

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2018

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 und Liegenschaftszinssätze 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1. Sachwertfaktoren	3
Allgemeines.....	3
Modellbeschreibung	4
Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis.....	11
Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	14
Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg	17
2. Liegenschaftszinssätze	20
Allgemeines.....	20
Modellbeschreibung	21
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes 2018, Ilm-Kreis	23
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes 2018, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	24
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes 2018, Landkreis Sonneberg	25

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	8
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Tabelle)	11
Abbildung 4	Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Grafik)	12
Abbildung 5	Beschreibung der Ableitung für den Ilm-Kreis	12
Abbildung 6	Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis	13
Abbildung 7	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Tabelle)	14
Abbildung 8	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Grafik)	15
Abbildung 9	Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	15
Abbildung 10	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	16
Abbildung 11	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg	17
Abbildung 12	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg	18
Abbildung 13	Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Sonneberg	18
Abbildung 14	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg	19
Abbildung 15	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	20
Abbildung 16	Liegenschaftszinssatz für den Ilm-Kreis	23
Abbildung 17	Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis	23
Abbildung 18	Liegenschaftszinssatz für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	24
Abbildung 19	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	24
Abbildung 20	Liegenschaftszinssatz für den Landkreis Sonneberg	25
Abbildung 21	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg	25

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-richtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1. Sachwertfaktoren

Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg 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 vorläufigen – nicht marktanangepassten – Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

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

mit: k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis
vSW = vorläufiger Sachwert (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 marktanangepassten) Sachwertes zu ermitteln.

Die Anbauarten Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser wurden aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen gemeinsam mit den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in den Selektionsansatz für die Sachwertfaktoren abgeleitet.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 296 Kauffällen im Ilm-Kreis, 248 Kauffällen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 97 Kauffällen im Landkreis Sonneberg aus den Jahren 2016/2017 wurden am 29.08.2018 die Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser

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 (Modellkonformität).

