2
Median	615	13	5
Mittelwert	649	13	6
95. Perzentil	1.435	15	15
Maximum	1.561	15	16
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	131	65	587
5. Perzentil	134	67	597
Median	260	129	987
Mittelwert	275	132	1.044
95. Perzentil	485	235	1.873
Maximum	501	246	1.874

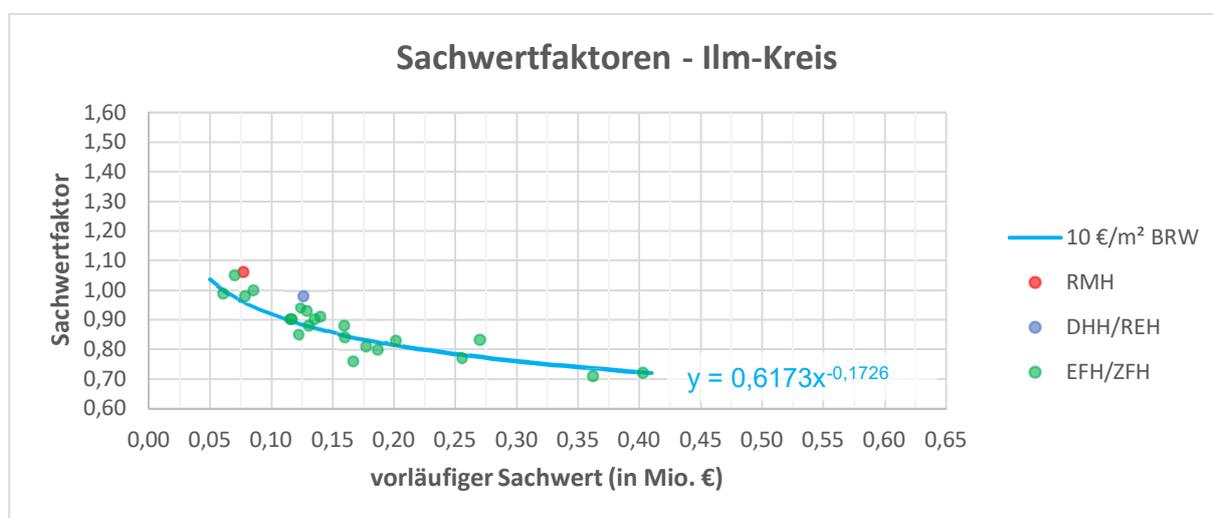


Abbildung 3: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im IIm-Kreis

Tabelle 6: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Ilm-Kreis

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,79	49.478	14.01.2020
5. Perzentil	0,85	62.044	25.01.2020
Median	1,01	142.777	21.01.2021
Mittelwert	1,02	157.144	16.12.2020
95. Perzentil	1,18	283.638	05.11.2021
Maximum	1,23	329.911	14.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1800	17	27
5. Perzentil	1861	17	27
Median	1920	26	40
Mittelwert	1922	29	43
95. Perzentil	1998	50	70
Maximum	2006	58	79
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	63	17	2
5. Perzentil	142	17	3
Median	535	25	8
Mittelwert	592	24	10
95. Perzentil	1.227	30	24
Maximum	1.796	30	26
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	105	60	550
5. Perzentil	153	90	605
Median	278	135	1.026
Mittelwert	287	146	1.091
95. Perzentil	474	240	1.873
Maximum	574	255	2.159

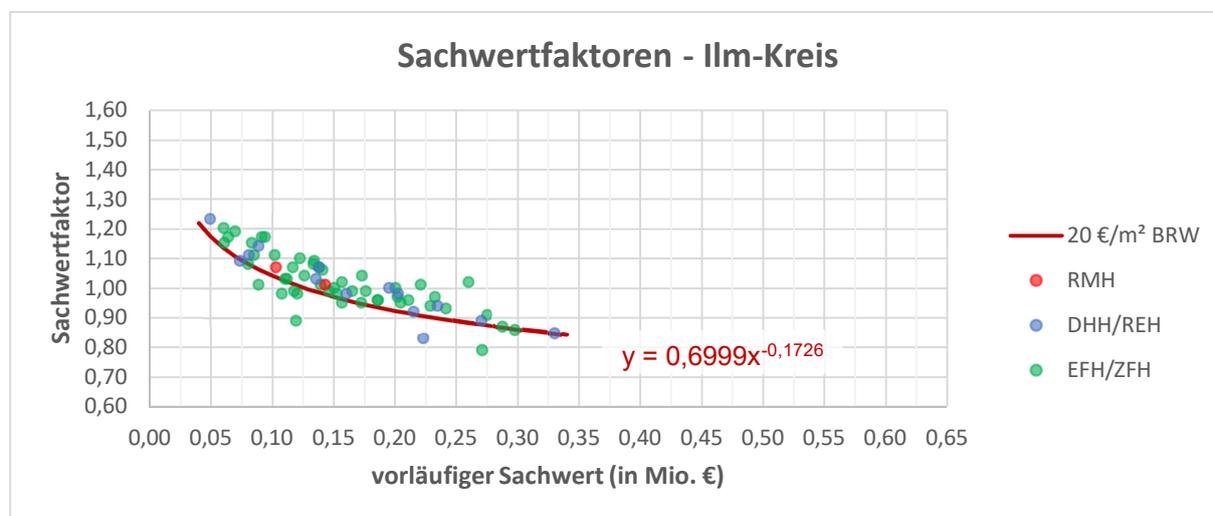


Abbildung 4: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Ilm-Kreis

Tabelle 7: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² im Ilm-Kreis

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,87	50.402	09.01.2020
5. Perzentil	0,94	54.677	27.02.2020
Median	1,11	172.258	19.12.2020
Mittelwert	1,10	186.259	22.01.2021
95. Perzentil	1,29	396.172	02.12.2021
Maximum	1,41	602.537	22.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1800	17	27
5. Perzentil	1849	17	27
Median	1933	31	46
Mittelwert	1934	33	49
95. Perzentil	2004	61	81
Maximum	2015	70	93
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	134	31	5
5. Perzentil	162	31	6
Median	516	40	13
Mittelwert	572	40	14
95. Perzentil	1.153	50	28
Maximum	1.670	50	40
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	101	75	660
5. Perzentil	138	78	711
Median	270	130	1.280
Mittelwert	268	138	1.404
95. Perzentil	413	213	2.440
Maximum	495	285	2.858

