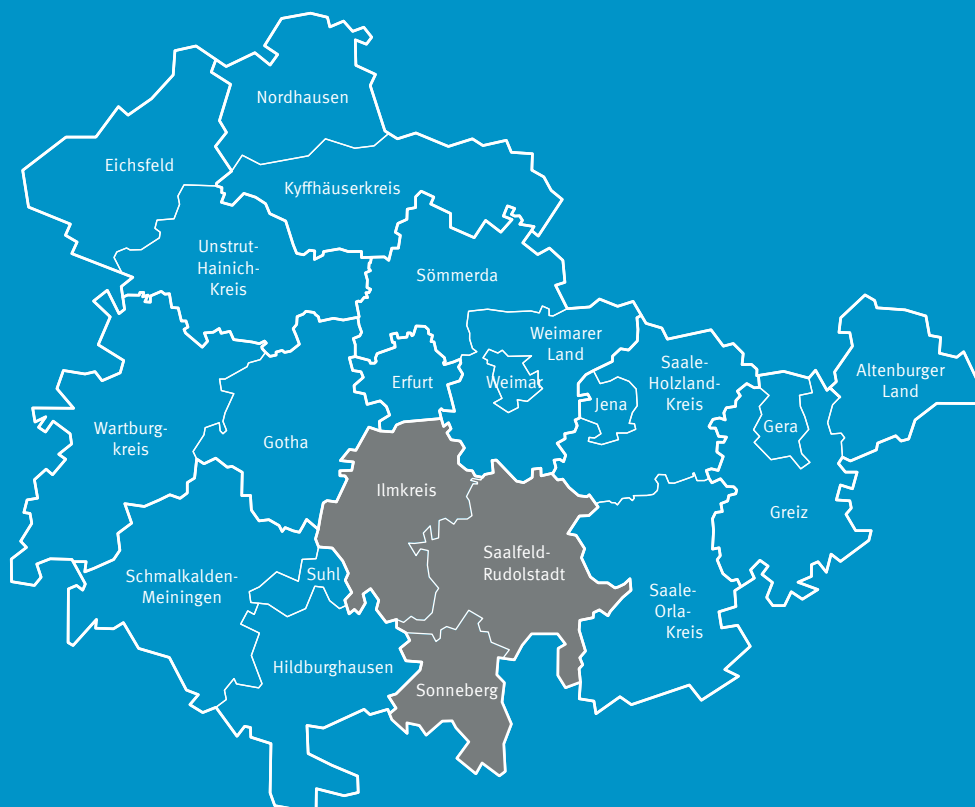


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022

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:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung.....	6
3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	7
3.1	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1	9
3.2	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 2	11
3.3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 3	13
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2020	15
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2021	16
Anlage 3	Beschreibung der Gebäudestandards für MFH	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens.....	4
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze.....	6
Abbildung 3: Übersicht über die Lagebereiche	8
Abbildung 4: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1.....	9
Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 1.....	9
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 1.....	10
Abbildung 7: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 2.....	11
Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 2.....	11
Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 2.....	12
Abbildung 10: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 3.....	13
Abbildung 11: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 3.....	13
Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 3.....	14

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche

1 Allgemeines

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

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

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.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB auch Vergleichsfaktoren, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke dienen. Der Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rothertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Rotherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag dar. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