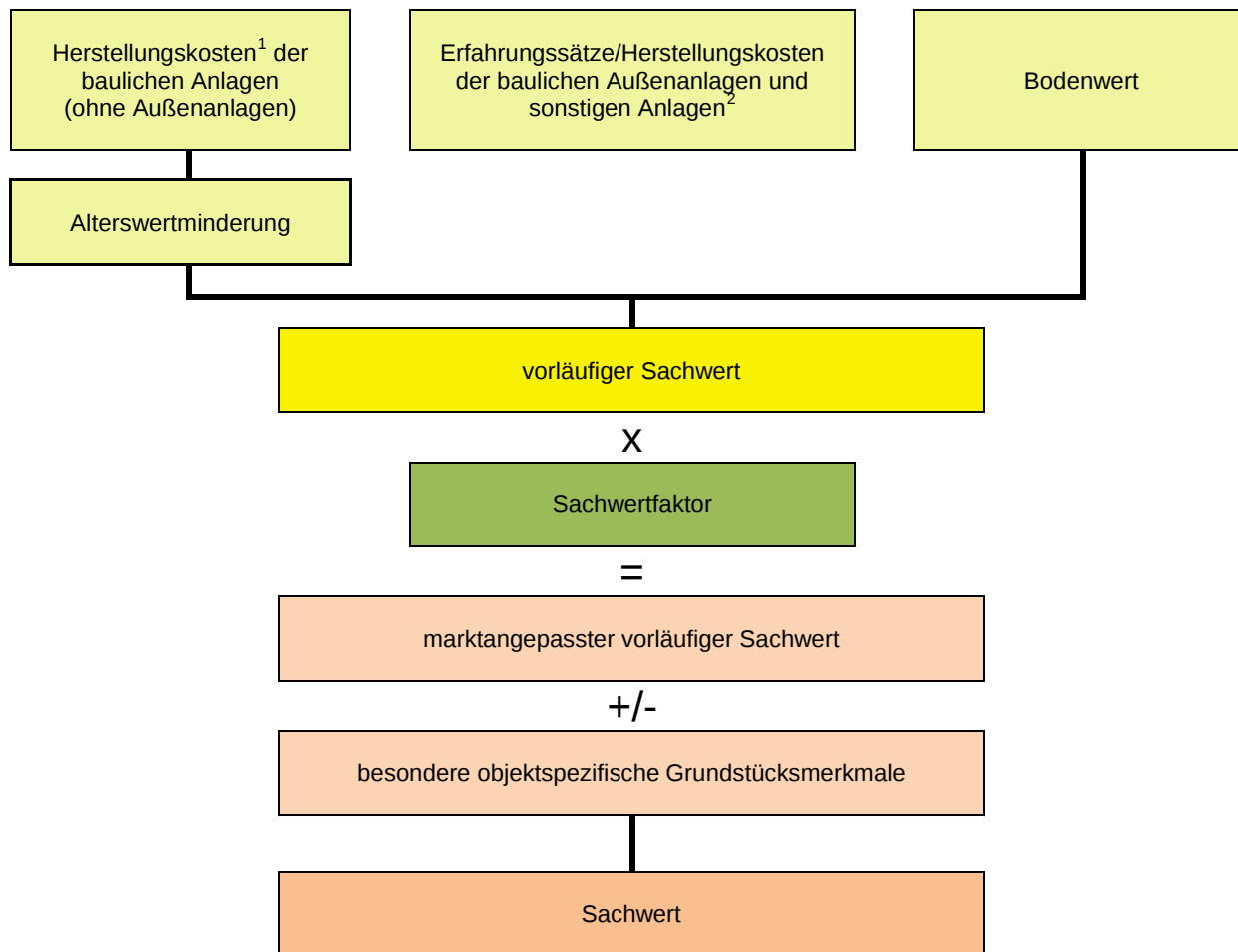


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteeinfluss 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.

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 5

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 4

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

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

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

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

In der abgebildeten Tabelle sind die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftstärke dargestellt.

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.

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

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

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

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, werden diese nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (3%-6%).

Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in Thüringen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie-SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist zu beachten, dass die anliegenden Tabellen 1-4 eine Richtlinie zur Orientierung sind.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (im Sinne des §17 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen (auf schadensfreie Objekte abstellen).

Kaufpreis	Selektiert wurden Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 39.999,00€. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude.
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus, freistehendes Zweifamilienhaus (<i>freistehend</i> nach § 6 ThürBO, mind. 3 m), Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus; (echte/unechte, Kettenhaus)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	(die Ausweisung der SWF erfolgt aufgrund geringer Datensätze nur nach BRW-Niveau nicht nach Gebäudebaujahresklassen)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Sonstige Korrekturfaktoren (u.a. Fachwerk, Fertigteilhäuser)	keine
nicht ausgebautes Dachgeschoss, Flachdach	Korrektur Tabelle 1
ausgebautes Dachgeschoss, fehlender Drempel	Korrektur Tabelle 2

ausgebauter Spitzboden	Korrektur Tabelle 3
Objektgrößenanpassung:	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche; Gebäudemix bei unterschiedlicher Geschossigkeit von Bauabschnitten (Anbauten) oder Teilunterkellerungen, Teilausbau, Souterrain, Garage im Wohngeschoss etc.)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	diese Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; werthaltige, nicht in der BGF erfasste Bauteile, sind gesondert, nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu berücksichtigen (Orientierungssätze in Tabelle 4)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag), inter- bzw. extrapolierte
Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 3 der SW-RL, Die sich rechnerisch ergebende Gesamtnutzungsdauer ist anzusetzen.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL Die sich rechnerisch ergebende Restnutzungsdauer ist anzusetzen.
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Außenanlagen und sonstige Anlagen sind i.d.R. im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; entsprechen sie nicht den üblichen Rahmen werden sie nach Erfahrungssätzen (Zeitwerte) pauschaliert berücksichtigt, bis 6 %, max. 10.000 € Nebengebäude werden ebenfalls nach Erfahrungssätzen (Zeitwerte) pauschaliert berücksichtigt
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	über tiefe Grundstücksteile und/oder selbständig nutzbare Teilflächen, sind (im Sinne des § 17 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen (u.a. rückwärtig großer Garten/Grünland oder seitlich angrenzende selbständig nutzbare Teilfläche, Bauplatz) beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten bleiben unberücksichtigt (Ausnahmen sind Rechte, die bei der Kaufpreisbildung relevant waren); über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. werden gemäß § 8 ImmoWertV berücksichtigt, max. 5.000,- € Lage im Überschwemmungsgebiet/Hochwasser (u.a. angrenzende Gewässer) wird beim Bodenwert berücksichtigt Vermessungskosten bleiben i.d.R. unberücksichtigt

Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Abschlag bis 20 % bei absehbar unvollständigem Straßenausbau; • Faktor Eckgrundstück 0,95; • Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt • Überschwemmungsgebiet/Hochwasser 0,95 • Verpachtung von Teilflächen bleiben unberücksichtigt
Kauffälle der Jahre	2016 – 2017

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern gemäß Entwurfsfassung der SW-RL (gemittelte Werte)

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

Tabelle 1				
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 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	---	---

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss
Berücksichtigung eines fehlenden Drenpels

Tabelle 2		
Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Faktor
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %	0,96
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %	0,97
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %	0,95
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %	0,96

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

Tabelle 3		
Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Faktor
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %	1,11
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %	1,08
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %	1,14
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %	1,10

Orientierungswerte für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Tabelle 4	
	Pauschalbetrag in € (Herstellungskosten)
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

Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$				
Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ² (<13 €/m ²)	20 €/m ² (13-30€/m ²)	40 €/m ² (31-50€/m ²)	80 €/m ² (>50 €/m ²)
40.000 €				
50.000 €	0,96	1,01	1,07	
60.000 €	0,95	1,00	1,06	1,12
70.000 €	0,94	0,99	1,05	1,11
80.000 €	0,93	0,99	1,05	1,10
90.000 €	0,92	0,98	1,04	1,10
100.000 €	0,91	0,97	1,03	1,09
110.000 €	0,91	0,97	1,03	1,09
120.000 €	0,90	0,96	1,02	1,08
130.000 €	0,90	0,96	1,02	1,08
140.000 €	0,90	0,95	1,01	1,07
150.000 €	0,89	0,95	1,01	1,07
160.000 €	0,89	0,95	1,01	1,06
170.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
180.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
190.000 €	0,88	0,94	1,00	1,05
200.000 €	0,88	0,93	0,99	1,05
210.000 €	0,87	0,93	0,99	1,05
220.000 €	0,87	0,93	0,99	1,05
230.000 €	0,87	0,93	0,99	1,04
240.000 €		0,92	0,98	1,04
250.000 €		0,92	0,98	1,04
260.000 €		0,92	0,98	1,04
270.000 €		0,92	0,98	1,04
280.000 €		0,92	0,97	1,03
290.000 €		0,91	0,97	1,03
300.000 €		0,91	0,97	1,03
310.000 €		0,91	0,97	1,03
320.000 €				1,03
330.000 €				1,02
340.000 €				1,02
350.000 €				1,02
360.000 €				1,02
370.000 €				1,02
380.000 €				1,02
390.000 €				1,02
400.000 €				1,01
a	0,79	0,85	0,91	0,97
b	-0,06	-0,06	-0,06	-0,05

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Tabelle)

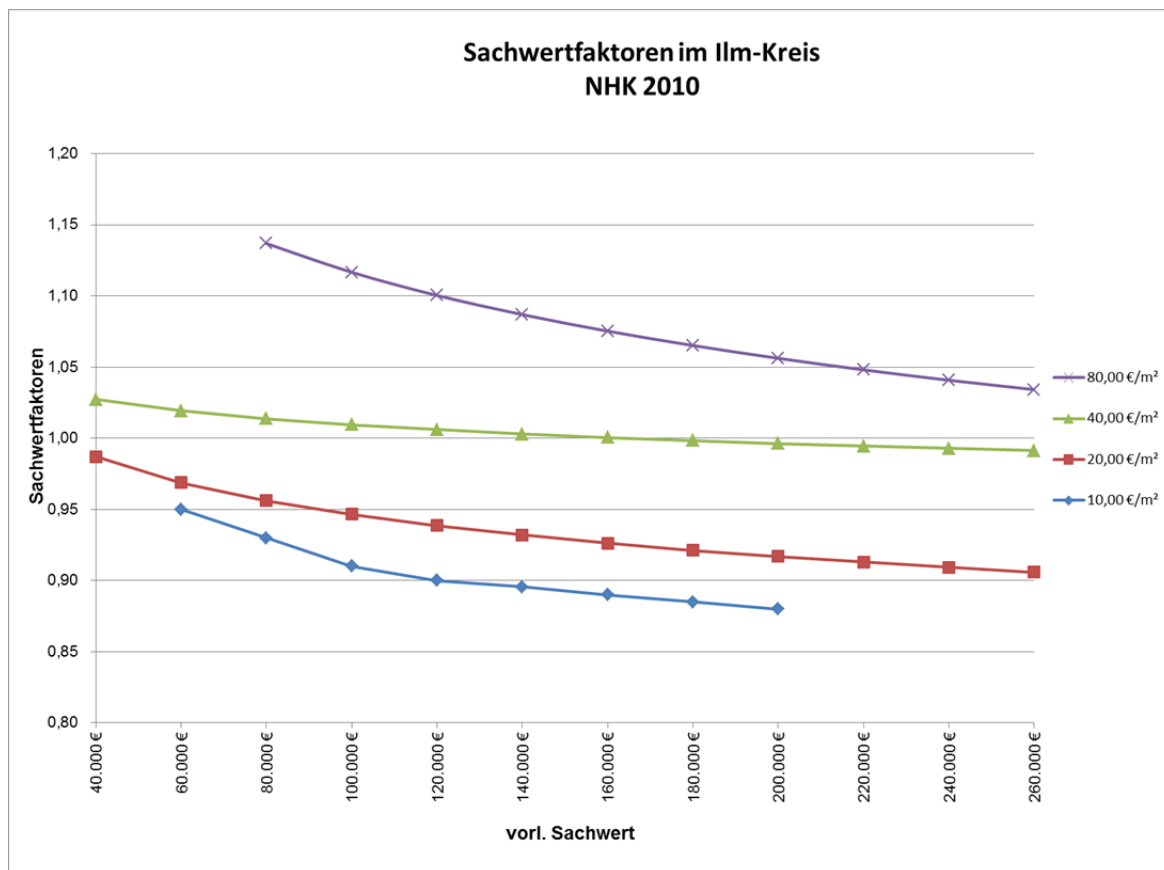


Abbildung 4 Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Niveau Spanne	< 13 €/m²	13 - 30 €/m²	31 - 50 €/m²	> 50 €/m²
Anzahl der Kauffälle	16	118	85	77
Regressionskoeffizient a	0,77575	0,85159	0,96638	0,92810
mittlerer Fehler von a	0,14515	0,03590	0,04785	0,05073
Regressionskoeffizient b	-0,08492	-0,04589	-0,01893	-0,08033
mittlerer Fehler von b	0,07473	0,01785	0,02316	0,03090
Korrelation	0,28906	0,23332	0,08954	0,29065

Abbildung 5 Beschreibung der Ableitung für den Ilm-Kreis

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 3) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 5) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke für den IIm-Kreis			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	41.232,64	8,00	2,42
5. Perzentil	51.763,65	11,75	5,89
Median	124.925,88	33,00	15,29
Mittelwert	141.035,89	40,59	17,87
95. Perzentil	272.013,31	85,00	36,74
Maximum	517.995,58	110,00	69,82
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1800	9	15
5. Perzentil	1860	16	26
Median	1935	30	46
Mittelwert	1940	33	50
95. Perzentil	2003	56	80
Maximum	2013	70	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	63	73	65
5. Perzentil	212	144	82
Median	640	244	125
Mittelwert	814	257	138
95. Perzentil	2.065	414	250
Maximum	7.156	764	350
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	07.01.2016	228,57	0,74
5. Perzentil	03.03.2016	389,52	0,83
Median	19.02.2017	988,89	0,99
Mittelwert	04.02.2017	1.078,52	0,99
95. Perzentil	21.11.2017	2.032,40	1,20
Maximum	27.12.2017	2.475,45	1,29
Anzahl der Kauffälle			
im IIm-Kreis			296
Gesamt			296

Abbildung 6 Beschreibung der Stichprobe für den IIm-Kreis

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio})^b$				
Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ² (<13 €/m ²)	20 €/m ² (13-30€/m ²)	40 €/m ² (31-50€/m ²)	80 €/m ² (>50 €/m ²)
40.000 €		0,98		
50.000 €	0,90	0,97	1,04	
60.000 €	0,90	0,97	1,04	1,11
70.000 €	0,90	0,97	1,03	1,10
80.000 €	0,90	0,96	1,03	1,10
90.000 €	0,89	0,96	1,03	1,10
100.000 €	0,89	0,96	1,03	1,09
110.000 €	0,89	0,96	1,02	1,09
120.000 €	0,89	0,96	1,02	1,09
130.000 €	0,89	0,95	1,02	1,09
140.000 €	0,89	0,95	1,02	1,08
150.000 €	0,89	0,95	1,02	1,08
160.000 €	0,88	0,95	1,01	1,08
170.000 €	0,88	0,95	1,01	1,08
180.000 €	0,88	0,95	1,01	1,08
190.000 €	0,88	0,95	1,01	1,07
200.000 €	0,88	0,95	1,01	1,07
210.000 €	0,88	0,94	1,01	1,07
220.000 €	0,88	0,94	1,01	1,07
230.000 €	0,88	0,94	1,01	1,07
240.000 €	0,88	0,94	1,00	1,07
250.000 €	0,88	0,94	1,00	1,07
260.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
270.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
280.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
290.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
300.000 €	0,88	0,94	1,00	1,06
310.000 €	0,87	0,94	1,00	1,06
320.000 €		0,94	1,00	1,06
330.000 €		0,94	1,00	1,06
340.000 €		0,93	1,00	1,06
350.000 €		0,93	1,00	1,06
360.000 €		0,93	0,99	1,06
370.000 €		0,93	0,99	1,05
380.000 €			0,99	1,05
390.000 €			0,99	1,05
400.000 €			0,99	1,05
a	0,86	0,91	0,97	1,03
b	-0,02	-0,02	-0,02	-0,03

Abbildung 7 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Tabelle)

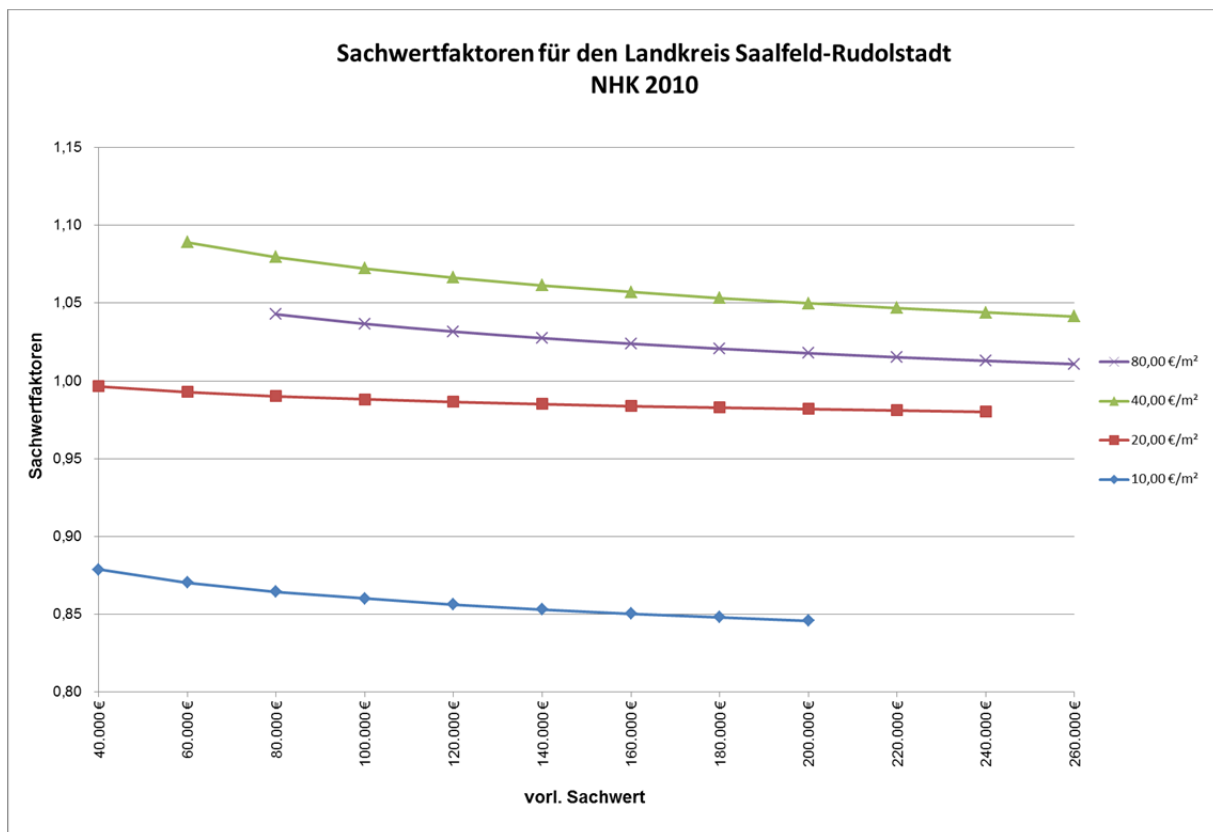


Abbildung 8 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Niveau Spanne	< 13 €/m²	13 - 30 €/m²	31 - 50 €/m²	> 50 €/m²
Anzahl der Kauffälle	61	96	54	37
Regressionskoeffizient a	0,81436	0,96732	0,99968	0,97532
mittlerer Fehler von a	0,05966	0,06130	0,08988	0,05168
Regressionskoeffizient b	-0,02371	-0,00927	-0,03043	-0,02650
mittlerer Fehler von b	0,03187	0,02767	0,03956	0,02749
Korrelation	0,09735	0,03476	0,10833	0,16195

Abbildung 9 Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 7) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 9) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	37.906,54	6,00	2,34
5. Perzentil	56.754,94	9,00	3,64
Median	110.363,63	21,00	11,05
Mittelwert	127.696,09	28,86	13,87
95. Perzentil	255.569,72	70,00	29,86
Maximum	400.418,04	105,00	45,81
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1683	12	18
5. Perzentil	1872	15	23
Median	1938	27	40
Mittelwert	1943	30	45
95. Perzentil	2001	55	79
Maximum	2013	69	95
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	133	100	60
5. Perzentil	190	136	75
Median	636	245	120
Mittelwert	907	253	129
95. Perzentil	2.223	408	213
Maximum	9.567	627	300
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	12.01.2016	266	0,57
5. Perzentil	23.02.2016	370	0,75
Median	15.12.2016	938	0,97
Mittelwert	13.01.2017	990	0,99
95. Perzentil	06.12.2017	1.898	1,26
Maximum	21.12.2017	2.500	1,55
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			263
Gesamt			263

Abbildung 10 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$			
Bodenwertniveau			
vorläufiger Sachwert	10 €/m² (<15 €/m²)	20 €/m² (15-21€/m²)	40 €/m² (>21€/m²)
50.000 €	0,96	1,08	1,19
60.000 €	0,95	1,05	1,16
70.000 €	0,94	1,04	1,13
80.000 €	0,93	1,02	1,11
90.000 €	0,92	1,01	1,09
100.000 €	0,92	1,00	1,08
110.000 €	0,91	0,99	1,06
120.000 €	0,90	0,98	1,05
130.000 €	0,90	0,97	1,04
140.000 €	0,89	0,96	1,03
150.000 €	0,89	0,95	1,02
160.000 €	0,89	0,95	1,01
170.000 €	0,88	0,94	1,00
180.000 €	0,88	0,93	0,99
190.000 €	0,87	0,93	0,98
200.000 €	0,87	0,92	0,98
210.000 €		0,92	0,97
220.000 €		0,91	0,96
230.000 €		0,91	0,96
240.000 €		0,91	0,95
250.000 €		0,90	0,95
260.000 €		0,90	0,94
270.000 €		0,89	0,94
280.000 €		0,89	0,93
290.000 €		0,89	
300.000 €		0,88	
310.000 €		0,88	
320.000 €		0,88	
330.000 €		0,87	
a	0,77	0,77	0,78
b	-0,07	-0,11	-0,14

Abbildung 11 Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg

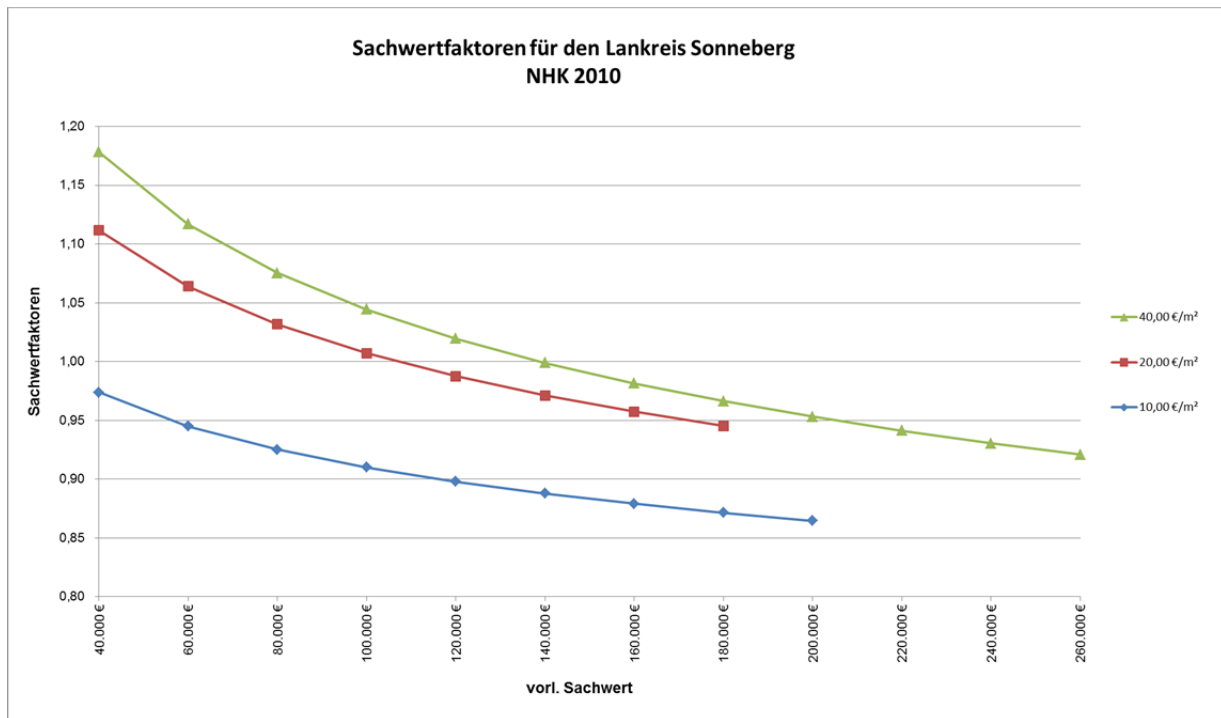


Abbildung 12 Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²
Niveau Spanne	< 15 €/m²	15 - 21 €/m²	> 21 €/m²
Anzahl der Kauffälle	35	37	25
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,76787	0,78573	0,77106
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,13607	0,07704	0,09635
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,07380	-0,10780	-0,13172
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,06997	0,04033	0,05464
Korrelation	0,18029	0,42388	0,46022