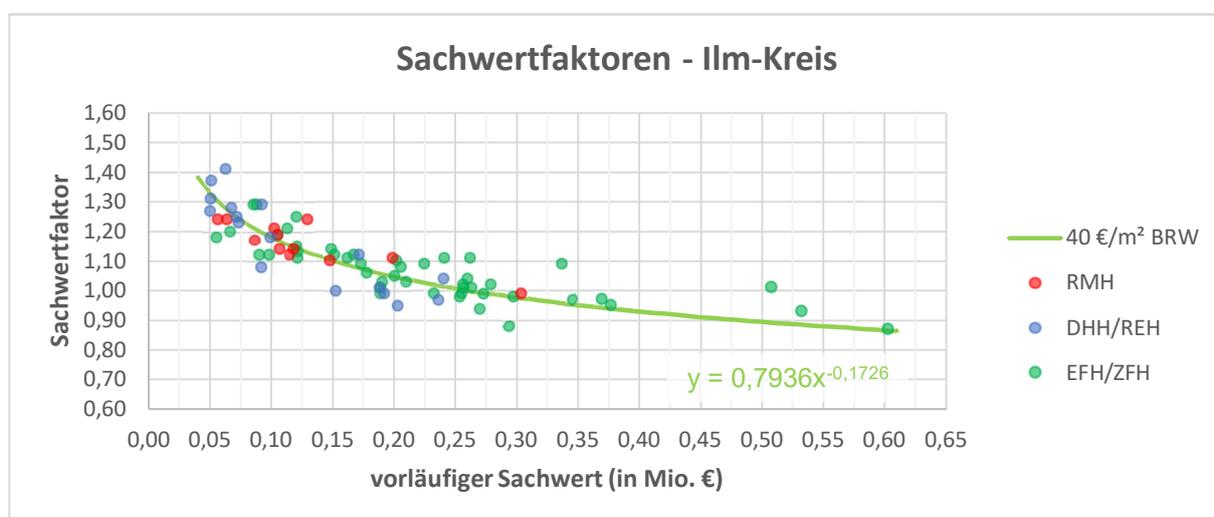


Abbildung 5: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² im Ilm-Kreis

Tabelle 8: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m² im Ilm-Kreis

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,92	75.940	21.01.2020
5. Perzentil	0,97	113.329	06.02.2020
Median	1,15	247.380	07.01.2021
Mittelwert	1,14	257.760	07.01.2021
95. Perzentil	1,34	445.895	13.11.2021
Maximum	1,45	515.209	16.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1750	17	27
5. Perzentil	1896	20	31
Median	1995	46	65
Mittelwert	1975	45	64
95. Perzentil	2017	71	96
Maximum	2019	78	99
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	102	53	5
5. Perzentil	140	54	7
Median	520	70	14
Mittelwert	519	76	16
95. Perzentil	854	115	39
Maximum	987	125	62
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	152	80	917
5. Perzentil	160	93	1.107
Median	240	135	2.012
Mittelwert	252	141	2.064
95. Perzentil	421	225	3.059
Maximum	479	315	3.311

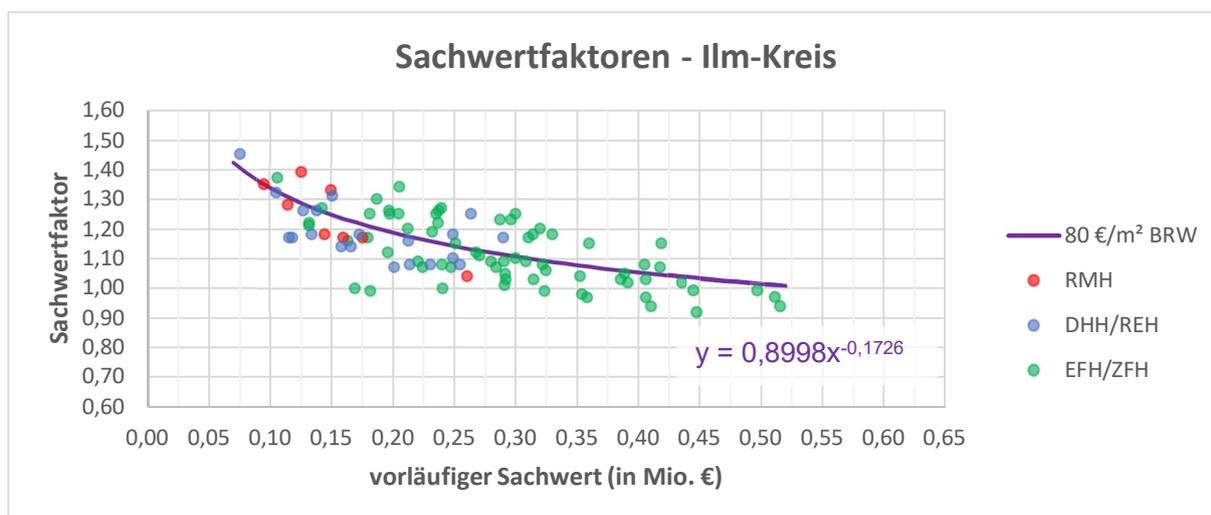


Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m² im Ilm-Kreis

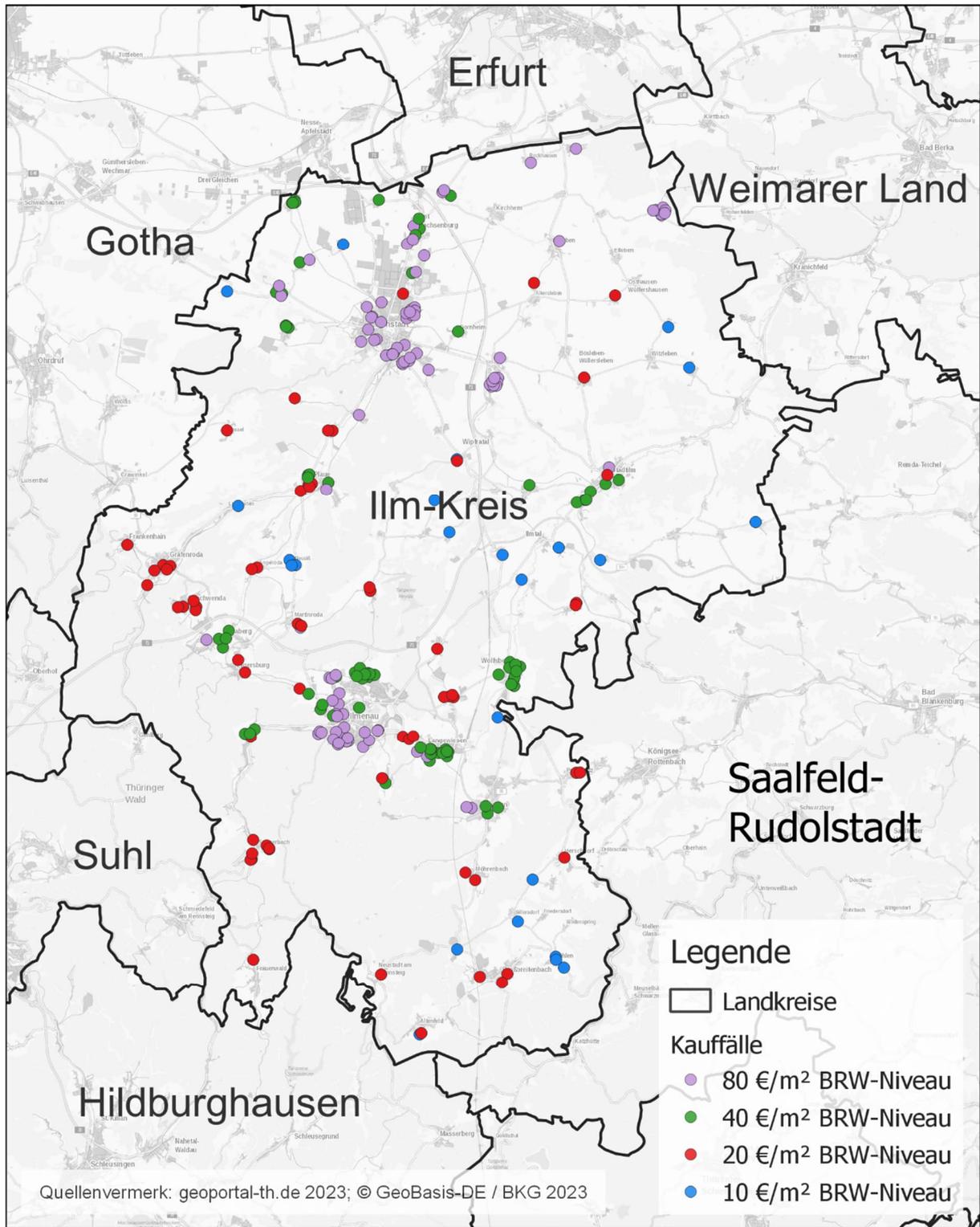


Abbildung 7: Verteilung der zur Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Ilm-Kreis

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

a₁ = 0,4417	b = -0,1424	c = 0,1703
-------------------------------	--------------------	-------------------

$$\bar{A} = \bar{A}_1 \times vSW^{\bar{A}} \times BRW^{\bar{A}}$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Tabelle 9: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zum Stichtag 01.01.2021