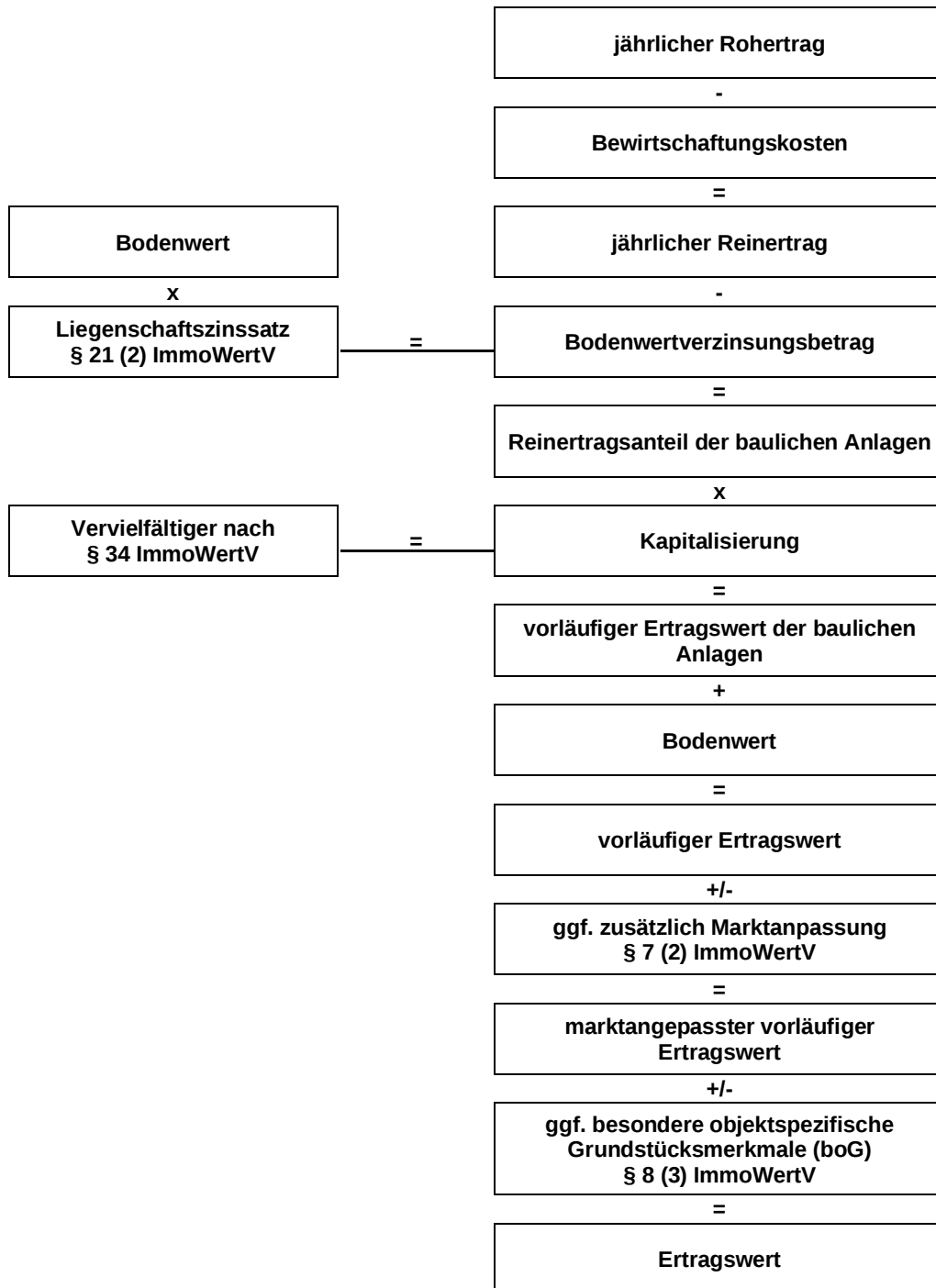


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

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

mit: 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

Die o. a. Berechnungsformel kann nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrages (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt.

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Bei der Verwendung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

2 Modellbeschreibung

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

Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke, auch mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 30 % vom Rohertrag)
Vermietung	- Vollvermietung wird unterstellt - Objekte mit mehr als 30 % Leerstand (bezogen auf die Gesamtmietfläche) werden nicht berücksichtigt
Rohertrag (pro Jahr)	marktüblich erzielbare Mieten (§ 31 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - Mieten aus der Kaufpreissammlung - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z. B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der ehemaligen Ertragswertrichtlinie (siehe Anlagen 1 und 2)
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie (siehe Anlage 3) Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren:

- Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.
- Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 69.999 €
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit über 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %)

Objekte aus typischen Geschoßwohnungsbaugebieten sind nicht in der Stichprobe enthalten.

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV).

Die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Die Stichprobe aus den Jahren 2020 und 2021 zeigt signifikante Unterschiede in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors in unterschiedlichen Lagen. Es konnten drei Lagebereiche identifiziert werden:

- Bereich 1:
 - o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Angelhausen-Oberndorf, Rudisleben, Ichtershausen
- Bereich 2:
 - o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Unterpörlitz, Oberpörlitz, Grenzhammer, Langewiesen
 - o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Schwarza, Volkstedt, Cumbach, Schaala, Mörla, Bad Blankenburg
- Bereich 3:
 - o Alle nicht den Bereichen 1 und 2 zugehörigen Gemarkungen des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.

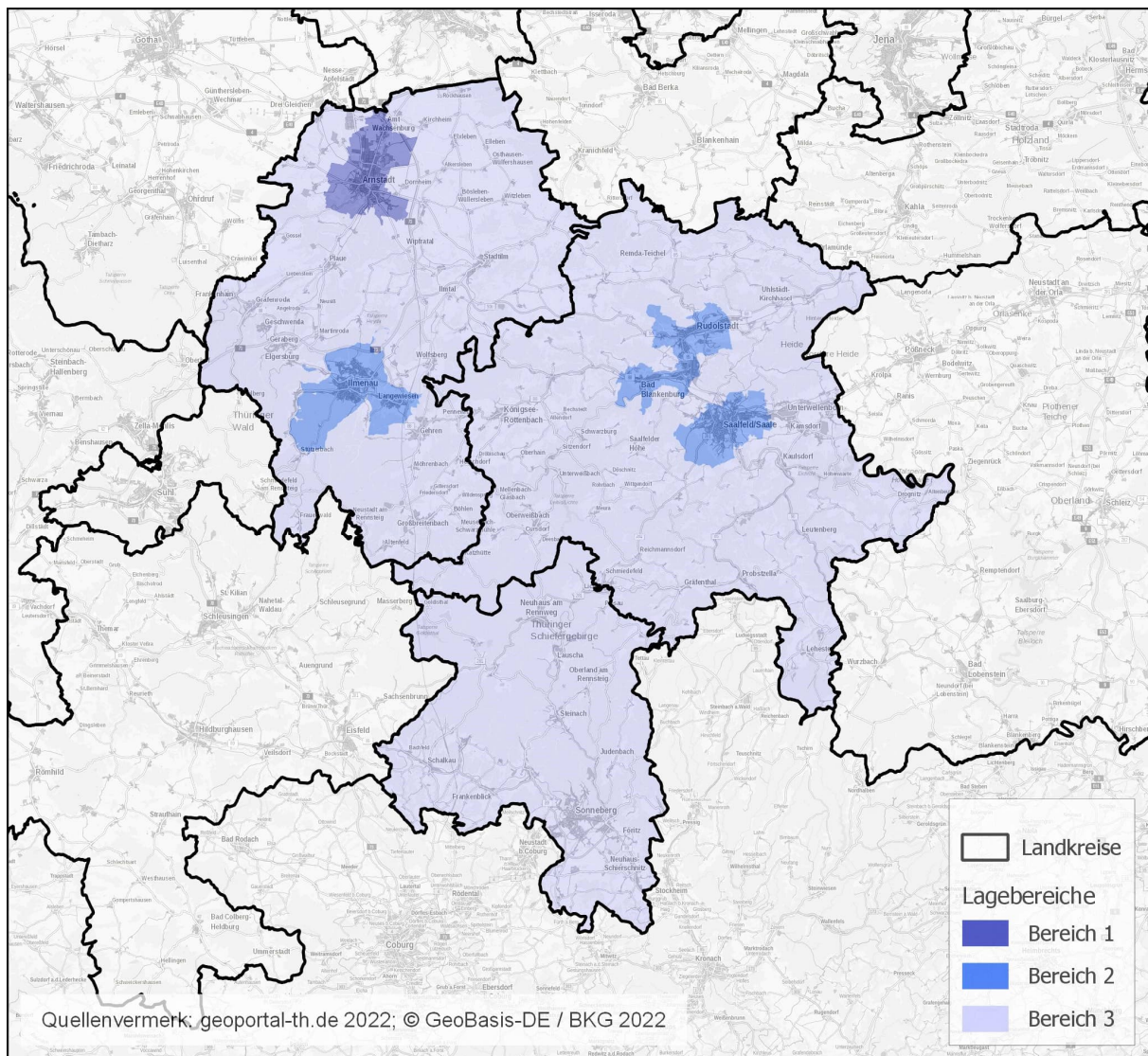


Abbildung 3: Übersicht über die Lagebereiche

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 134 Kauffällen, aus den Jahren 2020 und 2021, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 12.12.2022 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke, auch mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 30 % vom Rohertrag), wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

3.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1

- o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Angelhausen-Oberndorf, Rudisleben, Ichtershausen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,27
Rohertragsfaktor	15,5
Standardabweichung (Stichprobe)	2,48

Abbildung 4: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1

Weichen Die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

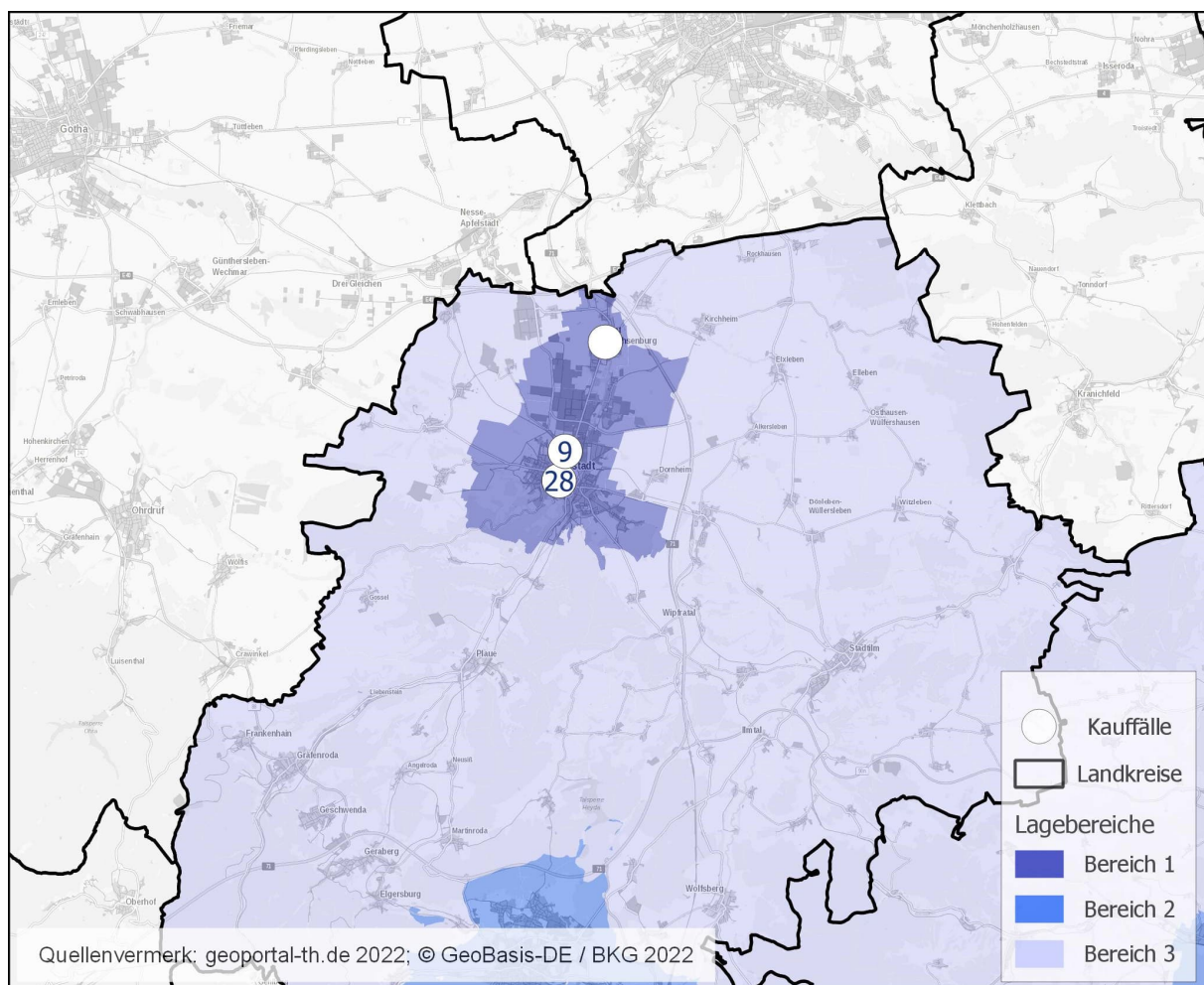


Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 1

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 38		Datum der Kaufverträge: 20.02.2020 bis 06.12.2021	
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,5	10,7	602
5. Perzentil	0,5	11,2	736
Median	2,3	15,8	1.061
Mittelwert	2,5	15,5	1.066
95. Perzentil	5,2	20,1	1.507
Maximum	6,0	20,9	1.720
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	40	1856	193
5. Perzentil	40	1869	213
Median	61	1898	360
Mittelwert	81	1900	416
95. Perzentil	190	1949	1.152
Maximum	190	1949	1.205
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	114	22	4,10
5. Perzentil	123	22	4,50
Median	405	31	5,60
Mittelwert	494	35	5,50
95. Perzentil	1.814	49	6,50
Maximum	2.352	49	6,50
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	12.000	3	
5. Perzentil	13.674	3	
Median	23.437	6	
Mittelwert	28.282	6	
95. Perzentil	59.711	12	
Maximum	66.876	15	

Verteilung der Kauffälle auf Bodenrichtwertgruppen

Bodenrichtwert	< 60 €/m²	60 - 90 €/m²	> 90 €/m²
Kaufverträge	10 (26,3%)	17 (44,7%)	11 (28,9%)

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 1

3.2 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Bereich 2

- o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Unterpörlitz, Oberpörlitz, Grenzhammer, Langwiesen
- o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Schwarza, Volkstedt, Cumbach, Schaala, Mörla, Bad Blankenburg

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,12
Rothertragsfaktor	14,0
Standardabweichung (Stichprobe)	2,77

Abbildung 7: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Bereich 2

Weichen Die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

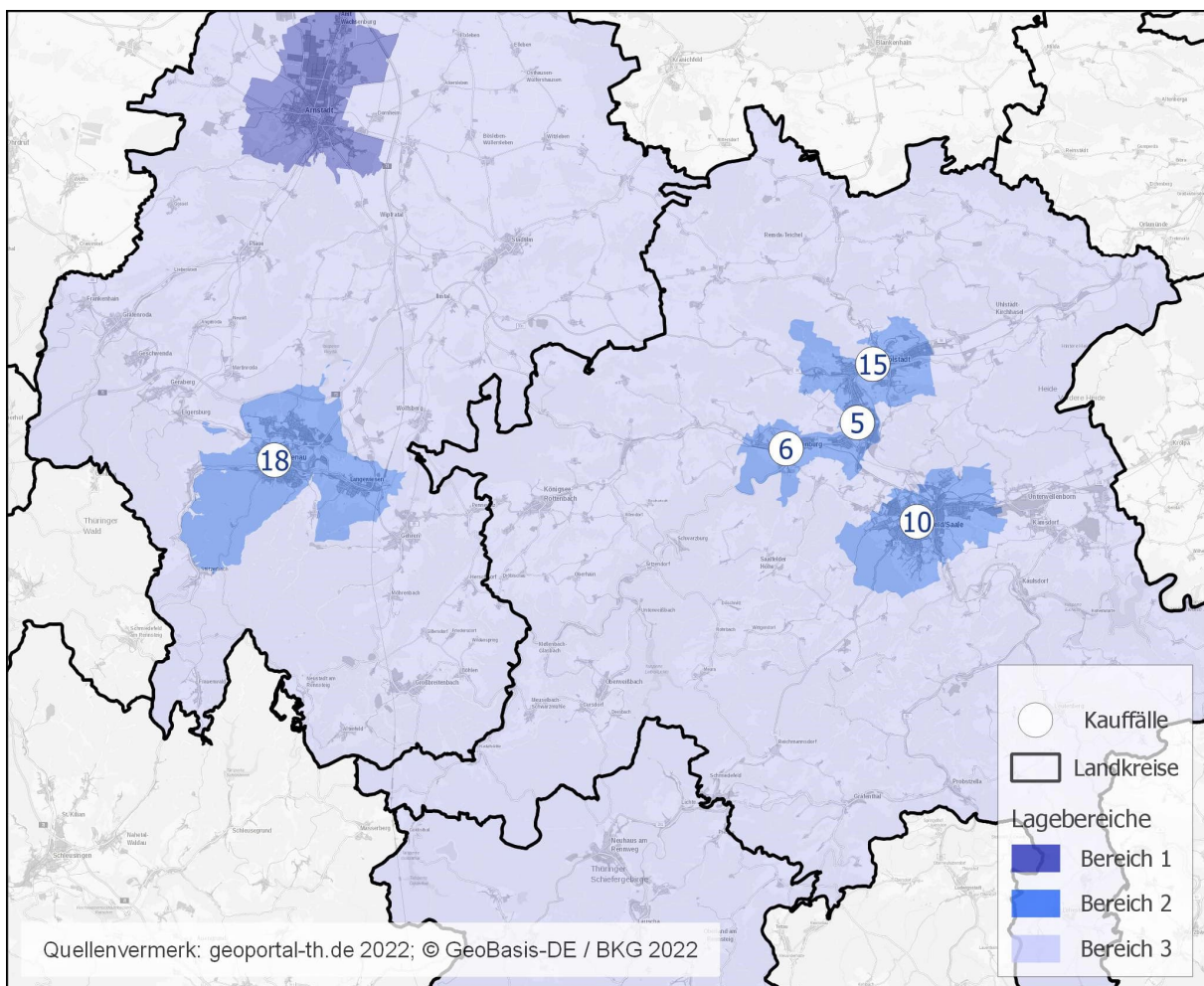


Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 2

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 54		Datum der Kaufverträge: 03.02.2020 bis 20.12.2021	
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,1	8,9	429
5. Perzentil	1,7	9,8	533
Median	3,6	13,9	1.048
Mittelwert	3,5	14,0	1.042
95. Perzentil	5,6	18,9	1.725
Maximum	6,0	22,1	2.120
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	16	1780	151
5. Perzentil	30	1821	166
Median	74	1900	321
Mittelwert	76	1902	385
95. Perzentil	146	1962	1.100
Maximum	168	1999	1.271
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	92	17	4,00
5. Perzentil	137	22	4,50
Median	459	28	6,00
Mittelwert	544	30	6,00
95. Perzentil	1.535	45	8,10
Maximum	1.945	70	8,40
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	11.043	3	
5. Perzentil	12.738	3	
Median	22.251	4	
Mittelwert	28.006	6	
95. Perzentil	83.715	17	
Maximum	95.877	23	

Verteilung der Kauffälle auf Bodenrichtwertgruppen

Bodenrichtwert	< 60 €/m²	60 - 90 €/m²	> 90 €/m²
Kaufverträge	8 (14,8%)	31 (57,4%)	15 (27,8%)

Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 2

3.3 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Bereich 3

- o Alle nicht den Bereichen 1 und 2 zugehörigen Gemarkungen des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,5
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,15
Rothertragsfaktor	11,8
Standardabweichung (Stichprobe)	2,12

Abbildung 10: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Bereich 3

Weichen Die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

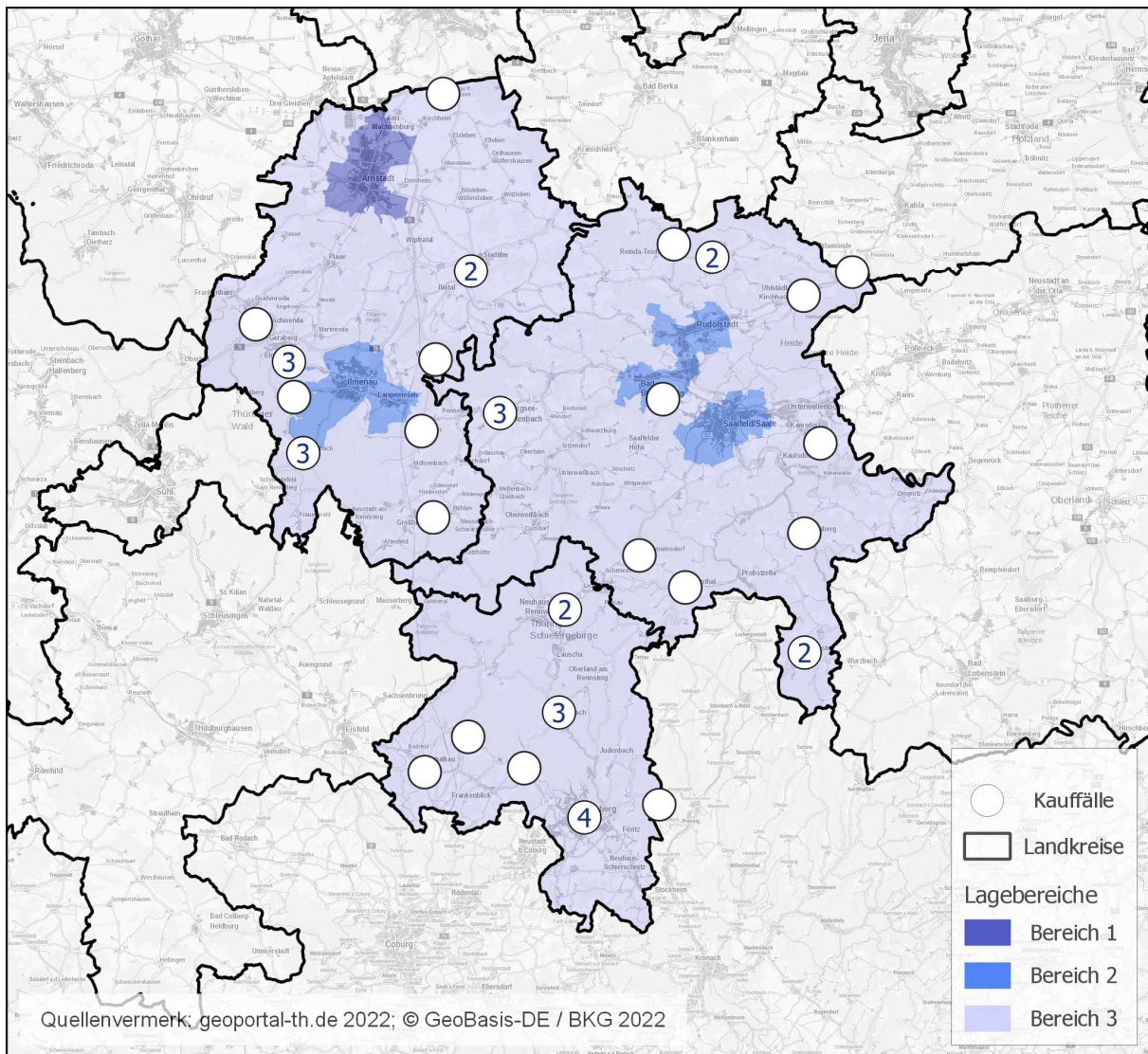


Abbildung 11: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 3

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 42		Datum der Kaufverträge: 07.01.2020 bis 17.12.2021	
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,5	8,5	465
5. Perzentil	2,8	8,5	469
Median	4,4	11,6	711
Mittelwert	4,5	11,8	764
95. Perzentil	6,9	15,6	1.261
Maximum	7,1	15,9	1.395
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	10	1870	179
5. Perzentil	12	1872	180
Median	24	1915	343
Mittelwert	26	1929	384
95. Perzentil	51	1997	743
Maximum	60	1998	1.334
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	227	19	2,80
5. Perzentil	282	20	3,90
Median	853	27	5,00
Mittelwert	1.033	30	5,10
95. Perzentil	2.201	46	6,90
Maximum	4.124	48	7,30
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	9.954	3	
5. Perzentil	10.188	3	
Median	22.440	5	
Mittelwert	24.443	6	
95. Perzentil	53.694	12	
Maximum	76.674	18	

Verteilung der Kauffälle auf Bodenrichtwertgruppen

Bodenrichtwert	< 20 €/m²	20 - 30 €/m²	> 30 €/m²
Kaufverträge	6 (14,3%)	27 (64,3%)	9 (21,4%)

Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 3

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2020

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	299 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	358 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag

Garage / Einstellplatz:	39 €/Einheit
-------------------------	--------------

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m ² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	4 €/m ² Nutzfläche

Garage / Einstellplatz:	88 €/Einheit
-------------------------	--------------

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten 2021

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	298 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	357 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag

Garage / Einstellplatz:	39 €/Einheit
-------------------------	--------------

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m ² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	4 €/m ² Nutzfläche

Garage / Einstellplatz:	88 €/Einheit
-------------------------	--------------

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 3 Beschreibung der Gebäudestandards für MFH

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen; Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebelelemente, Glasüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
Decken	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen



- 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎+49 (0)361 57 4168-333 📠+49 (0)361 57 4168-399
gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld