

## Sachwertfaktoren 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt  
☎ 0361 3783255 ☎ 0361 3783299  
[gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de)

## Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Weitere Informationen unter [www.gutachterausschuss-th.de](http://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 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser  
© 2012 Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt  
[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Erfurt, März 2012

---

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	4
Sachwertfaktoren .....	5
Modellbeschreibung .....	7
Kennzahlen der Stichprobe .....	7
Sachwertfaktoren 2010/2011 .....	8

## Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
WertR	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGaaVO	Gutachterausschussverordnung

## **Vorwort**

Regional unterschiedlich ausgeprägte Faktoren wie Bevölkerungsdichte, Geografie, Infrastruktur, demografische Entwicklung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinflussen den jeweiligen Immobilienmarkt.

Daher ist es unabdingbar, mittels Faktoren, die der Anpassung an den üblichen lokalen Immobilienmarkt dienen, Transparenz für Bevölkerung, Politik, Verwaltung und Wirtschaft zu schaffen. Diese Transparenz ist in einer sich immer weiter globalisierenden Wirtschaft nicht zu vernachlässigen.

Eine große Anzahl der Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken erfolgt im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Dabei spielt die Veräußerung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine bedeutende Rolle. Da diese Objekte in aller Regel eigengenutzt sind, steht bei einer Immobilienbewertung der Sachwert im Vordergrund. Um eben diesen Sachwert, der zunächst vorläufig bestimmt wird, an die Marktlage anzupassen, werden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, beschlossen und veröffentlicht.

## Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) insbesondere die Aufgabe, Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Gesetzgeberisches Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB). Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Gebäudeart der Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

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

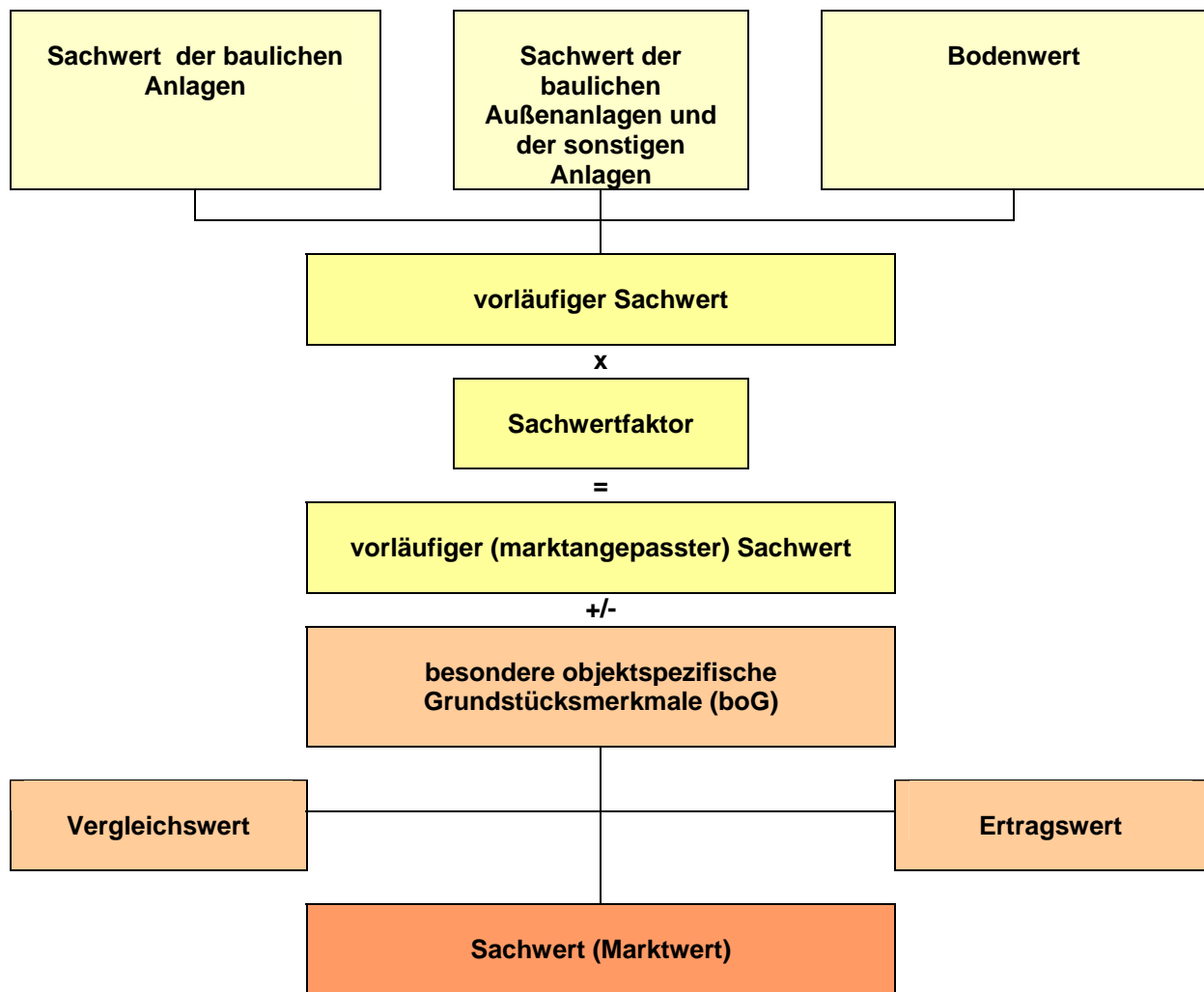
Nach Beschluss des Gutachterausschusses wurden zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nur Kauffälle herangezogen, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (d. h.  $boG = 0$ ) gemäß ImmoWertV § 8 Abs. 2 aufweisen. Für die Berechnungsformel bedeutet dies:

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

Hier bedeuten:

KP	=	Kaufpreis
i	=	Kauffall
vSW	=	vorläufiger Sachwert
k	=	Sachwertfaktor
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst danach dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - z. B. Abzug eines hohen Instandsetzungsaufwandes - berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 65 Kauffällen aus den Jahren 2010/2011 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 26. März 2012 Sachwertfaktoren für die folgende Modellkategorie beschlossen.

**Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),**  
Normalherstellungskosten 2000 (WertR),

## Modellbeschreibung

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	
Normalherstellungskosten	gemäß EFH/ZFH: NHK 2000 (WertR)
Baujahresklassen	gemäß NHK 2000
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
Regionalisierung	ohne
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau des Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für den Neubau von „Wohngebäuden insgesamt“
Wertminderung wegen Alters	linear(e Abschreibung)
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre, einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv), sachverständiges Ermessen
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i. d. R. 2 % - 8 %)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	boG = 0 d. h. keine Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	<b>65</b> Kauffälle geeignete Kauffälle ohne boG
Zeitraum	2010/2011

## Kennzahlen der Stichprobe

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	65	233	897	<b>547</b>
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	65	138	586	<b>262</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	42*	102	268	<b>138</b>
Restnutzungsdauer (Jahre)	65	24	77	<b>56</b>

\*Die Auswertung bezieht sich nur auf vorhandenen Angaben zu den Wohnflächen.

## Sachwertfaktoren 2010/2011

Bodenrichtwertniveau		30 - 45 €/m²		46 - 90 €/m²		91 - 130 €/m²		131 - 199 €/m²		ab 200 €/m²	
		vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990
<b>Stadtlage und Stadt- randlage</b>	Anzahl			4	2	5	13			5	
	Ø SWF			1,18	0,72	1,17	0,82			1,12	
	Ø RND			32	72	34	73			37	
	Ø vSW			110.000	250.000	180.000	280.000			330.000	
<b>dörflich geprägte Ortsteile</b>	Anzahl	7		6	14		4				
	Ø SWF	0,85		0,83	0,74		0,69				
	Ø RND	41		42	69		68				
	Ø vSW	160.000		180.000	280.000		290.000				
Ø SWF											
Ø RND											
Ø vSW											

- Ø SWF      durchschnittlicher Sachwertfaktor
- Ø RND      durchschnittliche Restnutzungsdauer
- Ø vSW      durchschnittlicher vorläufiger Sachwert

Die der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle liegen fast ausschließlich in Stadtrandlagen und dörflich geprägten Ortsteilen.





## Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 2 Rohertragsfaktoren 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 3 Sachwertfaktoren 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Heft 4 Immobilienmarktbericht 2012 (in Vorbereitung)