Abbildung 13 Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Sonneberg

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 11) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 13) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe für den Landkreis Sonneberg			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	42.334,20	8,00	1,76
5. Perzentil	48.703,51	9,00	3,23
Median	86.747,70	16,00	11,42
Mittelwert	108.453,40	19,58	13,35
95. Perzentil	242.237,43	43,40	31,26
Maximum	330.570,09	56,00	37,20
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1828	9	14
5. Perzentil	1864	12	19
Median	1936	24	36
Mittelwert	1937	27	40
95. Perzentil	2000	53	77
Maximum	2011	67	93
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	135	130	80
5. Perzentil	222	149	85
Median	668	250	120
Mittelwert	1.061	264	133
95. Perzentil	3.073	394	199
Maximum	9.416	491	250
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	08.01.2016	307,14	0,65
5. Perzentil	22.02.2016	365,91	0,73
Median	21.12.2016	665,71	0,99
Mittelwert	23.12.2016	758,66	0,98
95. Perzentil	16.11.2017	1.440,00	1,26
Maximum	19.12.2017	1.752,00	1,32
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Sonneberg			97
Gesamt			97

Abbildung 14 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg

2. Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

Nach §14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Aufgrund langjähriger Untersuchungen und empirischer Studien der Wertermittlungspraxis wird davon ausgegangen, dass der Liegenschaftszinssatz hauptsächlich vom Jahresrohertrag und von der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängt.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 78 Kauffällen im IIm-Kreis, 58 Kauffällen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 20 Kauffällen im Landkreis Sonneberg aus den Jahren 2016/2017 wurden am 29.08.2018 die Liegenschaftszinssätze beschlossen:

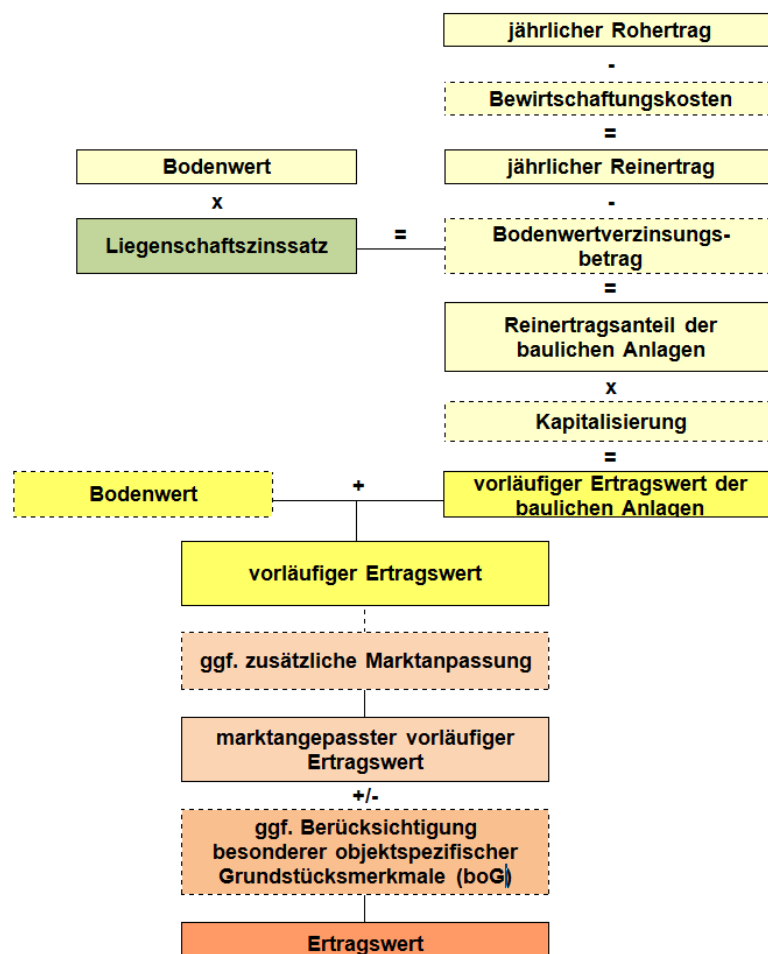


Abbildung 15 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Modellbeschreibung

für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Anteil (max. bis 1/3 des Gebäudeanteiles)

Kaufpreis	Selektiert wurden Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 69.999,00€. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude.
Objektart	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus Mehrfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit geringem gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %), Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt; Objekte mit mehr als 30 % Leerstand (bezogen auf die Gesamtmietfläche) werden nicht berücksichtigt; (Stellplatz ist in der Miete enthalten)
Rohrertrag (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV); Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - Mieten aus der Kaufpreissammlung - Mieten aus Sammlungen der Sachverständigen des Gutachterausschusses - geeignete lokale Mietspiegel - und Anlehnung an die aktuellen Mietspiegel des IVD Thüringen
Bewirtschaftungskosten für Wohnanteil : nach der II. Berechnungsverordnung	Verwaltungskosten: 281 €/Einheit Instandhaltungskosten: 11 €/m² WF Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages
Bewirtschaftungskosten für Gewerbeanteil : nach der II. Berechnungsverordnung	Verwaltungskosten: 3 % des Jahresrohertrages Instandhaltungskosten: 11 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % des Jahresrohertrages
Bewirtschaftungskosten für Garagen/Carport (Einstellplätze): nach der II. Berechnungsverordnung	Verwaltungskosten: 37 €/Einheit Instandhaltungskosten: 83 €/Einheit Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre Die sich rechnerisch ergebende Gesamtnutzungsdauer ist anzusetzen.

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL Die sich rechnerisch ergebende Restnutzungsdauer ist anzusetzen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	selbständig nutzbare Teilflächen sind vom Kaufpreis abzusetzen (im Sinne § 17 Abs. 2 ImmoWertV); (diese selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann); Geh, -Fahr- und Leitungsrechte bleiben unberücksichtigt (Ausnahmen sind Rechte, die bei der Kaufpreisbildung relevant waren); § 8 ImmoWertV, u.a. Baumängel/Bauschäden (max. 10.000,- €)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Abschlag 10 - 20 % bei absehbar unvollständigem Straßenausbau; • Faktor Eckgrundstück 0,95; • Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt
Grundstücksfläche	markt(lage)übliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Kauffälle der Jahre	2014 – 2017

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE Reinertrag

KP Kaufpreis

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$

BW Bodenwert

q $1+p$

p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Ilm-Kreis	78	5,30179	0,09650
gerundet		5,3	
Spanne		3,7 - 6,9	

Abbildung 16 Liegenschaftszinssatz für den Ilm-Kreis

Kriterium	Liegenschaftszinssatz (%)	Wohn-/Nutzfläche (m²)	Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche (EUR/m²)
Minimum	3,7	126	254
5. Perzentil	4,1	168	397
Median	5,3	333	681
Mittelwert	5,3	367	722
95. Perzentil	6,8	662	1.181
Maximum	6,9	991	1.545
Kriterium	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)
Minimum	15	1700	19
5. Perzentil	29	1859	23
Median	50	1900	30
Mittelwert	66	1901	31
95. Perzentil	141	1958	38
Maximum	180	1997	51
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße (m²)	
Minimum	10.04.2014	102	
5. Perzentil	06.05.2014	130	
Median	22.03.2016	439	
Mittelwert	09.02.2016	611	
95. Perzentil	22.08.2017	1.661	
Maximum	21.12.2017	3.162	
Anzahl der Kauffälle			
im Ilm-Kreis			78
Gesamt			78

Abbildung 17 Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
LK Saalfeld-Rudolstadt	58	5,28224	0,10544
gerundet		5,3	
Spanne		3,9 – 7,0	

Abbildung 18 Liegenschaftszinssatz für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Kriterium	Liegenschaftszinssatz (%)	Wohn-/Nutzfläche (m²)	Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche (EUR/m²)
Minimum	3,9	149	151
5. Perzentil	4,1	169	337
Median	5,3	304	635
Mittelwert	5,3	359	649
95. Perzentil	6,8	883	1.027
Maximum	7,0	1.014	1.270
Kriterium	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)
Minimum	12	1750	17
5. Perzentil	15	1850	19
Median	45	1910	26
Mittelwert	57	1910	27
95. Perzentil	131	1965	39
Maximum	180	1975	40
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße (m²)	
Minimum	12.03.2014	128	
5. Perzentil	06.07.2014	215	
Median	13.04.2016	608	
Mittelwert	12.04.2016	645	
95. Perzentil	14.11.2017	1321	
Maximum	18.12.2017	1901	
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			58
Gesamt			58

Abbildung 19 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
LK Sonneberg	20	5,39350	0,16997
gerundet		5,4	
Spanne		4,2 – 7,1	

Abbildung 20 Liegenschaftszinssatz für den Landkreis Sonneberg

Kriterium	Liegenschaftszinssatz (%)	Wohn-/Nutzfläche (m²)	Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche (EUR/m²)
Minimum	4,2	164	199
5. Perzentil	4,4	227	379
Median	5,3	338	532
Mittelwert	5,4	340	548
95. Perzentil	6,9	490	803
Maximum	7,1	620	888
Kriterium	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)
Minimum	13	1883	12
5. Perzentil	14	1887	20
Median	31	1904	26
Mittelwert	35	1911	27
95. Perzentil	55	1993	48
Maximum	55	1994	49
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße (m²)	
Minimum	29.01.2014	265	
5. Perzentil	29.07.2014	293	
Median	30.04.2016	648	
Mittelwert	02.02.2016	910	
95. Perzentil	28.04.2017	2.167	
Maximum	26.10.2017	4.045	
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Sonneberg			20
Gesamt			20

Abbildung 21 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎ +49 (0)361 57 4168-311 📠 +49 (0)361 57 4168-399
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld