



Sachwertfaktoren **2010**
für Ein- und Zweifamilienhäuser

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	Seite 4
2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	Seite 6
2.1	Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei	Seite 6
2.2	Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei	Seite 8
2.3	Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Seite 10
2.4	Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Seite 12
3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)	Seite 14
3.1	Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei	Seite 14
3.2	Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei	Seite 16
3.3	Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Seite 18
3.4	Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Seite 20

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
frei	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach ThürKAG
frei nach BauGB	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach ThürKAG
WertR	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006)
Sprengnetter	Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien (Bd. II), Verlag Wertermittlungsforum

1 Allgemeines

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen hat nach § 198 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Gesetzgeberisches Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB). Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksart »Ein- und Zweifamilienhäuser«.

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) ist u. a. bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Die Sachwertfaktoren werden in diesem Bericht zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und können für die Erstellung von Verkehrswertgutachten herangezogen werden.

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

$$k_i = \frac{KP_i - bwU_i}{vSW_i}$$

k	= Sachwertfaktor
KP	= Kaufpreis
vSW	= vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
bwU	= besondere wertbeeinflussende Umstände
i	= Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Objektart
- Sachwertmodell
- Lage
- Höhe des vorläufigen Sachwerts

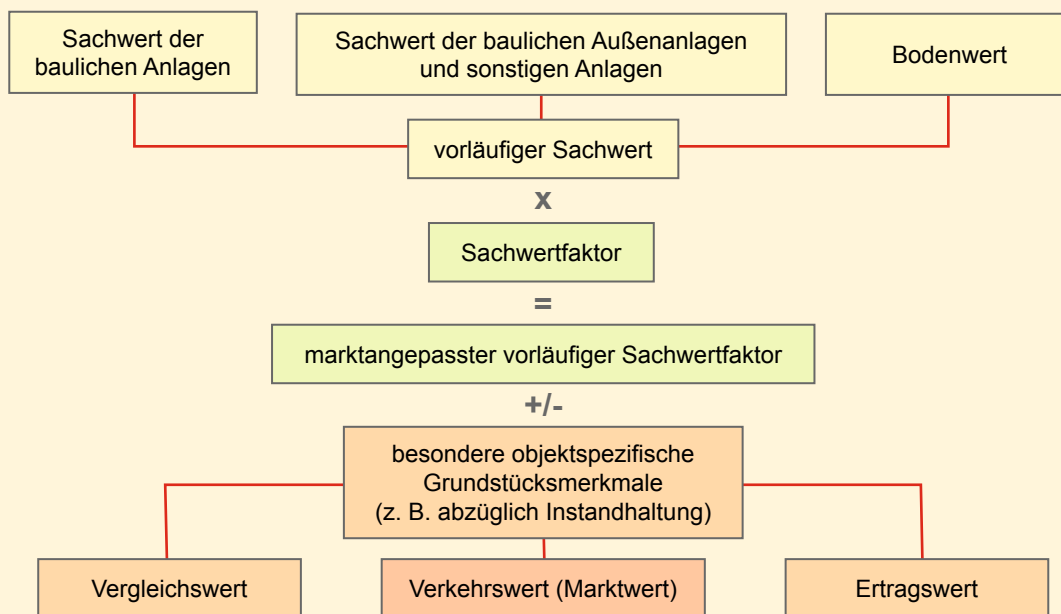
Aus diesem Grund wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwerts zu ermitteln.

Der Umfang der Stichprobe differiert regional. Jedoch ist auch aus fachlicher und sachlicher Sicht eine Verteilung der der Auswertung zugrunde liegenden Stichprobe auf die über 15.000 Bodenrichtwertzonen in Thüringen nicht erforderlich. Vielmehr werden statistisch hergeleitete, lageabhängige Sachwertfaktoren angegeben, welche im Einzelfall sachverständig zu würdigen und anzupassen sind.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 1109 Kauffällen aus den Jahren 2008/2009 wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen am 3. März 2010 Sachwertfaktoren für die folgenden Modellkategorien beschlossen.

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

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.



Damit dem Grundsatz »Immer im gleichen Modell arbeiten« entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das jeweils verwendete Modell mit angegeben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadensfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadensfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände wirken. Erst danach dürfen besondere wertbeeinflussende Umstände – z. B. durch Abzug eines hohen Instandsetzungsaufwandes – berücksichtigt werden.

Mit den in den folgenden Abschnitten angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) - in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert - zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

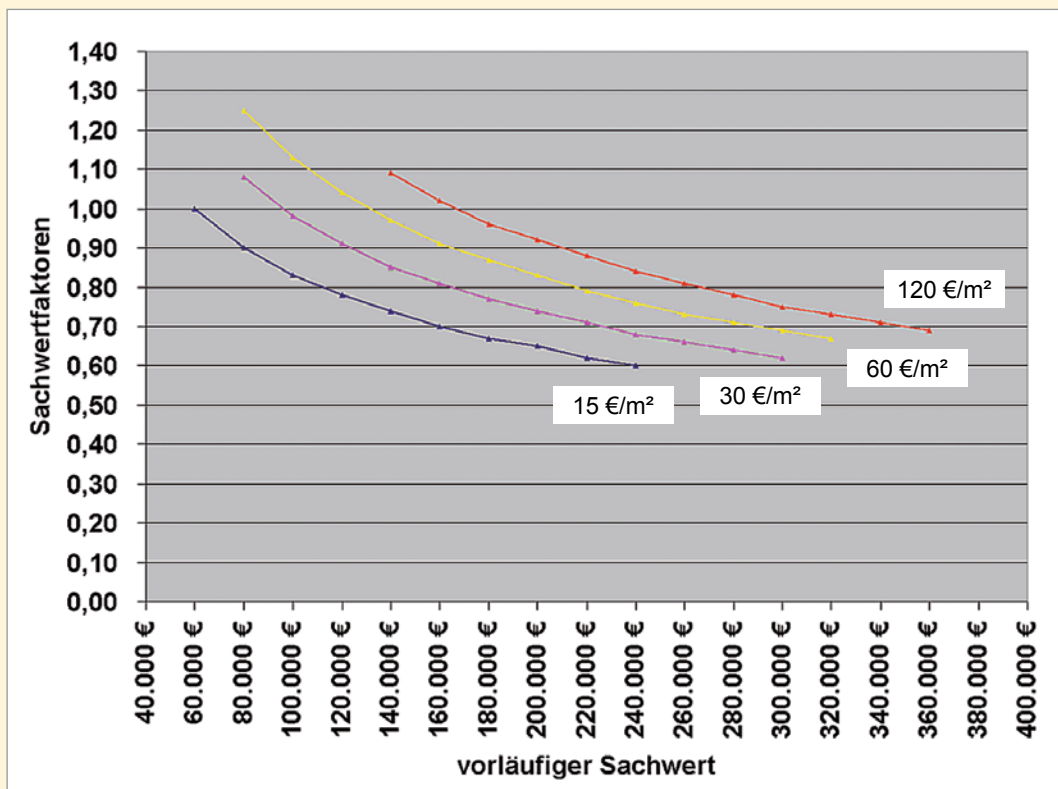
k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. EUR)
 a, b = Konstanten

2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
 2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Normalherstellungskosten 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	230 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei



Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (Sprengnetter)				
erschließungsbeitragsfrei				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,00			
80.000 €	0,90	1,08	1,25	
100.000 €	0,83	0,98	1,13	
120.000 €	0,78	0,91	1,04	
140.000 €	0,74	0,85	0,97	1,09
160.000 €	0,70	0,81	0,91	1,02
180.000 €	0,67	0,77	0,87	0,96
200.000 €	0,65	0,74	0,83	0,92
220.000 €	0,62	0,71	0,79	0,88
240.000 €	0,60	0,68	0,76	0,84
260.000 €		0,66	0,73	0,81
280.000 €		0,64	0,71	0,78
300.000 €		0,62	0,69	0,75
320.000 €			0,67	0,73
340.000 €				0,71
360.000 €				0,69
380.000 €				
400.000 €				
a	0,35963	0,37923	0,40084	0,42378
b	- 0,36443	- 0,41273	- 0,44979	- 0,47912

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,028.

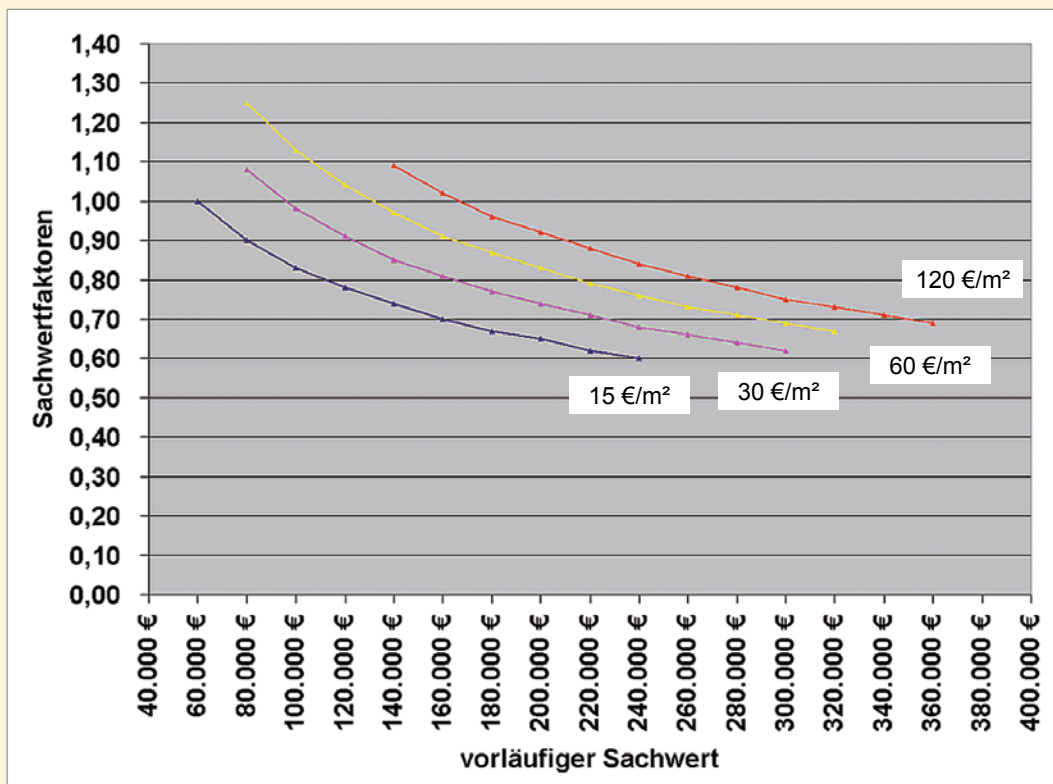
Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten $a = 0,44761$ und $b = - 0,50292$ angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Normalherstellungskosten 2000 (WertR), erschließungsbeitragsfrei

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH: NHK 2000 (WertR)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	230 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (WertR), erschließungsbeitragsfrei



Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (WertR)				
erschließungsbeitragsfrei				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,00			
80.000 €	0,90	1,08	1,25	
100.000 €	0,83	0,98	1,13	
120.000 €	0,78	0,91	1,04	
140.000 €	0,74	0,85	0,97	1,09
160.000 €	0,70	0,81	0,91	1,02
180.000 €	0,67	0,77	0,87	0,96
200.000 €	0,65	0,74	0,83	0,92
220.000 €	0,62	0,71	0,79	0,88
240.000 €	0,60	0,68	0,76	0,84
260.000 €		0,66	0,73	0,81
280.000 €		0,64	0,71	0,78
300.000 €		0,62	0,69	0,75
320.000 €			0,67	0,73
340.000 €				0,71
360.000 €				0,69
380.000 €				
400.000 €				
a	0,35963	0,37923	0,40084	0,42378
b	- 0,36443	- 0,41273	- 0,44979	- 0,47912

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,028.

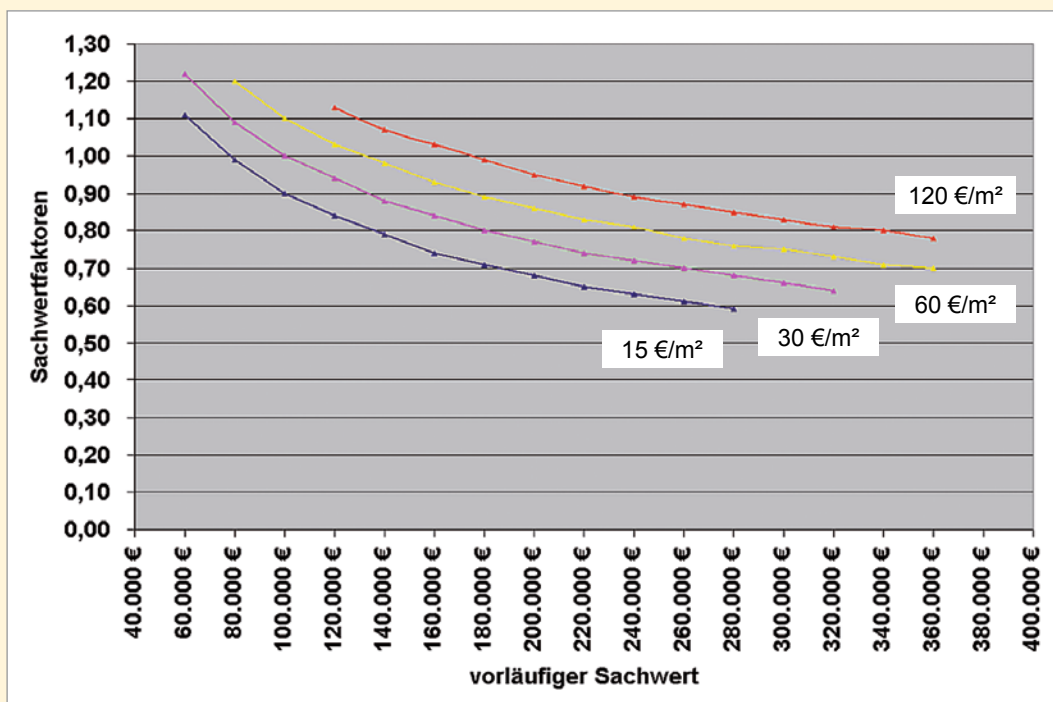
Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten $a = 0,44761$ und $b = - 0,50292$ angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Normalherstellungskosten 2000 (**Sprengnetter**)
erschließungsbeitragsfrei **nach BauGB**

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Stichprobenumfang	503 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei **nach BauGB**



Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (Sprengnetter)				
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,11	1,22		
80.000 €	0,99	1,09	1,20	
100.000 €	0,90	1,00	1,10	
120.000 €	0,84	0,94	1,03	1,13
140.000 €	0,79	0,88	0,98	1,07
160.000 €	0,74	0,84	0,93	1,03
180.000 €	0,71	0,80	0,89	0,99
200.000 €	0,68	0,77	0,86	0,95
220.000 €	0,65	0,74	0,83	0,92
240.000 €	0,63	0,72	0,81	0,89
260.000 €	0,61	0,70	0,78	0,87
280.000 €	0,59	0,68	0,76	0,85
300.000 €		0,66	0,75	0,83
320.000 €		0,64	0,73	0,81
340.000 €			0,71	0,80
360.000 €			0,70	0,78
380.000 €				
400.000 €				
a	0,35275	0,41804	0,48408	0,55063
b	- 0,40778	- 0,38024	- 0,35825	- 0,34035

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,034.

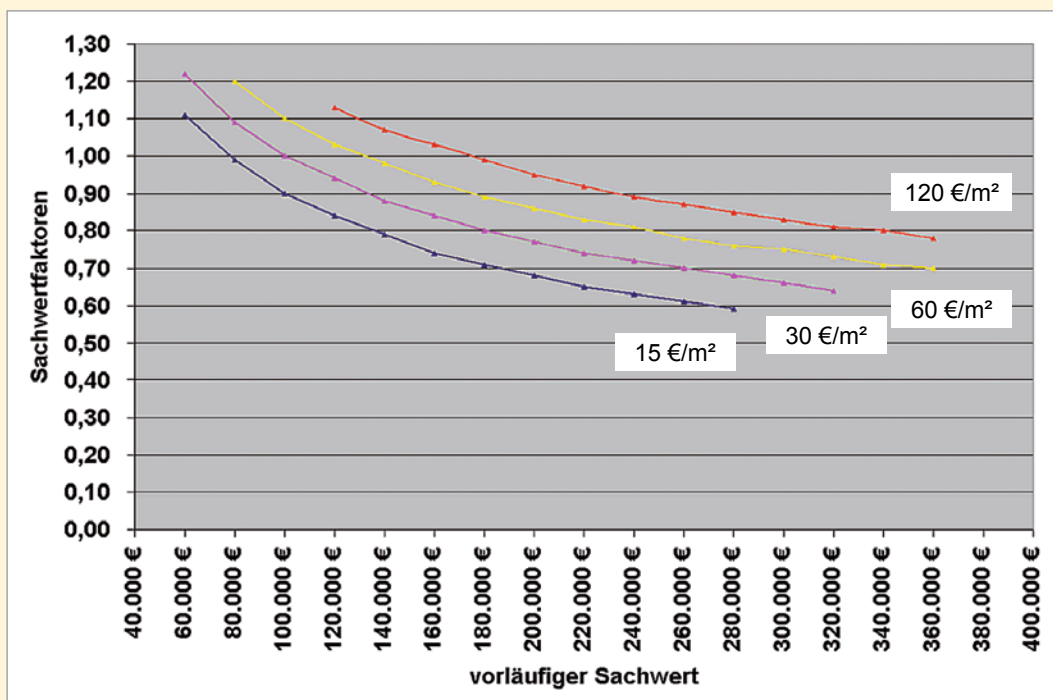
Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten $a = 0,61766$ und $b = - 0,32542$ angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

2.4 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Normalherstellungskosten 2000 (WertR)
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH: NHK 2000 (WertR)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Stichprobenumfang	503 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (WertR), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Sachwertfaktoren EFH/ZFH NHK 2000 (WertR)				
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,11	1,22		
80.000 €	0,99	1,09	1,20	
100.000 €	0,90	1,00	1,10	
120.000 €	0,84	0,94	1,03	1,13
140.000 €	0,79	0,88	0,98	1,07
160.000 €	0,74	0,84	0,93	1,03
180.000 €	0,71	0,80	0,89	0,99
200.000 €	0,68	0,77	0,86	0,95
220.000 €	0,65	0,74	0,83	0,92
240.000 €	0,63	0,72	0,81	0,89
260.000 €	0,61	0,70	0,78	0,87
280.000 €	0,59	0,68	0,76	0,85
300.000 €		0,66	0,75	0,83
320.000 €		0,64	0,73	0,81
340.000 €			0,71	0,80
360.000 €			0,70	0,78
380.000 €				
400.000 €				
a	0,35275	0,41804	0,48408	0,55063
b	- 0,40778	- 0,38024	- 0,35825	- 0,34035

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,034.

Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten a = 0,61766 und b = - 0,32542 angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

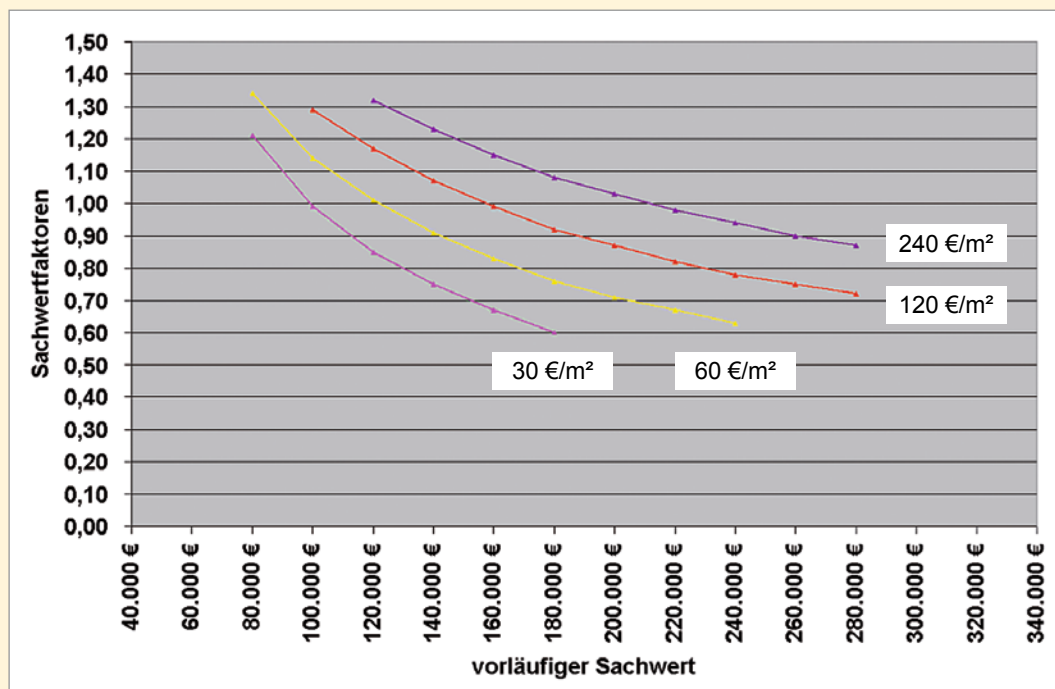
3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)

3.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)

Normalherstellungskosten 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	RH/DFH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	170 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei



Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (Sprengnetter)				
erschließungsbeitragsfrei				
Bodenwertniveau	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²	240,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €				
80.000 €	1,21	1,34		
100.000 €	0,99	1,14	1,29	
120.000 €	0,85	1,01	1,17	1,32
140.000 €	0,75	0,91	1,07	1,23
160.000 €	0,67	0,83	0,99	1,15
180.000 €	0,60	0,76	0,92	1,08
200.000 €		0,71	0,87	1,03
220.000 €		0,67	0,82	0,98
240.000 €		0,63	0,78	0,94
260.000 €			0,75	0,90
280.000 €			0,72	0,87
300.000 €				
320.000 €				
340.000 €				
360.000 €				
380.000 €				
400.000 €				
a	0,14108	0,23598	0,34442	0,46203
b	- 0,84988	- 0,68725	- 0,57460	- 0,49240

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,049.

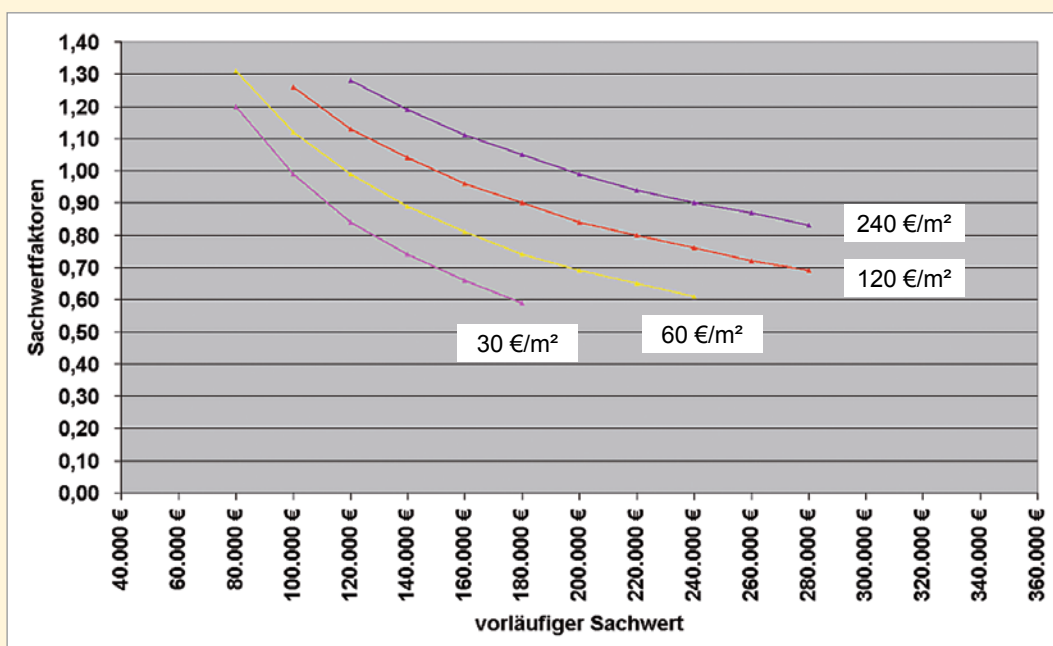
Für das Bodenwertniveau von 15 € werden nur die Konstanten a = 0,06630 und b = - 1,10097 angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

3.2 Reihenäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)

Normalherstellungskosten 2000 (**WertR**), erschließungsbeitragsfrei

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	RH/DHH: NHK 2000 (WertR)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	170 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (**WertR**), erschließungsbeitragsfrei



Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (WertR)				
erschließungsbeitragsfrei				
Bodenwertniveau	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²	240,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €				
80.000 €	1,20	1,31		
100.000 €	0,99	1,12	1,26	
120.000 €	0,84	0,99	1,13	1,28
140.000 €	0,74	0,89	1,04	1,19
160.000 €	0,66	0,81	0,96	1,11
180.000 €	0,59	0,74	0,90	1,05
200.000 €		0,69	0,84	0,99
220.000 €		0,65	0,80	0,94
240.000 €		0,61	0,76	0,90
260.000 €			0,72	0,87
280.000 €			0,69	0,83
300.000 €				
320.000 €				
340.000 €				
360.000 €				
380.000 €				
400.000 €				
a	0,13560	0,22640	0,33054	0,44422
b	- 0,86164	- 0,69669	- 0,58047	- 0,49463

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,045.

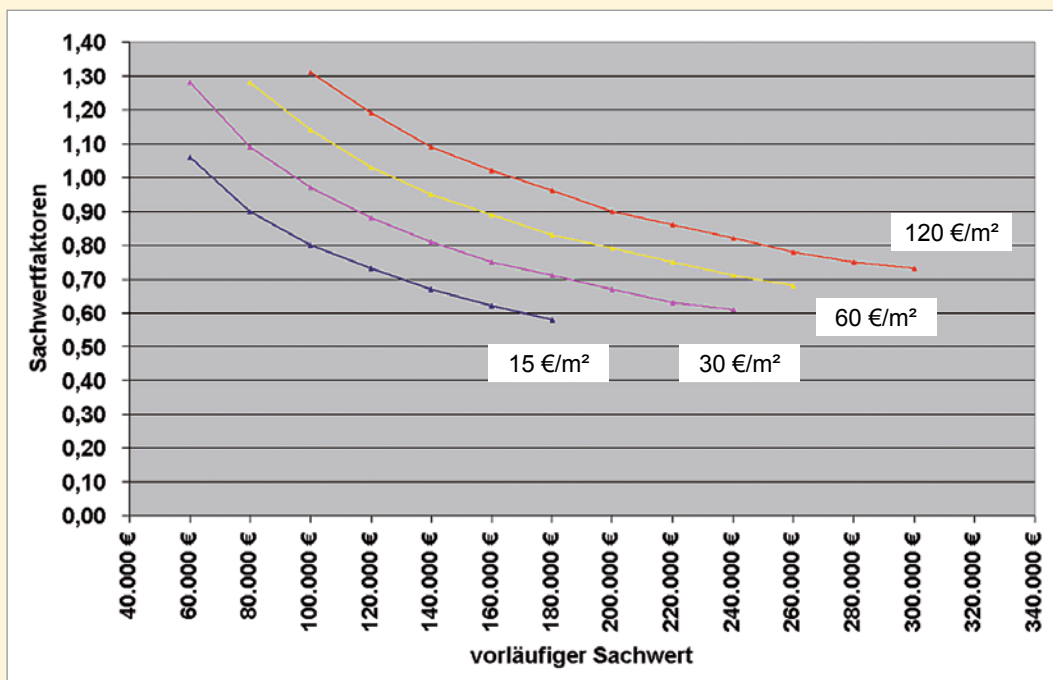
Für das Bodenwertniveau von 15 € werden nur die Konstanten a = 0,06516 und b = - 1,10999 angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

3.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)

Normalherstellungskosten 2000 (**Sprengnetter**)
 erschließungsbeitragsfrei **nach BauGB**

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	RH/DHH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Stichprobenumfang	206 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (**Sprengnetter**), erschließungsbeitragsfrei **nach BauGB**



Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (Sprengnetter)				
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,06	1,28		
80.000 €	0,90	1,09	1,28	
100.000 €	0,80	0,97	1,14	1,31
120.000 €	0,73	0,88	1,03	1,19
140.000 €	0,67	0,81	0,95	1,09
160.000 €	0,62	0,75	0,89	1,02
180.000 €	0,58	0,71	0,83	0,96
200.000 €		0,67	0,79	0,90
220.000 €		0,63	0,75	0,86
240.000 €		0,61	0,71	0,82
260.000 €			0,68	0,78
280.000 €				0,75
300.000 €				0,73
320.000 €				
340.000 €				
360.000 €				
380.000 €				
400.000 €				
a	0,23092	0,28120	0,33147	0,38179
b	- 0,54050	- 0,53806	- 0,53637	- 0,53506

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,048.

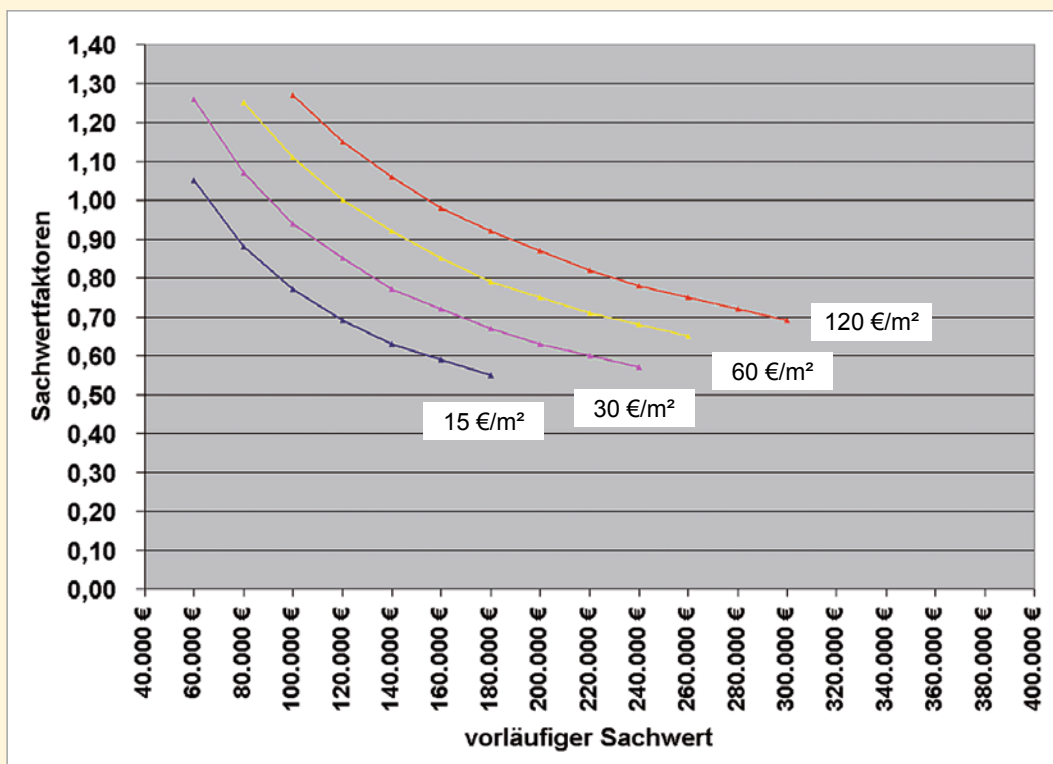
Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten a = 0,43208 und b = - 0,53409 angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.

3.4 Reihenäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)

Normalherstellungskosten 2000 (WertR)
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Modellbeschreibung	
Normalherstellungskosten	RH/DHH: NHK 2000 (WertR)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt)
Wertminderung wegen Alters	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter (fiktiv)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i.d.R. 2-8 %)
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Berücksichtigung der bwU (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Stichprobenumfang	206 Kauffälle
Zeitraum	2008 / 2009

Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (WertR), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Sachwertfaktoren RH/DHH NHK 2000 (WertR)				
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB				
Bodenwertniveau	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	1,05	1,26		
80.000 €	0,88	1,07	1,25	
100.000 €	0,77	0,97	1,11	1,27
120.000 €	0,69	0,85	1,00	1,15
140.000 €	0,63	0,77	0,92	1,06
160.000 €	0,59	0,72	0,85	0,98
180.000 €	0,55	0,67	0,79	0,92
200.000 €		0,63	0,75	0,87
220.000 €		0,60	0,71	0,82
240.000 €		0,57	0,68	0,78
260.000 €			0,65	0,75
280.000 €				0,72
300.000 €				0,69
320.000 €				
340.000 €				
360.000 €				
380.000 €				
400.000 €				
a	0,19902	0,25073	0,30254	0,35441
b	- 0,58963	- 0,57402	- 0,56328	- 0,55542

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,043.

Für das Bodenwertniveau von 240 € werden nur die Konstanten a = 0,40634 und b = - 0,54943 angegeben, da aufgrund der geringen Kauffallanzahl eine detailliertere Auswertung nicht stattfinden konnte.



Herausgeber

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ 0361 3783255 ☎ 0361 3783868
gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Druck

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ 0361 3783777 ☎ 0361 3783799

Vertrieb

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren © 2010 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, Februar 2011