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH									
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio.})^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²		10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000 €	1,03	1,16	1,31	1,47	340.000 €	0,76	0,86	0,97	1,09
50.000 €	1,00	1,13	1,27	1,43	350.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
60.000 €	0,98	1,10	1,24	1,39	360.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
70.000 €	0,95	1,07	1,21	1,36	370.000 €	0,75	0,85	0,95	1,07
80.000 €	0,94	1,05	1,19	1,33	380.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
90.000 €	0,92	1,04	1,17	1,31	390.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
100.000 €	0,91	1,02	1,15	1,29	400.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
110.000 €	0,90	1,01	1,13	1,28	410.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
120.000 €	0,88	0,99	1,12	1,26	420.000 €	0,74	0,83	0,94	1,05
130.000 €	0,87	0,98	1,11	1,25	430.000 €	0,74	0,83	0,93	1,05
140.000 €	0,86	0,97	1,10	1,23	440.000 €	0,73	0,83	0,93	1,05
150.000 €	0,86	0,96	1,08	1,22	450.000 €	0,73	0,82	0,93	1,04
160.000 €	0,85	0,95	1,07	1,21	460.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
170.000 €	0,84	0,95	1,07	1,20	470.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
180.000 €	0,83	0,94	1,06	1,19	480.000 €	0,73	0,82	0,92	1,03
190.000 €	0,83	0,93	1,05	1,18	490.000 €	0,72	0,81	0,92	1,03
200.000 €	0,82	0,93	1,04	1,17	500.000 €	0,72	0,81	0,91	1,03
210.000 €	0,82	0,92	1,03	1,16	510.000 €	0,72	0,81	0,91	1,03
220.000 €	0,81	0,91	1,03	1,16	520.000 €	0,72	0,81	0,91	1,02
230.000 €	0,81	0,91	1,02	1,15	530.000 €	0,72	0,81	0,91	1,02
240.000 €	0,80	0,90	1,01	1,14	540.000 €	0,71	0,80	0,90	1,02
250.000 €	0,80	0,90	1,01	1,13	550.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
260.000 €	0,79	0,89	1,00	1,13	560.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
270.000 €	0,79	0,89	1,00	1,12	570.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
280.000 €	0,78	0,88	0,99	1,12	580.000 €	0,71	0,79	0,89	1,01
290.000 €	0,78	0,88	0,99	1,11	590.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
300.000 €	0,78	0,87	0,98	1,11	600.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
310.000 €	0,77	0,87	0,98	1,10	610.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
320.000 €	0,77	0,87	0,97	1,10	620.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
330.000 €	0,77	0,86	0,97	1,09	630.000 €	0,70	0,79	0,88	0,99
a	0,6537	0,7356	0,8277	0,9314	a	0,6537	0,7356	0,8277	0,9314
b	-0,1424	-0,1424	-0,1424	-0,1424	b	-0,1424	-0,1424	-0,1424	-0,1424

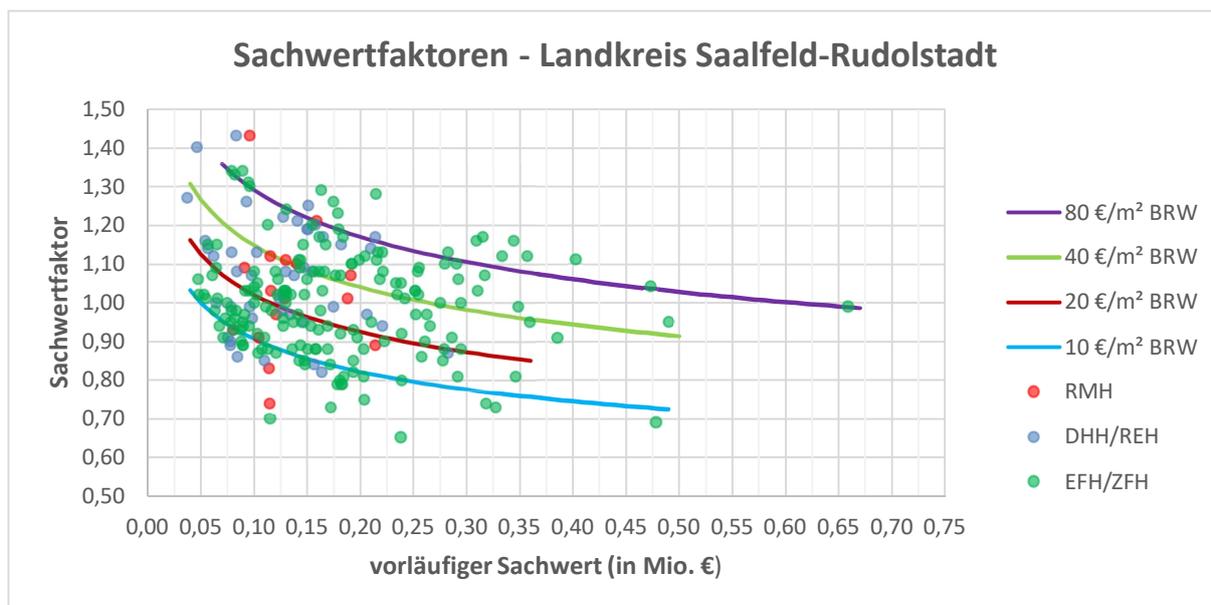


Abbildung 8: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Tabelle 10: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,8171
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,0477
Regressionskoeffizient b	-0,1424
mittlerer Fehler von b	0,0129
Regressionskoeffizient c	0,1703
mittlerer Fehler von c	0,0098
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,58

Tabelle 11: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im LandkreisSaalfeld-Rudolstadt

Anzahl und Verteilung der Kauffälle	EFH	ZFH	DHH	REH	RMH	gesamt
Bodenwertniveau 10 €/m² (bis 15 €/m²)	50	2	4	3	1	60
Bodenwertniveau 20 €/m² (16 bis 30 €/m²)	52	7	16	3	5	83
Bodenwertniveau 40 €/m² (31 bis 50 €/m²)	30	4	9	2	8	53
Bodenwertniveau 80 €/m² (ab 51 €/m²)	20	3	6	1	2	32
gesamt	152	16	35	9	16	228

Tabelle 12: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,69	48.149	14.01.2020
5. Perzentil	0,73	55.437	10.03.2020
Median	0,89	103.667	13.01.2021
Mittelwert	0,89	133.951	06.01.2021
95. Perzentil	1,05	291.081	09.11.2021
Maximum	1,09	478.288	14.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1776	17	26
5. Perzentil	1866	17	27
Median	1911	24	37
Mittelwert	1921	27	41
95. Perzentil	1999	49	70
Maximum	2002	54	75
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	177	7	1
5. Perzentil	249	7	2
Median	649	12	6
Mittelwert	710	12	7
95. Perzentil	1.355	15	13
Maximum	1.534	15	16
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	127	60	422
5. Perzentil	149	80	511
Median	233	125	731
Mittelwert	255	134	857
95. Perzentil	421	221	1.597
Maximum	558	344	1.930

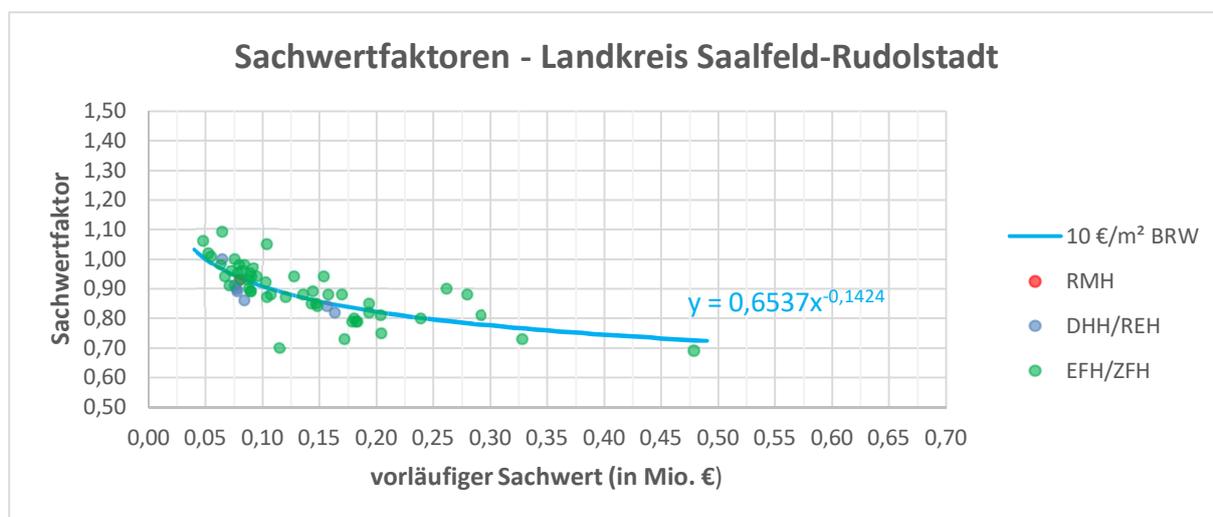


Abbildung 9: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Tabelle 13: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,65	37.809	23.01.2020
5. Perzentil	0,83	57.726	20.02.2020
Median	1,01	134.409	11.03.2021
Mittelwert	1,00	149.082	15.02.2021
95. Perzentil	1,19	277.364	27.11.2021
Maximum	1,30	348.656	23.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1766	17	26
5. Perzentil	1878	17	26
Median	1937	30	45
Mittelwert	1938	29	44
95. Perzentil	1997	46	67
Maximum	2016	66	94
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	126	16	3
5. Perzentil	190	16	4
Median	595	20	8
Mittelwert	667	21	10
95. Perzentil	1.335	30	19
Maximum	1.578	30	32
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	108	60	481
5. Perzentil	127	72	575
Median	247	123	1.116
Mittelwert	268	130	1.175
95. Perzentil	443	211	1.991
Maximum	486	320	2.600

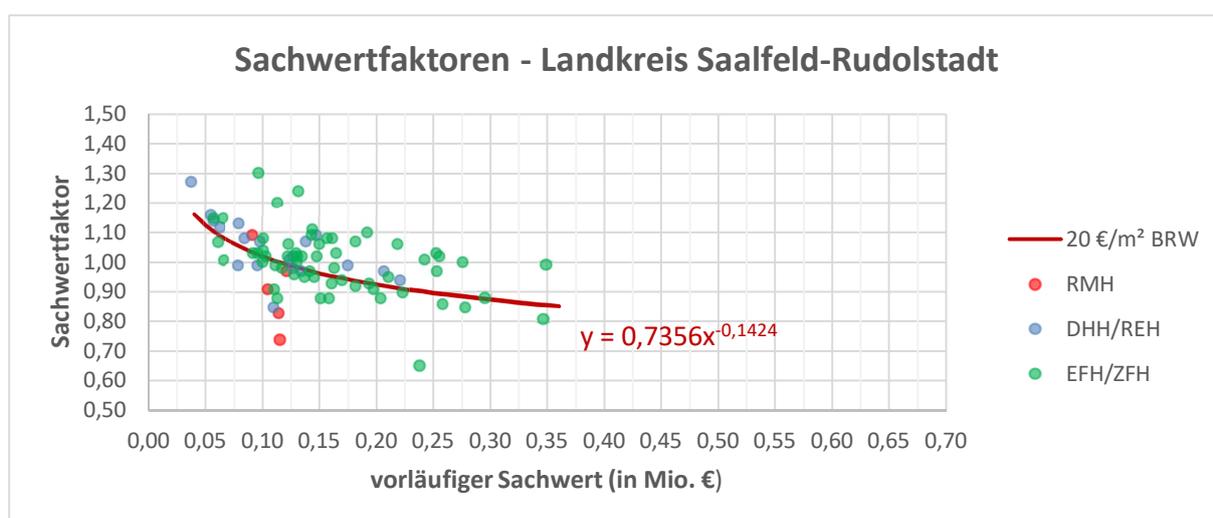


Abbildung 10: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Tabelle 14: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,74	46.580	25.03.2020
5. Perzentil	0,83	90.256	01.06.2020
Median	1,10	180.035	18.02.2021
Mittelwert	1,10	194.873	20.02.2021
95. Perzentil	1,41	354.262	29.11.2021
Maximum	1,43	490.515	20.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1889	17	27
5. Perzentil	1894	21	33
Median	1938	35	52
Mittelwert	1952	37	54
95. Perzentil	2008	60	83
Maximum	2015	66	93
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	77	31	4
5. Perzentil	143	33	6
Median	677	40	12
Mittelwert	641	41	14
95. Perzentil	1.223	50	34
Maximum	1.621	50	36
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	103	70	808
5. Perzentil	126	83	838
Median	216	127	1.500
Mittelwert	248	132	1.623
95. Perzentil	434	200	2.554
Maximum	540	245	2.678

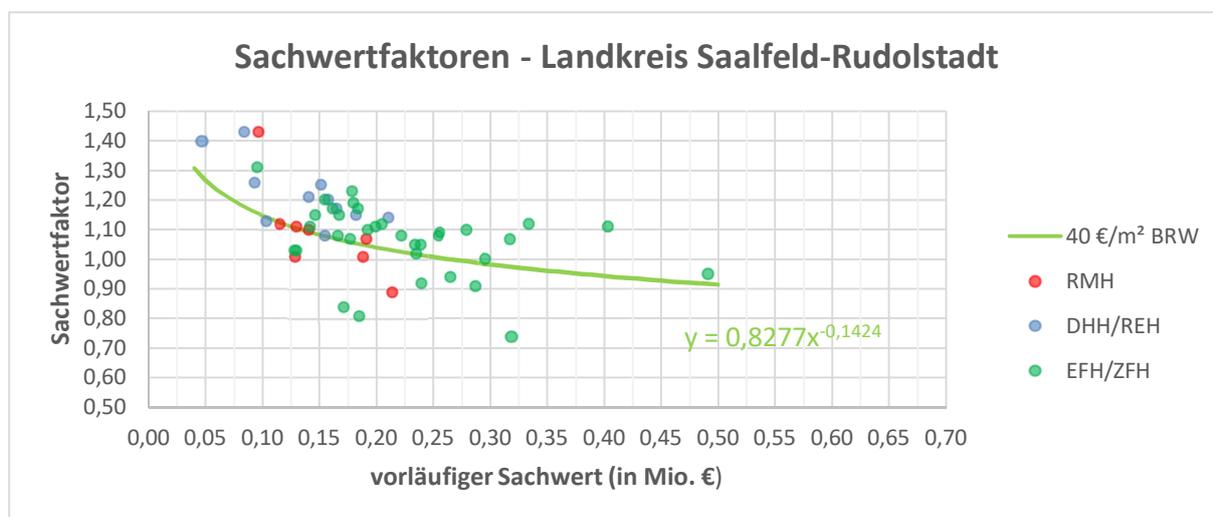


Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Tabelle 15: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,87	79.040	27.01.2020
5. Perzentil	0,90	81.043	29.01.2020
Median	1,13	218.624	06.01.2021
Mittelwert	1,12	244.697	16.11.2020
95. Perzentil	1,34	538.086	30.11.2021
Maximum	1,34	658.622	01.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1875	21	33
5. Perzentil	1876	22	34
Median	1973	42	61
Mittelwert	1963	42	60
95. Perzentil	2013	64	89
Maximum	2013	64	90
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	139	55	8
5. Perzentil	139	55	9
Median	552	77	18
Mittelwert	591	81	20
95. Perzentil	1295	134	42
Maximum	1827	140	43
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	128	85	859
5. Perzentil	129	93	994
Median	242	139	1.807
Mittelwert	264	151	1.824
95. Perzentil	569	314	2.827
Maximum	660	322	2.920

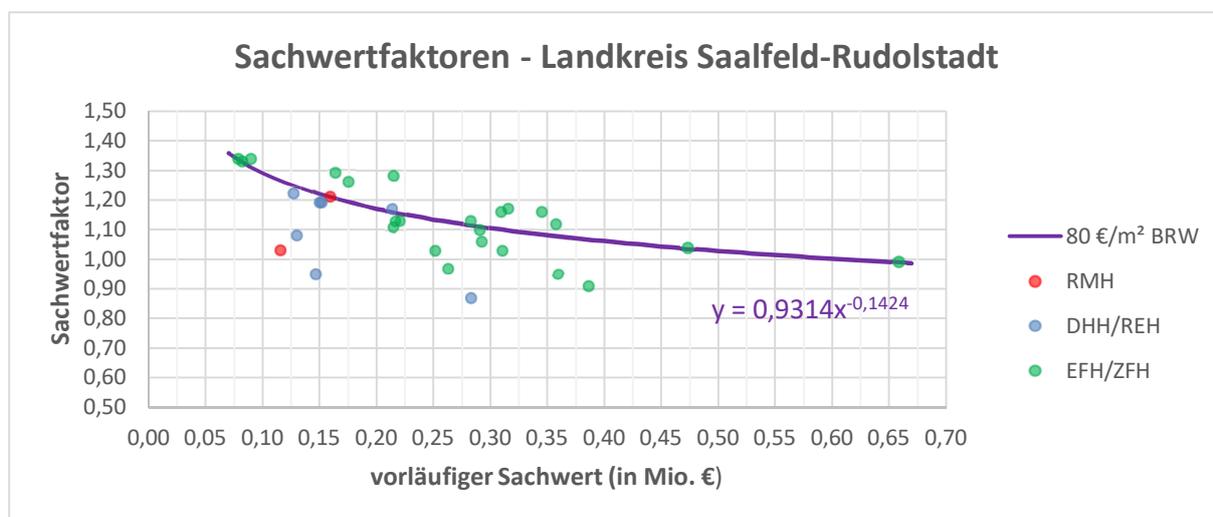


Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 80 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

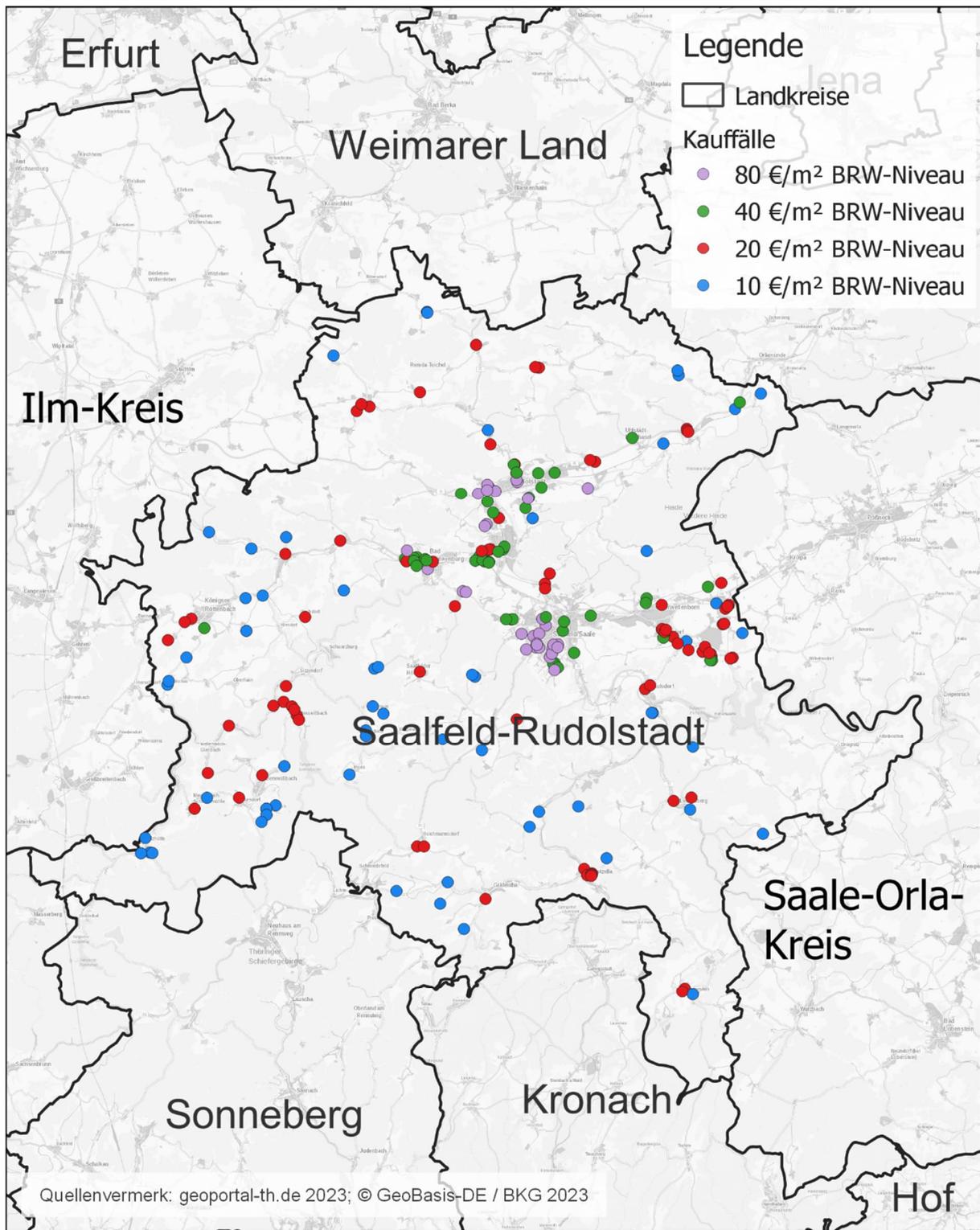


Abbildung 13: Verteilung der zur Ausgleich verwendeten Kauffälle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

5 Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 für den Landkreis Sonneberg folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

a₁ = 0,4103	b = -0,1571	c = 0,1666
-------------------------------	--------------------	-------------------

$$\bar{A} = \bar{A}_1 \times vSW^{\bar{A}} \times BRW^{\bar{A}}$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Tabelle 16: Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg zum Stichtag 01.01.2021

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH							
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio.})^b$							
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²		10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²
40.000 €	1,00	1,12	1,26	340.000 €	0,71	0,80	0,90
50.000 €	0,96	1,08	1,21	350.000 €	0,71	0,80	0,89
60.000 €	0,94	1,05	1,18	360.000 €	0,71	0,79	0,89
70.000 €	0,91	1,03	1,15	370.000 €	0,70	0,79	0,89
80.000 €	0,90	1,01	1,13	380.000 €	0,70	0,79	0,88
90.000 €	0,88	0,99	1,11	390.000 €	0,70	0,78	0,88
100.000 €	0,86	0,97	1,09	400.000 €	0,70	0,78	0,88
110.000 €	0,85	0,96	1,07	410.000 €	0,69	0,78	0,87
120.000 €	0,84	0,94	1,06	420.000 €	0,69	0,77	0,87
130.000 €	0,83	0,93	1,05	430.000 €	0,69	0,77	0,87
140.000 €	0,82	0,92	1,03	440.000 €	0,69	0,77	0,86
150.000 €	0,81	0,91	1,02	450.000 €	0,68	0,77	0,86
160.000 €	0,80	0,90	1,01	460.000 €	0,68	0,76	0,86
170.000 €	0,80	0,89	1,00	470.000 €	0,68	0,76	0,85
180.000 €	0,79	0,89	0,99	480.000 €	0,68	0,76	0,85
190.000 €	0,78	0,88	0,99	490.000 €	0,67	0,76	0,85
200.000 €	0,78	0,87	0,98	500.000 €	0,67	0,75	0,85
210.000 €	0,77	0,86	0,97	510.000 €	0,67	0,75	0,84
220.000 €	0,76	0,86	0,96	520.000 €	0,67	0,75	0,84
230.000 €	0,76	0,85	0,96	530.000 €	0,67	0,75	0,84
240.000 €	0,75	0,85	0,95	540.000 €	0,66	0,74	0,84
250.000 €	0,75	0,84	0,94	550.000 €	0,66	0,74	0,83
260.000 €	0,74	0,84	0,94	560.000 €	0,66	0,74	0,83
270.000 €	0,74	0,83	0,93	570.000 €	0,66	0,74	0,83
280.000 €	0,74	0,83	0,93	580.000 €	0,66	0,74	0,83
290.000 €	0,73	0,82	0,92	590.000 €	0,65	0,73	0,82
300.000 €	0,73	0,82	0,92	600.000 €	0,65	0,73	0,82
310.000 €	0,72	0,81	0,91	610.000 €	0,65	0,73	0,82
320.000 €	0,72	0,81	0,91	620.000 €	0,65	0,73	0,82
330.000 €	0,72	0,80	0,90	630.000 €	0,65	0,73	0,82
a	0,6023	0,6760	0,7588	a	0,6023	0,6760	0,7588
b	-0,1571	-0,1571	-0,1571	b	-0,1571	-0,1571	-0,1571

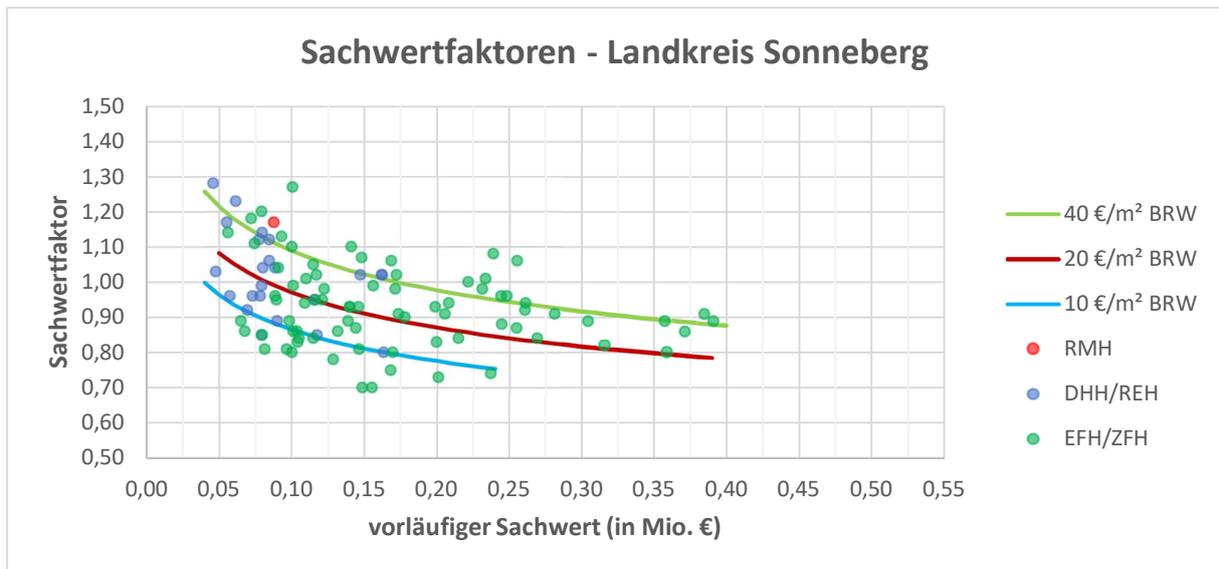


Abbildung 14: Sachwertfaktoren sowie Darstellung der verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg

Tabelle 17: Regressionskoeffizienten und Fehlerbetrachtung der Schätzfunktion im Landkreis Sonneberg

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,8908
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,1025
Regressionskoeffizient b	-0,1571
mittlerer Fehler von b	0,0211
Regressionskoeffizient c	0,1666
mittlerer Fehler von c	0,0250
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,41

Tabelle 18: Anzahl und Verteilung der für die Ausgleichung verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg

Anzahl und Verteilung der Kauffälle	EFH	ZFH	DHH	REH	RMH	gesamt
Bodenwertniveau 10 €/m ² (bis 15 €/m ²)	18	1	5	0	0	24
Bodenwertniveau 20 €/m ² (16 bis 30 €/m ²)	38	4	13	0	1	56
Bodenwertniveau 40 €/m ² (ab 31 €/m ²)	12	4	5	0	0	21
gesamt	68	9	23	0	1	101

Tabelle 19: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im Landkreis Sonneberg

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,70	47.536	17.02.2020
5. Perzentil	0,70	51.943	25.02.2020
Median	0,86	107.157	08.01.2021
Mittelwert	0,87	118.030	07.01.2021
95. Perzentil	1,04	227.782	30.11.2021
Maximum	1,04	236.779	02.12.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1834	17	26
5. Perzentil	1839	17	26
Median	1911	22	33
Mittelwert	1905	23	35
95. Perzentil	1968	35	49
Maximum	1970	35	49
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	176	10	3
5. Perzentil	195	10	3
Median	625	12	6
Mittelwert	671	12	7
95. Perzentil	1.452	15	14
Maximum	1.547	15	14
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	154	70	397
5. Perzentil	158	71	405
Median	304	139	700
Mittelwert	290	146	702
95. Perzentil	489	257	1.087
Maximum	521	260	1.115

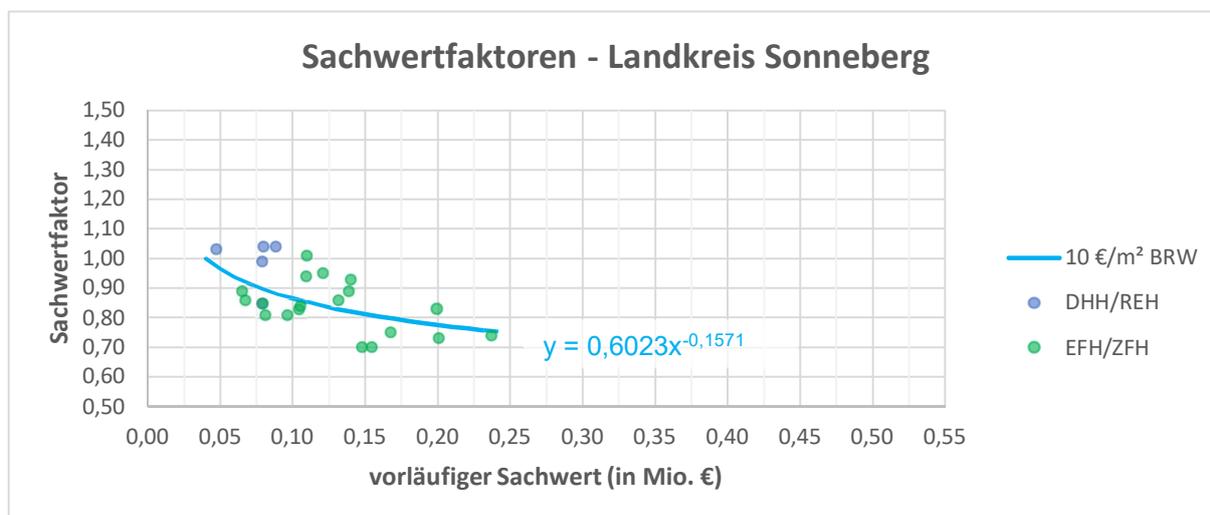


Abbildung 15: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 10 €/m² im Landkreis Sonneberg

Tabelle 20: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Landkreis Sonneberg

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,78	55.319	29.01.2020
5. Perzentil	0,80	57.467	17.03.2020
Median	0,95	119.894	20.01.2021
Mittelwert	0,96	152.875	31.12.2020
95. Perzentil	1,18	359.298	31.08.2021
Maximum	1,27	384.430	19.10.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1699	17	26
5. Perzentil	1862	17	27
Median	1937	26	40
Mittelwert	1934	30	45
95. Perzentil	2003	54	77
Maximum	2010	62	85
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	74	16	2
5. Perzentil	211	16	3
Median	525	22	9
Mittelwert	640	23	11
95. Perzentil	1.681	30	26
Maximum	2.030	30	27
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	130	78	308
5. Perzentil	156	85	546
Median	270	128	1.000
Mittelwert	288	139	1.070
95. Perzentil	588	252	2.166
Maximum	732	356	2.500

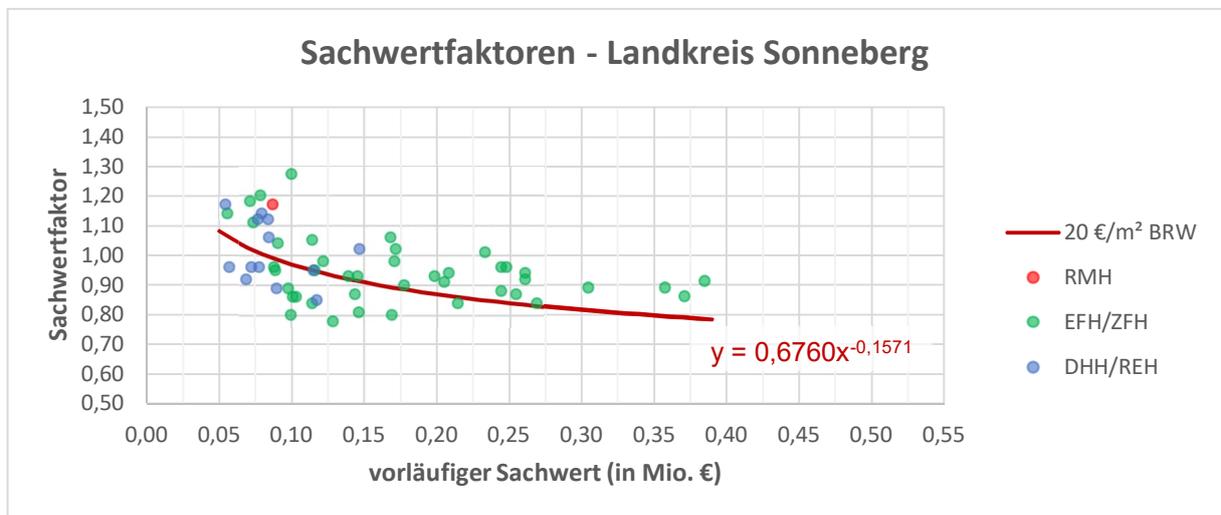


Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 20 €/m² im Landkreis Sonneberg

Tabelle 21: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² im Landkreis Sonneberg

Kennzahlen der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m ²			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Kaufvertragsdatum
Minimum	0,80	46.016	23.01.2020
5. Perzentil	0,80	47.579	24.01.2020
Median	1,02	162.400	30.11.2020
Mittelwert	1,01	186.536	25.12.2020
95. Perzentil	1,28	387.063	20.11.2021
Maximum	1,28	390.237	22.11.2021
Kriterium	Baujahr	RND (Jahre)	RND/GND [%]
Minimum	1862	19	29
5. Perzentil	1862	19	29
Median	1937	30	45
Mittelwert	1942	32	48
95. Perzentil	2004	54	77
Maximum	2004	54	77
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	153	32	6
5. Perzentil	160	32	6
Median	703	40	15
Mittelwert	722	41	17
95. Perzentil	1.891	55	39
Maximum	1.936	55	40
Kriterium	BGF [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis je WF [€/m ²]
Minimum	132	76	750
5. Perzentil	134	78	751
Median	245	145	1.069
Mittelwert	282	148	1.236
95. Perzentil	555	292	2.034
Maximum	562	301	2.067

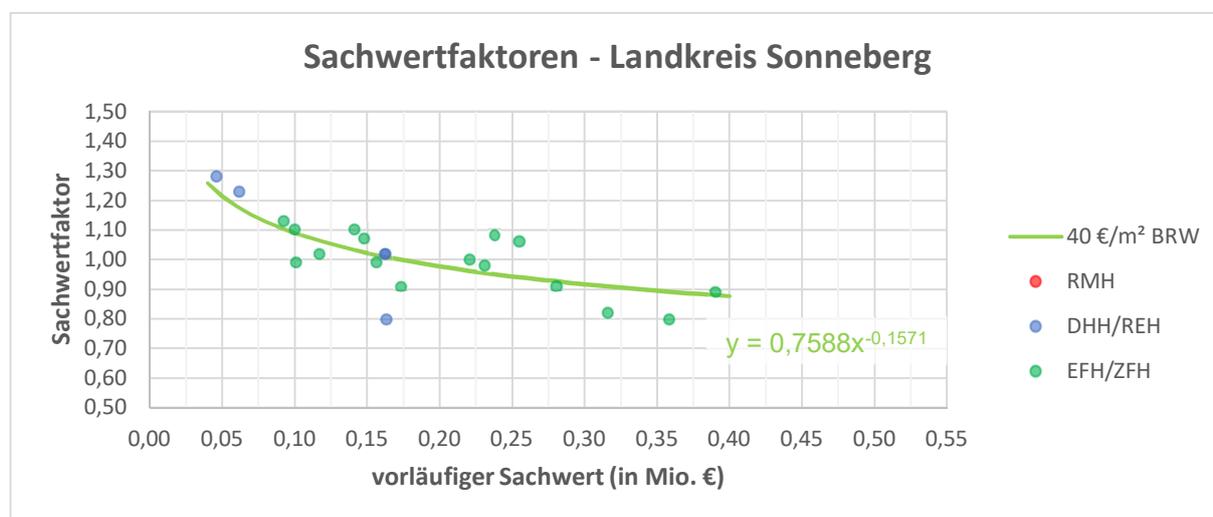


Abbildung 17: Beschreibung der Stichprobe für das Bodenwertniveau 40 €/m² Landkreis Sonneberg

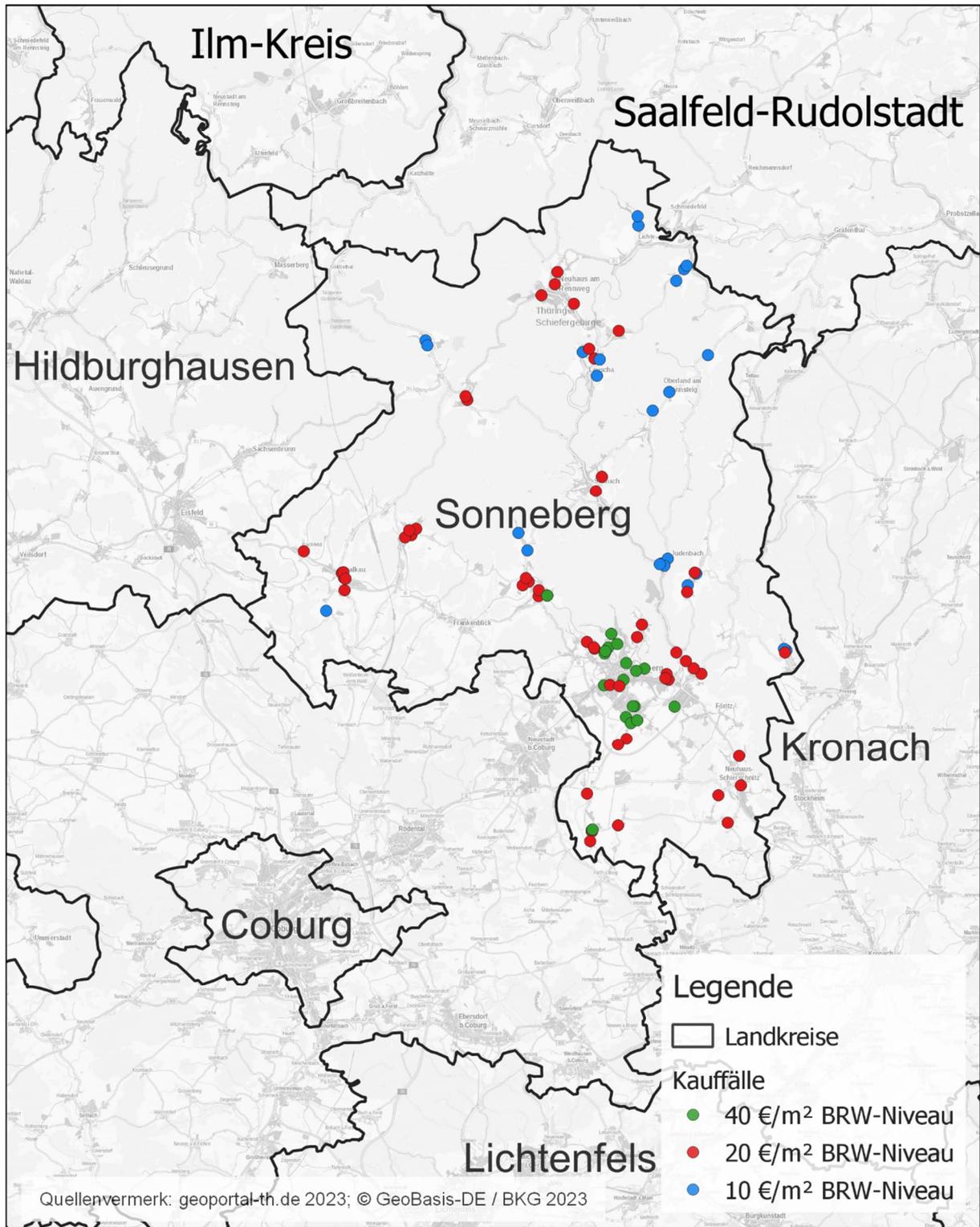


Abbildung 18: Verteilung der zur Ausgleich verwendeten Kauffälle im Landkreis Sonneberg

6 Anwendungsbeispiele zur Ermittlung des Sachwertfaktors

Die Ermittlung von nicht tabellierten Sachwertfaktoren für abweichende Sachwerte und abweichende Bodenwertniveaus kann über zwei Wege erfolgen.

Aufgabe:

Gesucht ist der **Sachwertfaktor (k)** für ein Einfamilienhaus im IIm-Kreis. Der vorläufige Sachwert wurde mit **105.000 €** ermittelt und der Bodenrichtwert beträgt **35 €/m²**.

Lösungsweg 1: Berechnung mittels Funktion $\bar{A} = \bar{A}_{\bar{A}} \times vSW^{\bar{A}} \times BRW^{\bar{A}}$

Recherche der Koeffizienten des IIm-Kreises für die o. g. Funktion

$$a_1 = 0,4067 \quad b = -0,1726 \quad c = 0,1812$$

Umrechnung des vorläufigen Sachwertes in Millionen Euro: 0,105

Einsetzen aller Werte in die Funktionsgleichung:

$$\bar{A} = 0,4067 \times 0,105^{-0,1726} \times 35^{0,1812}$$

$$\bar{A} = \bar{A}, \mathbf{14}$$

Aufgabe:

Gesucht ist der **Sachwertfaktor (k)** für ein Einfamilienhaus im Ilm-Kreis. Der vorläufige Sachwert wurde mit **105.000 €** ermittelt und der Bodenrichtwert beträgt **35 €/m²**.

Lösungsweg 2: Kreuzinterpolation mittels Tabelle

Auszug aus den tabellierten Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis				
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
80.000 €	0,95	1,08	1,23	1,39
90.000 €	0,94	1,06	1,20	1,36
100.000 €	0,92	1,04	1,18	1,34
110.000 €	0,90	1,02	1,16	1,32
120.000 €	0,89	1,01	1,14	1,30
130.000 €	0,88	1,00	1,13	1,28
a	0,6173	0,6999	0,7936	0,8998
b	-0,1726	-0,1726	-0,1726	-0,1726

Aufstellen und Auflösen der Gleichungen zur Interpolation zwischen Tabellenwerten:

$$\frac{1,02 - 1,04}{110 - 100} = \frac{\bar{A}_1 - 1,04}{105 - 100} \longrightarrow \bar{A}_1 = \frac{1,02 - 1,04}{110 - 100} \times (105 - 100) + 1,04 \longrightarrow \bar{A}_1 = 1,03$$

$$\frac{1,16 - 1,18}{110 - 100} = \frac{\bar{A}_2 - 1,18}{105 - 100} \longrightarrow \bar{A}_2 = \frac{1,16 - 1,18}{110 - 100} \times (105 - 100) + 1,18 \longrightarrow \bar{A}_2 = 1,17$$

$$\frac{\bar{A}_2 - \bar{A}_1}{40 - 20} = \frac{\bar{A} - \bar{A}_1}{35 - 20} \longrightarrow \bar{A} = \frac{\bar{A}_2 - \bar{A}_1}{40 - 20} \times (35 - 20) + \bar{A}_1 \longrightarrow \bar{A} = 1,14$$

Anlage 1: Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei EFH/ZFH, DHH/REH und RMH

Tabelle 22: Zu- und Abschläge für Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der Dachgeschossebene	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	---	---

Tabelle 23: Abschlag für Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei fehlendem Drempel
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 %

Tabelle 24: Zuschlag für Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden (anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes inkl. Drempel von ca. 5,2 m)
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 %

Anlage 2: Orientierungswerte für Herstellungskosten der von den NHK nicht erfassten Bauteile

Besondere Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Für folgende besondere Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt,
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche,
- c) Vordächer im üblichen Umfang,
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten.

Besondere Bauteile mit einem größeren Ausmaß sind in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für diese besonderen Bauteile erfolgt folgender Wertansatz:

Tabelle 25: Orientierungswerte für nicht erfasste Bauteile

Bauteil	Pauschalbetrag (Herstellungskosten 2010)
Flachdachgaube	1.800 €, zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube	1.900 €, zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube	2.100 €, zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Balkone/ Terrassen (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung, Belag)	1.000 €, zzgl. 750 €/m ² (BGF)
Wintergärten	1.500 - 2.500 €/m ² (BGF)

Anlage 3: Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Tabelle 26: Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Zeitspanne für die Jahrgänge 2020/21 ("90er-Jahre-Knick") bei GND 80 Jahre	bis 2016/15	bis 2011/10	bis 2006/05	bis 2001/00	bis 1996/95	bis 1990/91	Bemerkung
Modernisierungselement							
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	bis ca. 5 Jahre zurück 4	bis ca. 10 Jahre zurück 4	bis ca. 15 Jahre zurück 3,5	bis ca. 20 Jahre zurück 3	bis ca. 25 Jahre zurück 2	bis ca. 35 Jahre zurück 1,5	bei Kaldach auch Dämmwert bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
Modernisierung der Fenster und Türen	2	1,5	1,5	1,5	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1,5	1	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	0	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4	3,5	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	1	0,5	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,5	1	1	0,5	0	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2						grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsfächenoptimierung, Anbauten Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

oder

sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades	Gesamtpunktzahl der Modernisierung
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎+49 (0)361 57 4168-333 📠+49 (0)361 57 4168-399
gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld