

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz
und der kreisfreien Stadt Gera



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des
Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

1	Allgemeines	4
2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	5
2.1	Modellbeschreibung	5
2.2	Selektion der Daten	8
2.3	Beschreibung der Stichprobe.....	9
2.4	Signifikanzanalyse und multiple Regression	11
2.5	Ergebnisse der Regression	12
3	Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ..	14
3.1	Vorbemerkungen	14
3.2	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	14
3.3	Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4	Abbildungsverzeichnis	18
5	Abkürzungsverzeichnis	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung – ThürGAVO -) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen und den vorläufigen nicht marktangepassten Sachwerten abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis
vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
i = Kauffall

Die zur Ermittlung der SWF erforderlichen Daten wurden den notariellen Kaufverträgen entnommen und durch Abfragen an die Eigentümer (Fragebögen) ergänzt. Bei Kaufobjekten, die sich für die weitere Auswertung eigneten, wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Nachbewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/-innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera wurden gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 26.07.2022 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Sachwertfaktoren zum Stichtag 31.12.2021 beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“ und Microsoft Excel erstellt.

2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.1 Modellbeschreibung

Bei Anwendung der in diesem Bericht veröffentlichten Sachwertfaktoren ist gemäß § 10 ImmoWertV das nachfolgend beschriebene Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zu verwenden (Grundsatz der Modellkonformität).

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

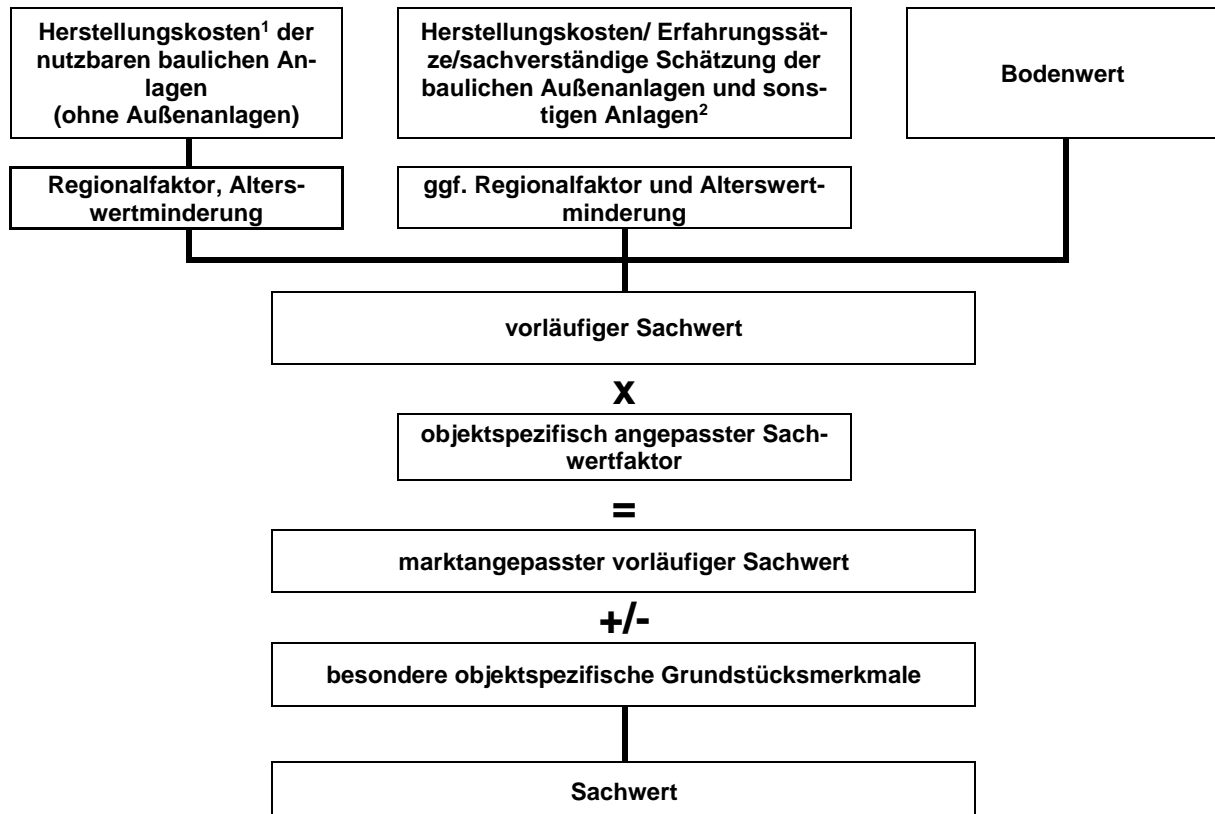


Abbildung 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, ist dabei insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

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

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

¹ Normalherstellungskosten 2010, siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 7

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 6

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).

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

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

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

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

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
Baunebenkosten	(Anlage 4 ImmoWertV)
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) Hinweise zur Berechnung siehe Anlage 2
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum Vertragsdatum
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 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
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen, Carport, etc.)	sind im üblichen Umfang bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
Stichtag	31.12.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

2.2 Selektion der Daten

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragsjahre:	2020 und 2021
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „SWF_2022“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung der SWF geeignet sind)

Selektionsergebnis:			
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 432			
Verteilung auf die Gebiete:			
Gebäudeart	Gebiet		
	kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Greiz	Landkreis Altenburger Land
freistehende EFH	54	108	114
freistehende ZFH	3	11	8
Doppelhaushälften	20	38	22
Reihenmittelhäuser	9	6	15
Reihenendhäuser	6	11	7
Summen:	92	174	166

2.3 Beschreibung der Stichprobe

Stichprobe Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	51.285	8	1
5. Perzentil	71.344	12	4
Median	146.528	26	11
Mittelwert	167.785	33	14
95. Perzentil	321.511	79	34
Maximum	792.051	130	94
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1711	4	6
5. Perzentil	1850	16	25
Median	1936	29	43
Mittelwert	1940	32	47
95. Perzentil	2006	57	81
Maximum	2020	73	100
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	70	112	52
5. Perzentil	211	151	85
Median	620	246	120
Mittelwert	697	270	134
95. Perzentil	1.436	465	209
Maximum	2.969	813	426
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	06.01.2020	249	0,35
5. Perzentil	20.02.2020	500	0,60
Median	20.01.2021	1.187	1,01
Mittelwert	11.01.2021	1.286	1,01
95. Perzentil	25.11.2021	2.345	1,44
Maximum	29.12.2021	3.211	2,19
Anzahl der Kauffälle			
in der kreisfreien Stadt Gera			92
im Landkreis Altenburger Land			174
im Landkreis Greiz			166
Gesamt			432

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

In der Übersichtskarte ist die räumliche Verteilung der Stichprobe (Kauffälle) gruppiert nach Bodenrichtwertniveaus dargestellt.

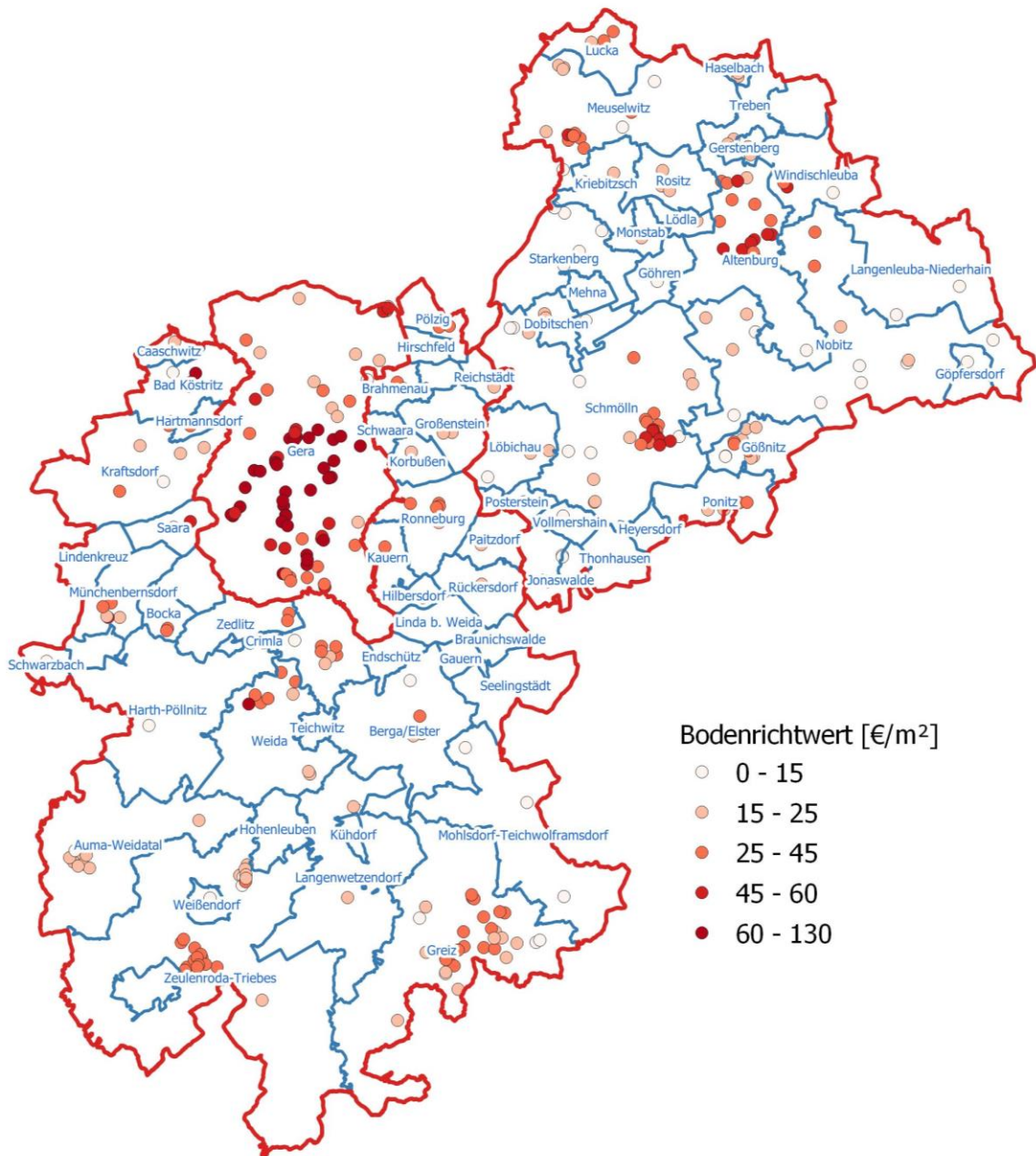


Abbildung 4: räumlich Verteilung der selektierten Kauffälle

2.4 Signifikanzanalyse und multiple Regression

Die Signifikanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht. In Anwendung für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die statistische Einheit der Kauffall und die Ausprägung des Merkmals die Höhe des Sachwertfaktors.

Mit der Signifikanzanalyse wurde die Abhängigkeit des Sachwertfaktors für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- das Vertragsdatum,
- der vorläufige Sachwert,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- die Gebäudebezeichnung (Anbauart),
- die Gutachterausschusskennung (Landkreis),
- das Baujahr.

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vom **vorläufigen Sachwert**, vom **Bodenrichtwertniveau** und von der **Restnutzungsdauer** festgestellt. Deshalb wurde die Ermittlung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit dieser drei Einflussgrößen mit einer multiplen Regression (linear) durchgeführt.

Die Regression erfolgte in vier Schritten. Nach jedem Schritt wurden Ausreißer in den Schranken +/- 30 % des Funktionswerts (Gerade) ausgesetzt. Nach dem vierten Schritt waren keine Ausreißer mehr aufgetreten.

Damit kann die Höhe des Sachwertfaktors mit folgender Formel beschrieben werden:

$$k = a \times vSW + b/BRW + c \times RND + d$$

mit	a, b, c =	ermittelte Abhängigkeiten
	d =	Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse
	vSW =	vorläufiger Sachwert in Euro
	BRW =	Bodenrichtwert in €/m ²
	RND =	Restnutzungsdauer in Jahren

2.5 Ergebnisse der Regression

Einflussgröße	Abhängigkeit Regressions- koeffizienten	mittlerer Fehler des Regressionskoeffi- zienten
vorläufiger Sachwert [€]	a = -0,00000101	0,000000145 (14 %)
Bodenrichtwert [€/m ²]	b = -3,668	0,372 (10 %)
Restnutzungsdauer [Jahre]	c = 0,00437	0,000896 (20 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	d = 1,185	0,0286 (2 %)
Korrelationskoeffizient = 0,551		
Anzahl der untersuchten Erwerbsvorgänge = 432		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 86 (20 %)		

Mit den ermittelten Koeffizienten wird die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert, vom Bodenrichtwertniveau und von der Restnutzungsdauer mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

$$k = -0,00000101 \times \mathbf{vSW [€]} - 3,668 / \mathbf{BRW [€/m^2]} + 0,00437 \times \mathbf{RND[Jahre]} + 1,185$$

Als Beispiel sind in der folgenden Tabelle die Sachwertfaktoren für ausgewählte Bodenrichtwertniveaus und eine feste Restnutzungsdauer von **30 Jahren** berechnet. Die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche sind in der Schriftstärke „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

Sachwertfaktoren <i>$k = a \times vSW + b/BRW + c \times 30 \text{ Jahre} + d$</i>				
Bodenwertniveau	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
50.000 €	0,90	1,08	1,17	1,22
75.000 €	0,87	1,06	1,15	1,19
100.000 €	0,85	1,03	1,12	1,17
125.000 €	0,82	1,01	1,10	1,14
150.000 €	0,80	0,98	1,07	1,12
175.000 €	0,77	0,96	1,05	1,09
200.000 €	0,75	0,93	1,02	1,07
225.000 €	0,72	0,91	1,00	1,04
250.000 €	0,70	0,88	0,97	1,02
275.000 €	0,67	0,85	0,95	0,99
300.000 €	0,65	0,83	0,92	0,97
325.000 €	0,62	0,80	0,90	0,94
350.000 €	0,60	0,78	0,87	0,92
375.000 €	0,57	0,75	0,85	0,89
400.000 €	0,55	0,73	0,82	0,87
425.000 €	0,52	0,70	0,80	0,84
450.000 €	0,49	0,68	0,77	0,82
475.000 €	0,47	0,65	0,74	0,79
a	-0,00000101			
b	-3,668			
c	0,00437			
d	1,185			

Abbildung 5: berechnete Sachwertfaktoren für 30 Jahre RND

3 Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

3.1 Vorbemerkungen

Die Auswertungen zu den Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Der Selektionsansatz und die selektierte Datenmenge sind identisch mit der Selektion zur Ermittlung der Sachwertfaktoren (siehe Punkt 2.2). Zu 5 Kaufobjekten waren keine Wohnflächen erfasst, so dass bei den nachfolgenden Diagrammen über Wohnflächenpreise 427 Kaufverträge zu Grunde liegen.

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Auswertergebnisse dargestellt. Die Funktionen sind ausgleichende Geraden ohne Berücksichtigung von Ausreißerschränken.

3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Wohnflächenpreise sind im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz.

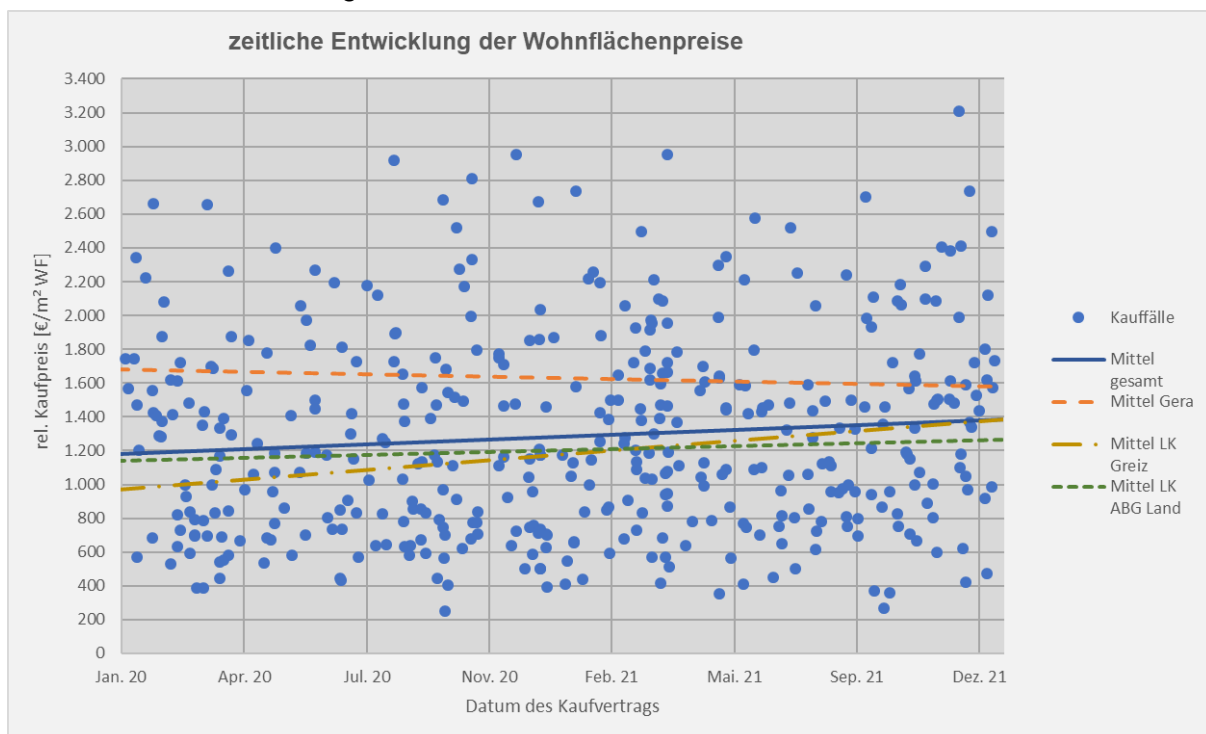


Abbildung 6: zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise in den Gebieten

Die ausgleichende Gerade für den Landkreis Greiz wird teilweise von der Geraden für den Landkreis Altenburger Land überdeckt.

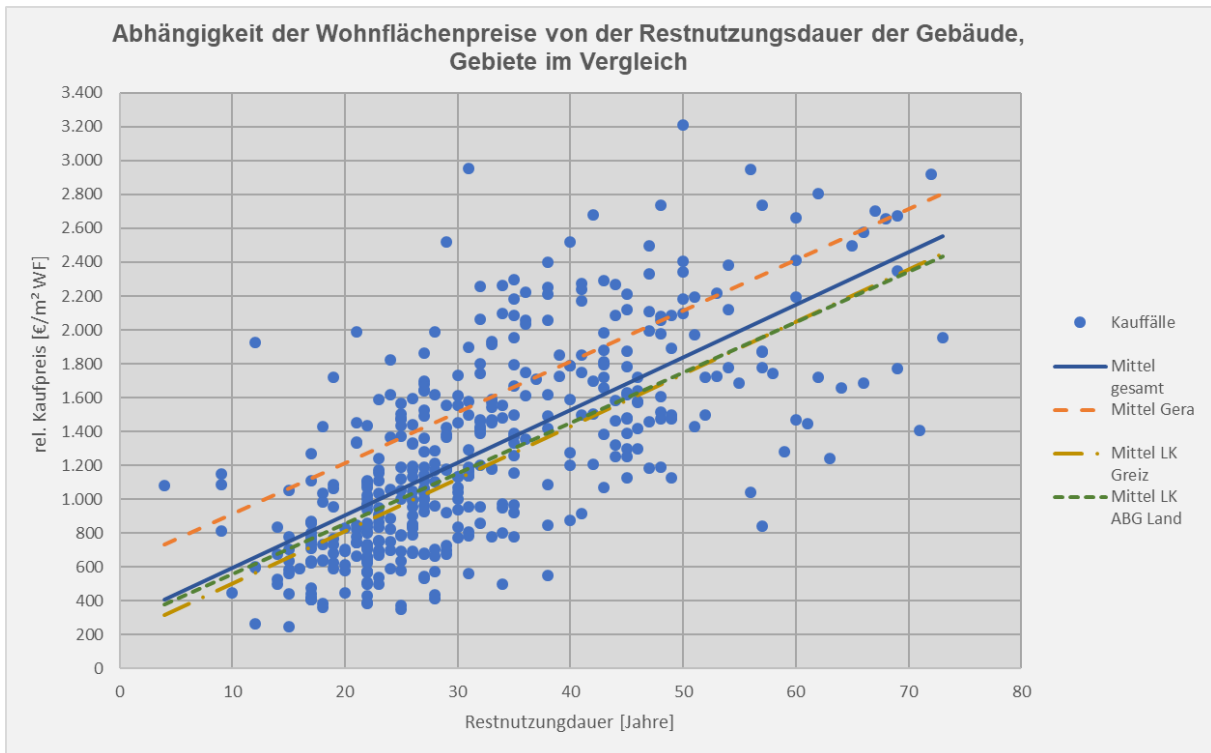


Abbildung 7: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete

Die ausgleichende Gerade für die Gesamtheit der Kauffälle (blau) wird teilweise von der Geraden des Teilmakts Einfamilienhäuser (EFH, rotorange) überdeckt.

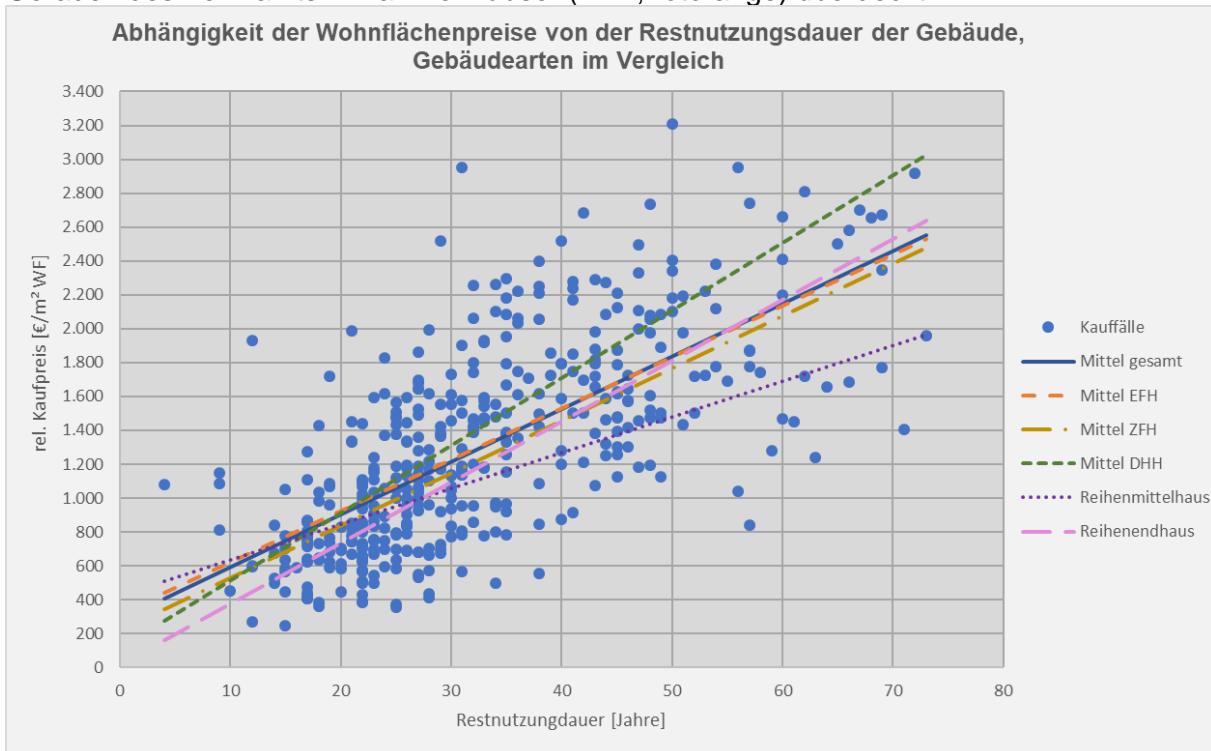


Abbildung 8: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Gebäudeart

3.3 Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bruttogrundflächenpreise sind - wie die Wohnflächenpreise - im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz. Eventuell vorhandene Nebengebäude sind bei den Bruttogrundflächen nicht berücksichtigt.

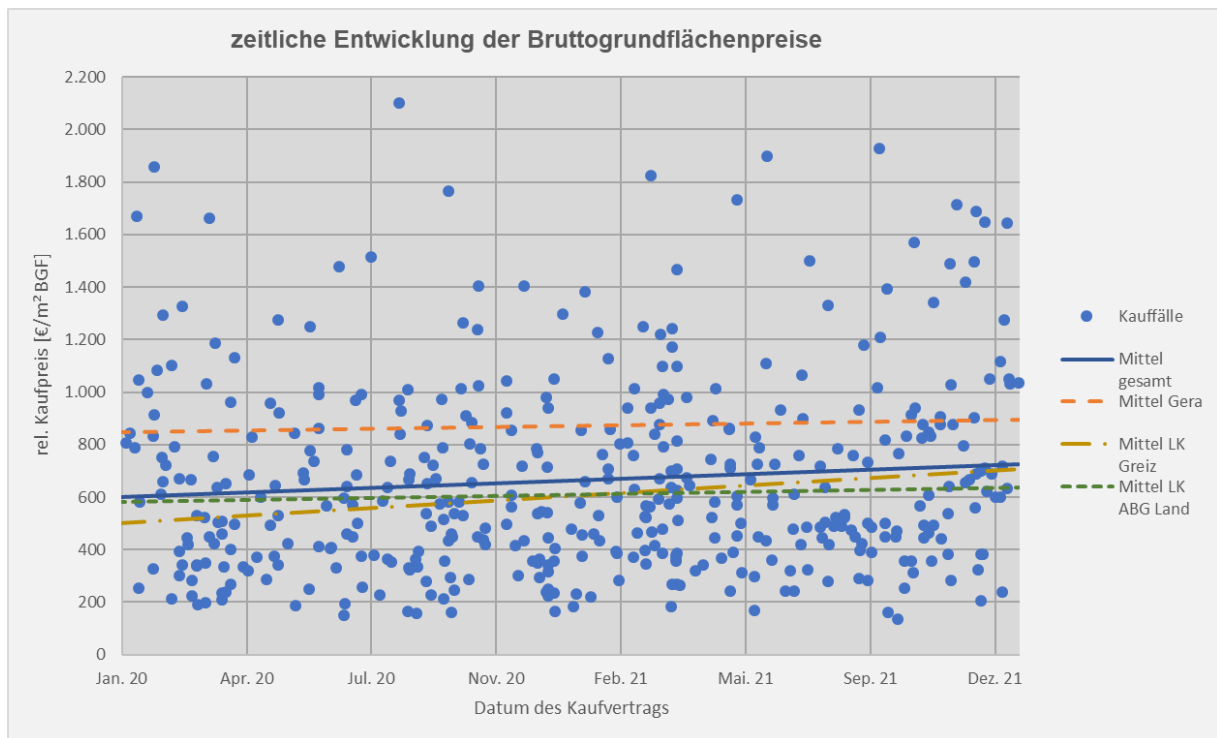


Abbildung 9: zeitliche Entwicklung der Bruttogrundflächenpreise in den Gebieten

Die ausgleichende Gerade für den Landkreis Greiz wird teilweise von der Geraden für den Landkreis Altenburger Land überdeckt.

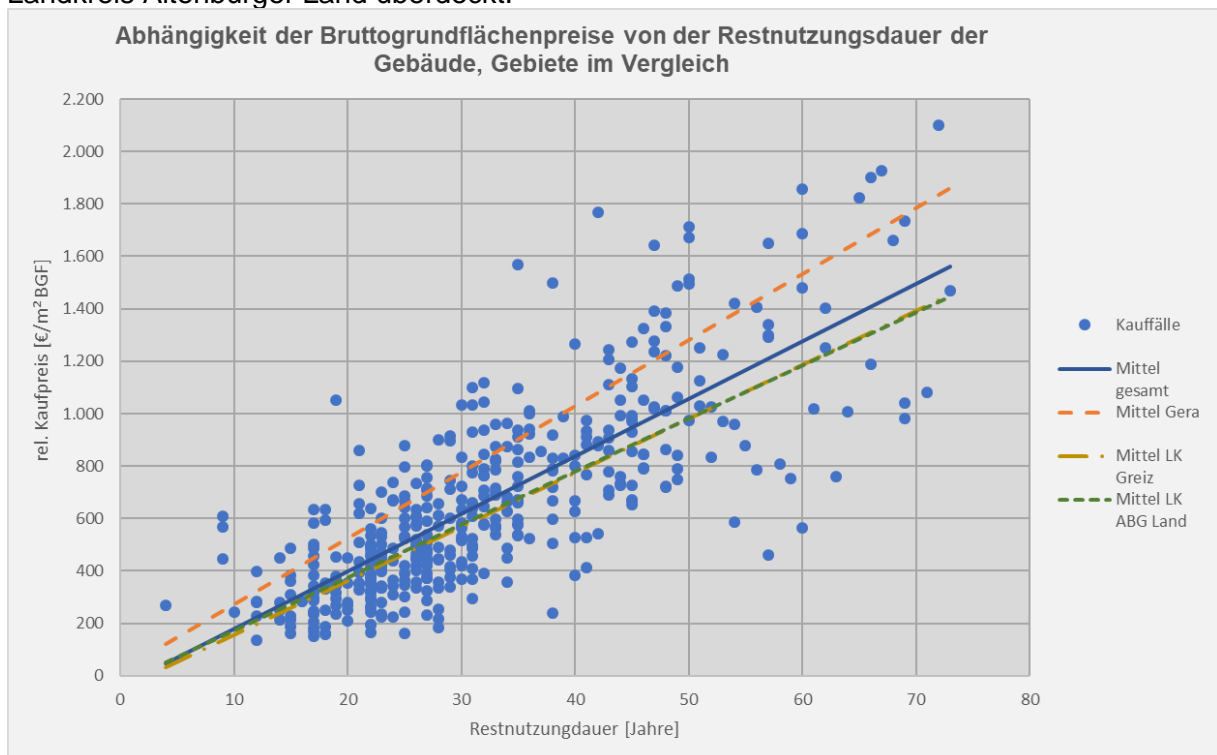


Abbildung 10: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete

Die ausgleichenden Geraden für das Gesamtmittel und für EFH überdecken sich. Teilweise Überdeckung haben die ausgleichenden Geraden für ZFH und für Reihemittelhäuser.

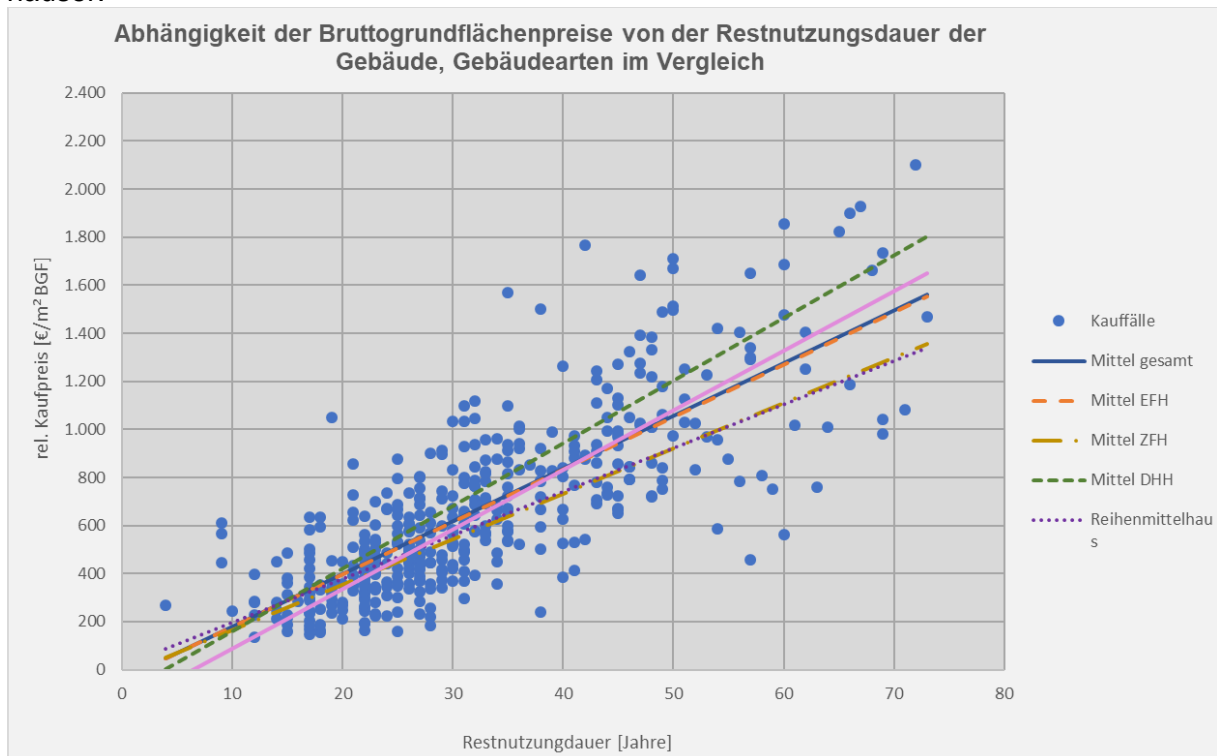


Abbildung 11: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der Gebäudeart

4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens.....	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	7
Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren.....	9
Abbildung 4: räumlich Verteilung der selektierten Kauffälle	10
Abbildung 5: berechnete Sachwertfaktoren für 30 Jahre RND.....	13
Abbildung 6: zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise in den Gebieten.....	14
Abbildung 7: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete ...	15
Abbildung 8: Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Gebäudeart	15
Abbildung 9: zeitliche Entwicklung der Bruttogrundflächenpreise in den Gebieten	16
Abbildung 10: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der RND, Vergleich der Gebiete.....	16
Abbildung 11: Abhängigkeit der Bruttogrundflächenpreise von der Gebäudeart	17

5 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BGF	Brutto-Grundfläche
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	freistehendes Einfamilienhaus
Gera	kreisfreie Stadt Gera
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LK	Landkreis
LK ABG-Land	Landkreis Altenburger Land
LK Greiz	Landkreis Greiz
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
WF	Wohnfläche
ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[Ifd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
[2] BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
[3] ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021

Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die SW-RL enthielt in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 die nachfolgenden Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern.

Diese Orientierungswerte werden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt.

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

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

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32			
	3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32			
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	8 %
	2.02 / 2.12 / 2.32			8 %
	3.02 / 3.12 / 3.32			8 %
	1.22 / 2.22 / 3.22			12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	2 %	---
	2.03 / 2.13 / 2.33		2 %	
	3.03 / 3.13 / 3.33		2 %	
	1.23 / 2.23 / 3.23		3 %	
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---
	2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33			
	3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33			

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

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

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Orientierungswerte für den üblichen Umfang der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge 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

Hiervon abweichende Bauteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger
Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes
☎+49 (0)361 57 4166-160 📠+49 (0)361 57 4166-169
gutachter.zeulenroda@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

8. August 2022