

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda,
des Landkreises Weimarer Land und der
kreisfreien Stadt Weimar



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	6
2	Modellbeschreibung	7
3	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	10
3.1	Landkreis Sömmerda	11
3.2	Landkreis Weimarer Land	17
3.3	Kreisfreie Stadt Weimar	23
4	Anwendungsbeispiel	28
5	Anlagen	29

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	7
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	9
Abbildung 3	Sachwertfaktoren Landkreis Sömmerda	11
Abbildung 4	Zusammensetzung der Stichproben	12
Abbildung 5	Grundstückseigenschaften Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 30 €/m ²	12
Abbildung 6	Grundstückseigenschaften Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 60 €/m ²	13
Abbildung 7	Grundstückseigenschaften Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 100 €/m ²	13
Abbildung 8	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	14
Abbildung 9	Übersichtskarte Stadt Sömmerda	14
Abbildung 10	Übersichtskarte Stadt Köllda	15
Abbildung 11	Übersichtskarte östlicher Landkreis Sömmerda	15
Abbildung 12	Übersichtskarte westlicher Landkreis	16
Abbildung 13	Sachwertfaktoren Landkreis Weimarer Land	17
Abbildung 14	Zusammensetzung der Stichproben	18
Abbildung 15	Grundstückseigenschaften Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30 €/m ²	18
Abbildung 16	Grundstückseigenschaften Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60 €/m ²	19
Abbildung 17	Grundstückseigenschaften Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90 €/m ²	19
Abbildung 18	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	20
Abbildung 19	Übersichtskarte Stadt Apolda	21
Abbildung 20	Übersichtskarte Stadt Bad Berka	21
Abbildung 21	Übersichtskarte Stadt Kranichfeld	22
Abbildung 22	Übersichtskarte Stadt Blankenhain	22
Abbildung 23	Sachwertfaktoren kreisfreie Stadt Weimar	23
Abbildung 24	Zusammensetzung der Stichproben	24
Abbildung 25	Grundstückseigenschaften kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 130 €/m ²	24
Abbildung 26	Grundstückseigenschaften kreisfreie Stadt Weimar -Bodenwertniveau 180 €/m ²	25
Abbildung 27	Grundstückseigenschaften kreisfreie Stadt Weimar -Bodenwertniveau 280 €/m ²	25
Abbildung 28	Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar	26
Abbildung 29	Übersichtskarte Ortsteil Schöndorf	27
Abbildung 30	Übersichtskarte Stadtgebiet Weimar (Kernstadt)	27
Abbildung 31	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	29
Abbildung 32	Berücksichtigung eines fehlendes Dremfels	29
Abbildung 33	Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	29
Abbildung 34	Werte für unsanierte Nebengebäude	30
Abbildung 35	Werte für teilsanierte Nebengebäude	30
Abbildung 36	Werte für sanierte Nebengebäude	31

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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), das zuletzt durch Artikel 61 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S.277, 292) geändert worden ist

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
Anz. Ges.	Anzahl gesamt
Anz. Ver.	Anzahl verwendeter Kauffälle
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Korrel.	Korrelationskoeffizient
KP	Kaufpreis
Max	Maximal
Min	Minimal
NHK	Normalherstellungskosten
RH	Reihenhaus
REH	Reihenendhaus
RND	Restnutzungsdauer
Std.abw.	Standardabweichung der Gewichtseinheit (hier Sachwertfaktor)
SWF	Sachwertfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 Abs.2 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 auch die Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse (Sachwertfaktoren gem. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – 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 marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 771 Kauffällen aus den Jahren 2023 / 2024 und dem damit einhergehenden Ausschluss von 128 Kauffällen (abweichender Gebäudetyp; nicht schadensfrei) wurden auf der Basis von 643 Kauffällen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar am 18.06.2025 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

2 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).

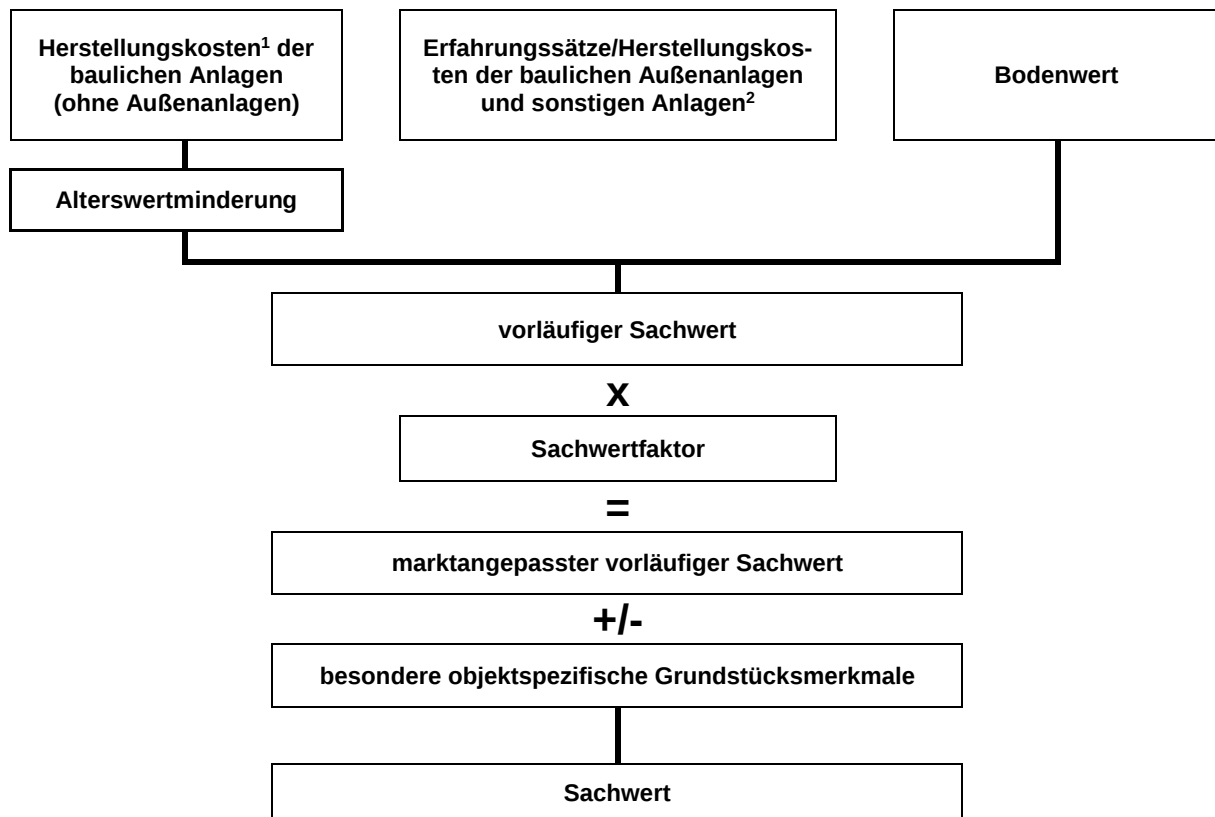


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

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 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.

¹ NHK 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 8

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

Hinweis:

In den Tabellen sind die durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftfarbe „schwarz“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

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 (§ 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 Ansatz³ 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.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“

Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 Nr. II ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 Nr. III ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 Nr. I ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (Wertermittlungstichtag entspricht Kaufdatum)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Anlage 1 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) - 80 Jahre -
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
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	Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 und 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2024 (entspricht ca. dem durchschnittlichen Kaufzeitpunkt)

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren basieren auf 643 Kaufverträgen, welche zwischen dem 01. Januar 2023 und dem 31. Dezember 2024 abgeschlossen wurden. Bei der Selektion der Kauffälle bestanden folgende Kriterien:

- Grundstücksfläche $\leq 1.500 \text{ m}^2$
- Kaufpreis $\geq 50.000 \text{ €}$
- Gebäudetyp:
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)
 - Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH)
 - Reihenmittelhäuser

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar jeweils separat. Eine gemeinsame Auswertung und Darstellung der Sachwertfaktoren wurde durch den Gutachterausschuss geprüft. Jedoch wurden bei der statistischen Auswertung der Kaufverträge keine ausreichenden Korrelationen zwischen den Datensätzen festgestellt.

Grundsätzlich wurde für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und Bodenwertniveau festgestellt.

Hierbei waren keine statistisch relevanten Unterschiede zwischen den genannten Gebäudetypen zu erkennen, sodass alle Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet werden konnten.

3.1 Landkreis Sömmerda

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 291 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 64 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden weitere 12 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 215 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	30 €/m²	60 €/m²	100 €/m²
50.000 €	1,22	1,31	1,38
60.000 €	1,16	1,27	1,34
70.000 €	1,12	1,23	1,31
80.000 €	1,09	1,20	1,28
90.000 €	1,06	1,18	1,26
100.000 €	1,03	1,15	1,24
120.000 €	0,99	1,11	1,21
140.000 €	0,95	1,08	1,18
160.000 €	0,92	1,06	1,16
180.000 €	0,90	1,03	1,13
200.000 €	0,87	1,01	1,12
220.000 €	0,85	1,00	1,10
240.000 €	0,84	0,98	1,09
260.000 €	0,82	0,97	1,07
280.000 €	0,81	0,95	1,06
300.000 €	0,79	0,94	1,05
320.000 €	0,78	0,93	1,04
340.000 €	0,77	0,92	1,03
360.000 €	0,76	0,91	1,02
380.000 €	0,75	0,90	1,01
400.000 €	0,74	0,89	1,00
a	0,5951	0,75381	0,87215
b	-0,23864	-0,18445	-0,15334

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Sömmerda

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BW-Niveau Kriterium	30 €/m ²	60 €/m ²	100 €/m ²
Anz. Ges.	72	84	71
Anz. Ver.	69	82	64
Std.abw. „a“	0,0920	0,0863	0,0601
Std.abw. „b“	0,0706	0,0563	0,0467
Korrel.	0,393	0,320	0,410
BRW-Spanne	< 45	45 – 70	> 70

Abbildung 4 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 30 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	22	60	1850	12	39.969
5. Perzentil	25	133	1887	15	64.580
Mittelwert	34	566	1925	26	137.881
Median	35	521	1920	24	116.325
95. Perzentil	42	1.384	1979	39	287.235
Max	42	1.488	1986	47	361.739
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,57	98	1,7		09.02.2023
5. Perzentil	0,62	143	1,8		25.03.2023
Mittelwert	0,98	256	2,2		07.02.2024
Median	0,93	241	2,2		06.02.2024
95. Perzentil	1,56	419	2,8		07.12.2024
Max	1,69	502	3,2		19.12.2024

Abbildung 5 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 30 €/m²

Bodenwertniveau 60 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	45	120	1850	12	56.120
5. Perzentil	45	169	1896	18	84.535
Mittelwert	56	627	1945	34	193.082
Median	55	578	1937	32	175.538
95. Perzentil	70	1.260	1999	56	357.191
Max	70	1.415	2003	60	453.374
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,53	103	1,6		18.01.2023
5. Perzentil	0,66	152	2,0		10.03.2023
Mittelwert	1,08	241	2,5		02.02.2024
Median	1,07	229	2,4		24.02.2024
95. Perzentil	1,56	372	3,2		04.12.2024
Max	1,67	492	3,6		19.12.2024

Abbildung 6 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 60 €/m²

Bodenwertniveau 100 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	72	150	1850	12	85.428
5. Perzentil	75	245	1905	15	127.637
Mittelwert	102	589	1965	41	264.076
Median	95	555	1979	43	253.737
95. Perzentil	135	997	2010	67	417.727
Max	140	1.497	2016	73	882.940
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,70	134	1,8		30.01.2023
5. Perzentil	0,78	155	2,0		15.02.2023
Mittelwert	1,07	255	2,7		11.01.2024
Median	1,06	239	2,7		10.02.2024
95. Perzentil	1,36	392	3,6		28.11.2024
Max	1,52	513	4,1		09.12.2024

Abbildung 7 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 100 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda:

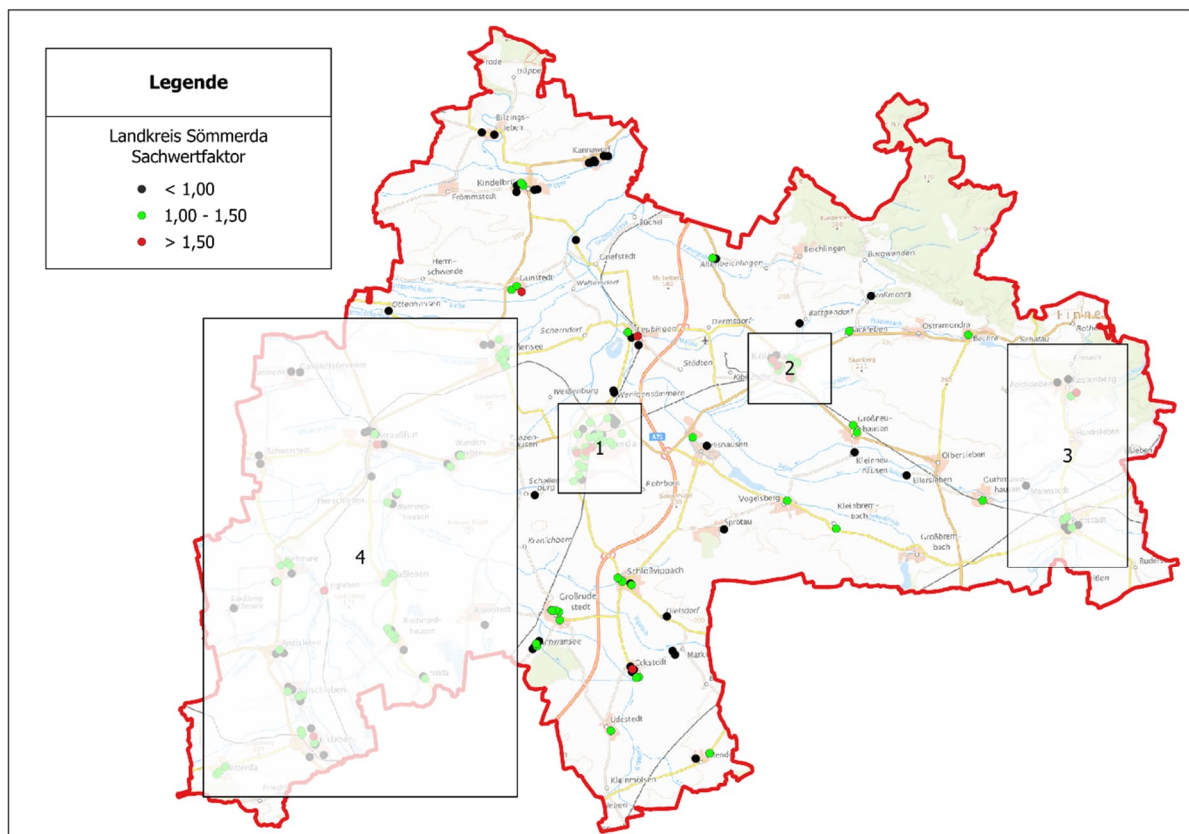


Abbildung 8 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

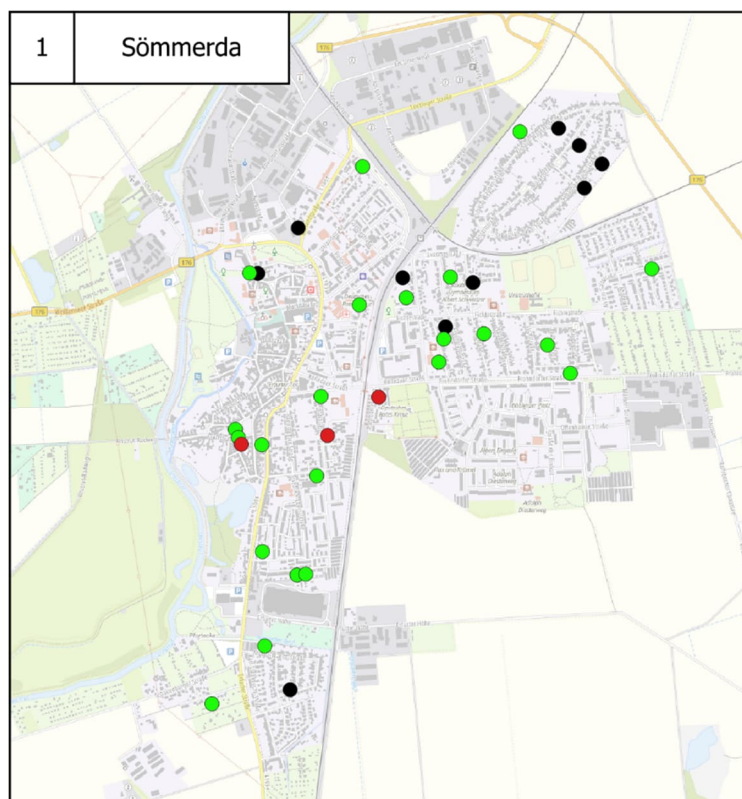


Abbildung 9 Übersichtskarte Stadt Sömmerda

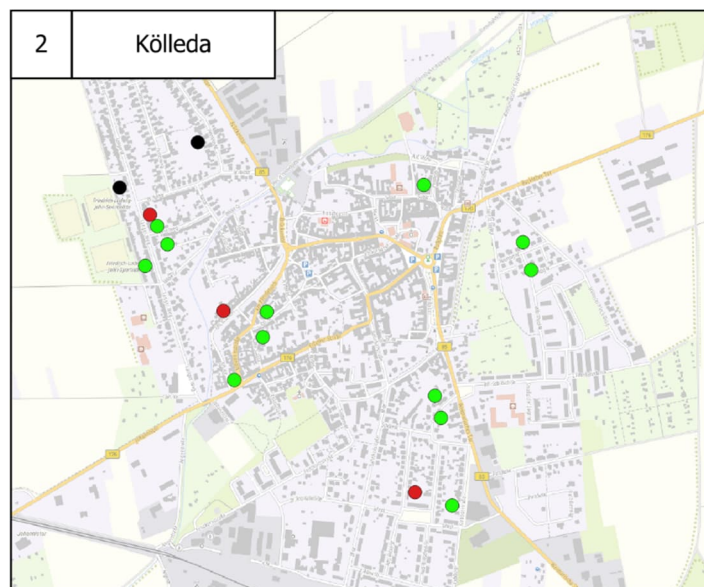


Abbildung 10 Übersichtskarte Stadt Kölleda

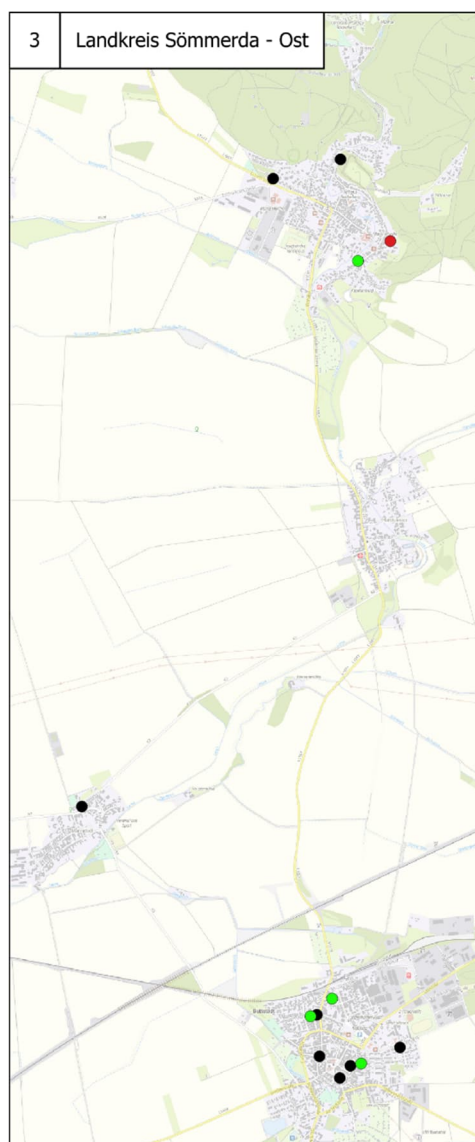


Abbildung 11 Übersichtskarte östlicher Landkreis Sömmerda

3.2 Landkreis Weimarer Land

Für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 335 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 53 Kauf-fälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 11 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statis-tischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 271 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihen-häuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²
50.000 €	1,28	1,35	1,39
60.000 €	1,23	1,31	1,36
70.000 €	1,19	1,27	1,33
80.000 €	1,15	1,25	1,30
90.000 €	1,12	1,22	1,28
100.000 €	1,10	1,20	1,26
120.000 €	1,06	1,16	1,22
140.000 €	1,02	1,13	1,19
160.000 €	0,99	1,11	1,17
180.000 €	0,97	1,08	1,15
200.000 €	0,94	1,06	1,13
220.000 €	0,92	1,05	1,12
240.000 €	0,91	1,03	1,10
260.000 €	0,89	1,02	1,09
280.000 €	0,88	1,00	1,08
300.000 €	0,86	0,99	1,07
320.000 €	0,85	0,98	1,06
340.000 €	0,84	0,97	1,05
360.000 €	0,83	0,96	1,04
380.000 €	0,82	0,95	1,03
400.000 €	0,81	0,94	1,02
420.000 €	0,80	0,94	1,01
440.000 €	0,79	0,93	1,01
a	0,6632	0,80572	0,89027
b	-0,21902	-0,17245	-0,14968

Abbildung 13 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Weimarer Land

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen und Korrelationen:

BW-Niveau Kriterium	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²
Anz. Ges.	86	89	107
Anz. Ver.	84	86	101
Std.abw. „a“	0,0697	0,0609	0,0477
Std.abw. „b“	0,0500	0,0360	0,0388
Korrel.	0,439	0,424	0,363
BRW-Spanne	< 48	48 – 70	> 70

Abbildung 14 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 30 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	22	121	1850	12	51.698
5. Perzentil	25	200	1891	12	69.859
Mittelwert	36	687	1943	30	172.470
Median	38	618	1939	30	148.666
95. Perzentil	45	1.358	2002	59	354.162
Max	45	1.484	2017	73	646.414
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,59	124		1,4	06.01.2023
5. Perzentil	0,63	141		1,7	17.02.2023
Mittelwert	1,02	263		2,3	18.01.2024
Median	1,00	252		2,2	15.01.2024
95. Perzentil	1,52	472		3,0	10.12.2024
Max	1,75	560		4,0	23.12.2024

Abbildung 15 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30 €/m²

Bodenwertniveau 60 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	48	97	1860	12	35.175
5. Perzentil	50	151	1897	15	60.947
Mittelwert	58	566	1950	36	203.453
Median	60	509	1938	34	190.019
95. Perzentil	70	1.250	2005	66	394.090
Max	70	1.493	2021	78	746.133
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,56	70	1,3	09.01.2023	
5. Perzentil	0,78	137	1,6	27.01.2023	
Mittelwert	1,13	255	2,4	01.01.2024	
Median	1,05	249	2,4	09.01.2024	
95. Perzentil	1,59	390	3,3	10.11.2024	
Max	1,70	656	3,8	20.12.2024	

Abbildung 16 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60 €/m²

Bodenwertniveau 90 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	73	127	1870	12	76.021
5. Perzentil	75	244	1922	27	120.335
Mittelwert	94	605	1982	49	301.541
Median	90	577	1994	51	282.410
95. Perzentil	120	1.128	2019	75	532.952
Max	190	1.392	2022	78	656.194
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,68	124	1,4	10.01.2023	
5. Perzentil	0,76	150	2,0	24.02.2023	
Mittelwert	1,06	251	2,8	24.02.2024	
Median	1,03	243	3,0	03.03.2024	
95. Perzentil	1,44	438	3,8	12.12.2024	
Max	1,60	500	4,2	17.12.2024	

Abbildung 17 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises:

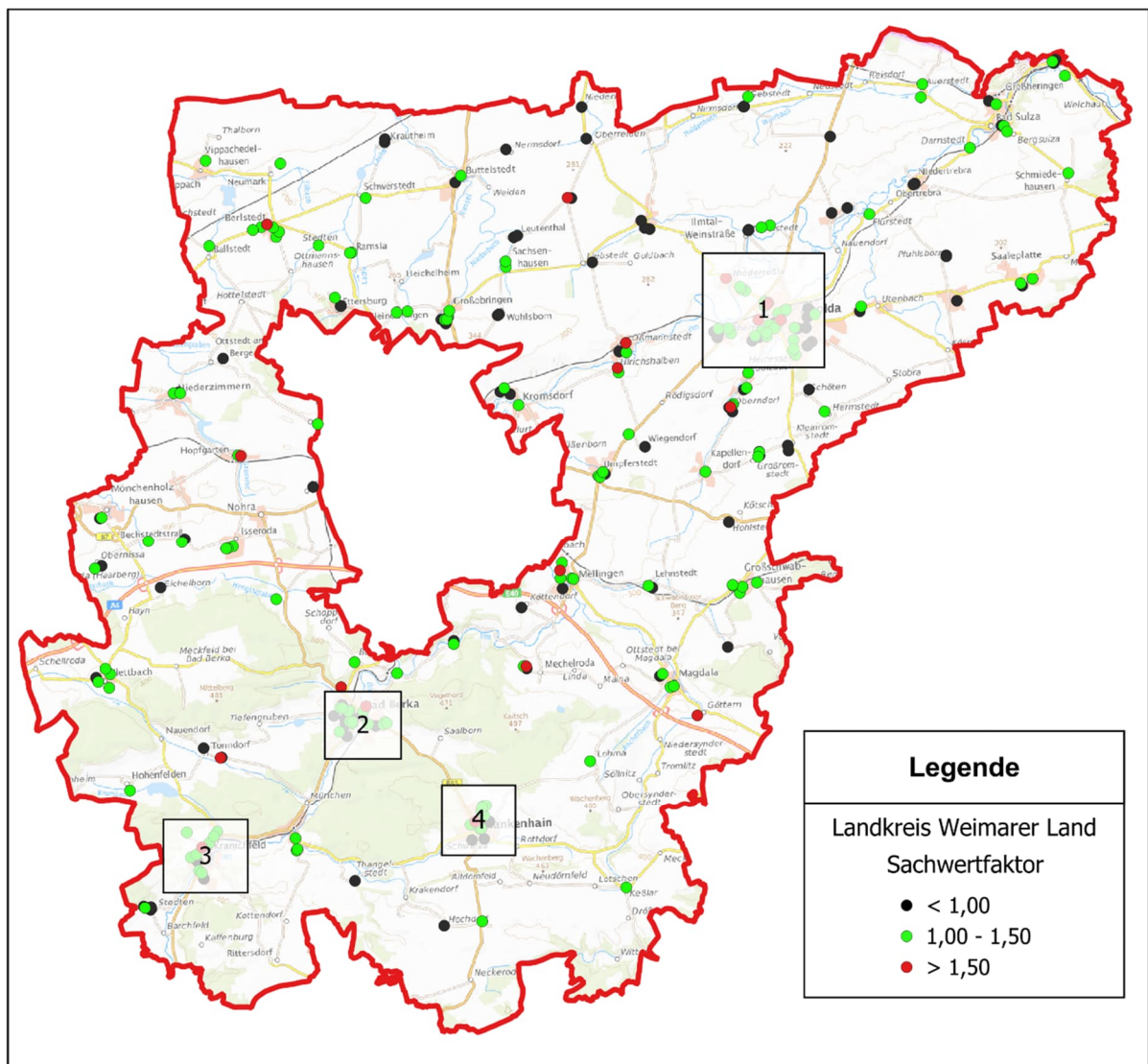


Abbildung 18 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

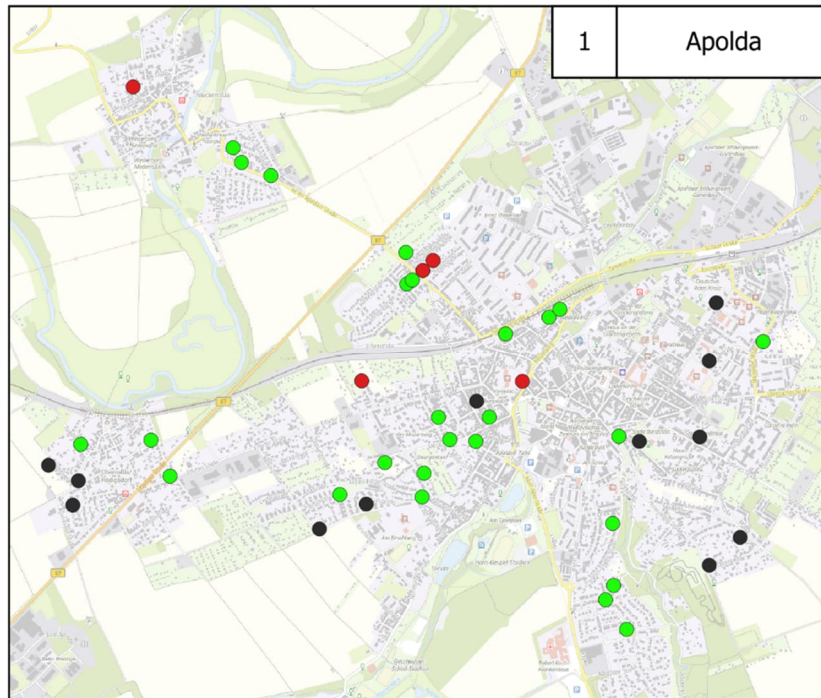


Abbildung 19 Übersichtskarte Stadt Apolda

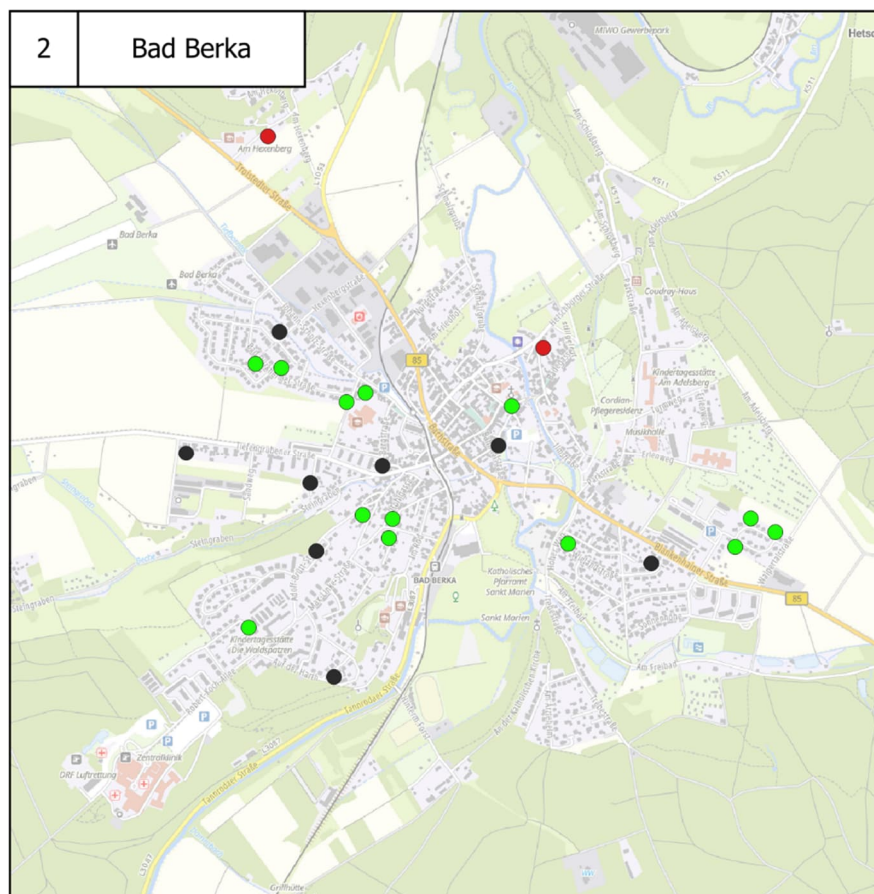


Abbildung 20 Übersichtskarte Stadt Bad Berka

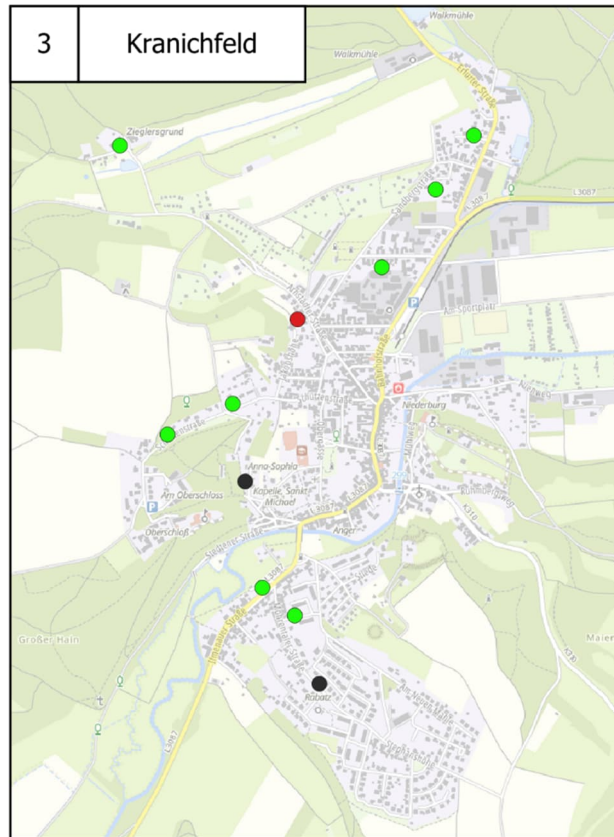


Abbildung 21 **Übersichtskarte Stadt Kranichfeld**

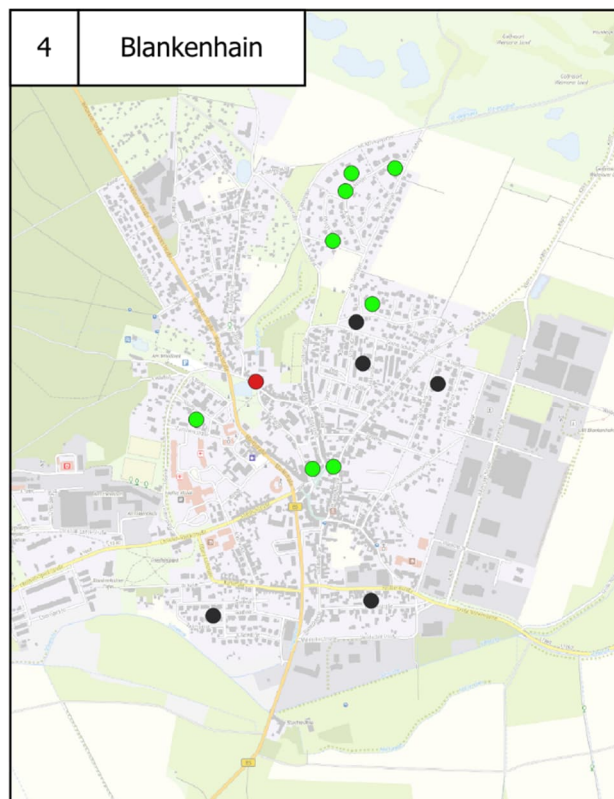


Abbildung 22 **Übersichtskarte Stadt Blankenhain**

3.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 145 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 11 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 17 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der weiterführenden statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 117 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	130 €/m²	180 €/m²	280 €/m²
70.000 €	1,64	1,85	2,15
80.000 €	1,58	1,79	2,07
90.000 €	1,54	1,73	2,00
100.000 €	1,50	1,69	1,94
120.000 €	1,43	1,61	1,84
140.000 €	1,38	1,54	1,76
160.000 €	1,33	1,49	1,70
180.000 €	1,30	1,44	1,64
200.000 €	1,26	1,40	1,59
220.000 €	1,23	1,37	1,55
240.000 €	1,21	1,34	1,51
260.000 €	1,18	1,31	1,48
280.000 €	1,16	1,28	1,45
300.000 €	1,14	1,26	1,42
320.000 €	1,12	1,24	1,39
340.000 €	1,11	1,22	1,37
360.000 €	1,09	1,20	1,35
380.000 €	1,08	1,18	1,33
400.000 €	1,06	1,17	1,31
420.000 €	1,05	1,15	1,29
440.000 €	1,04	1,14	1,27
460.000 €	1,03	1,13	1,26
480.000 €	1,02	1,11	1,24
500.000 €	1,01	1,10	1,23
520.000 €	1,00	1,09	1,21
540.000 €	0,99	1,08	1,20
560.000 €	0,98	1,07	1,19
580.000 €	0,97	1,06	1,18
600.000 €	0,96	1,05	1,17
620.000 €	0,96	1,04	1,15
a	0,84945	0,91649	1,00811
b	-0,24648	-0,2645	-0,28396

Abbildung 23 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – kreisfreie Stadt Weimar

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BW-Niveau Kriterium	130 €/m ²	180 €/m ²	280 €/m ²
Anz. Ges.	43	49	42
Anz. Ver.	39	41	37
Std.abw. „a“	0,1270	0,0687	0,0845
Std.abw. „b“	0,0814	0,0483	0,0593
Korrel.	0,425	0,721	0,597
BRW-Spanne	< 165	165 – 210	> 210

Abbildung 24 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

Bodenwertniveau 130 €/m ²	BRW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	80	155	1697	15	102.629
5. Perzentil	85	203	1889	15	112.212
Mittelwert	137	553	1941	34	227.323
Median	140	423	1941	32	203.373
95. Perzentil	160	1.321	2002	58	387.800
Max	160	1.456	2019	75	809.116
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,75	138	1,4	25.01.2023	
5. Perzentil	0,883	143	1,5	05.03.2023	
Mittelwert	1,28	240	2,4	20.03.2024	
Median	1,18	227	2,3	27.05.2024	
95. Perzentil	1,76	356	3,3	02.12.2024	
Max	2,05	513	3,8	12.12.2024	

Abbildung 25 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 130 €/m²

Bodenwertniveau 180 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	165	118	1887	12	99.998
5. Perzentil	165	151	1914	18	111.970
Mittelwert	185	396	1968	46	272.703
Median	180	381	1964	39	234.277
95. Perzentil	210	645	2023	79	490.161
Max	210	1.248	2024	80	573.915
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,94	93		1,6	30.01.2023
5. Perzentil	0,98	144		1,8	16.05.2023
Mittelwert	1,35	211		2,9	24.03.2024
Median	1,29	215		2,6	11.03.2024
95. Perzentil	1,90	302		4,4	19.11.2024
Max	2,03	359		4,4	05.12.2024

Abbildung 26 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 180 €/m²

Bodenwertniveau 280 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	220	161	1914	15	137.396
5. Perzentil	220	210	1919	17	147.260
Mittelwert	282	500	1956	37	345.408
Median	280	455	1937	29	346.693
95. Perzentil	360	815	2016	73	625.841
Max	360	854	2022	78	749.474
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,90	171		1,7	05.01.2023
5. Perzentil	0,96	174		1,9	13.02.2023
Mittelwert	1,42	295		2,6	04.12.2023
Median	1,39	275		2,4	13.11.2023
95. Perzentil	1,96	478		3,9	24.11.2024
Max	1,99	553		4,1	30.12.2024

Abbildung 27 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 280 €/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb der kreisfreien Stadt Weimar:

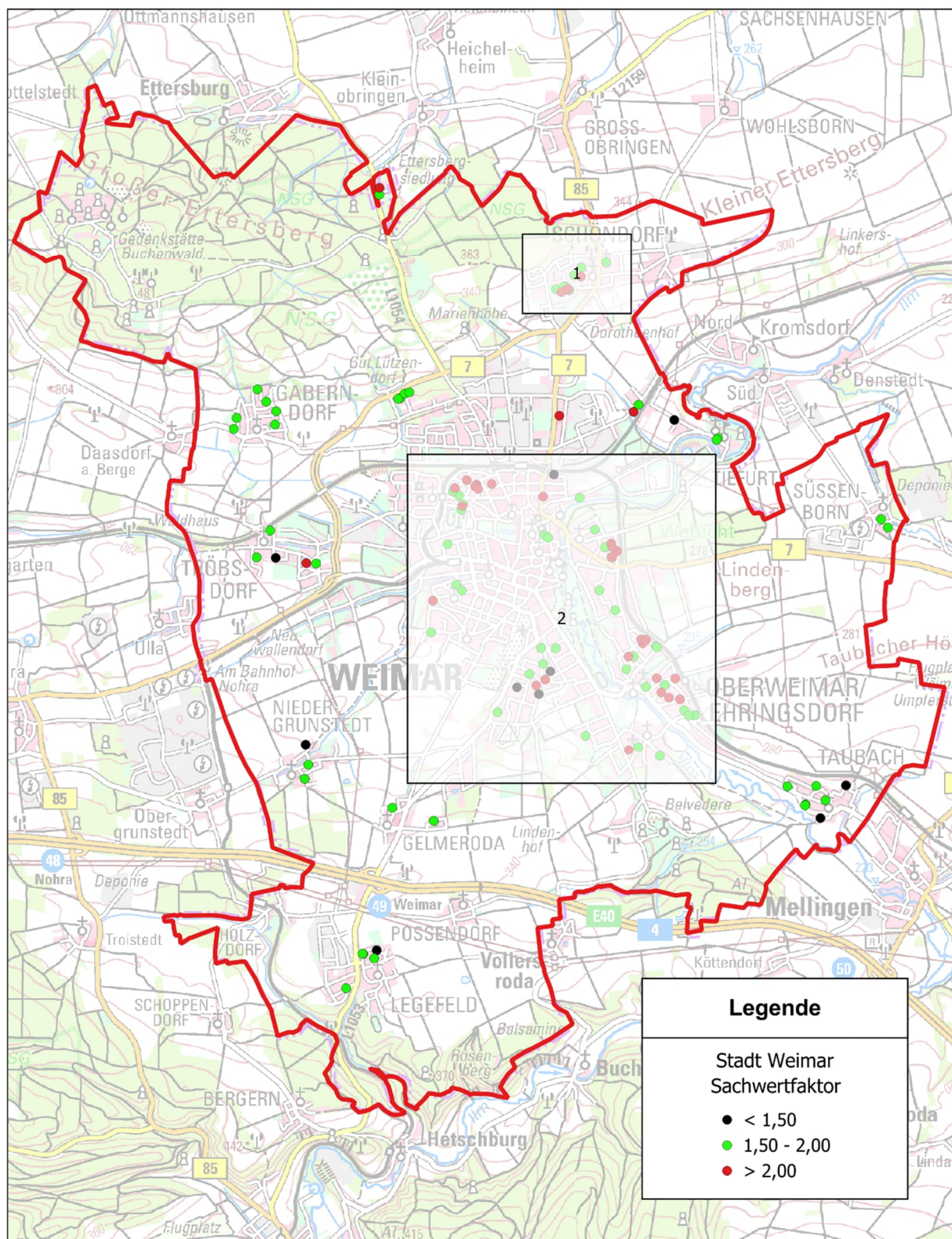


Abbildung 28 Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar

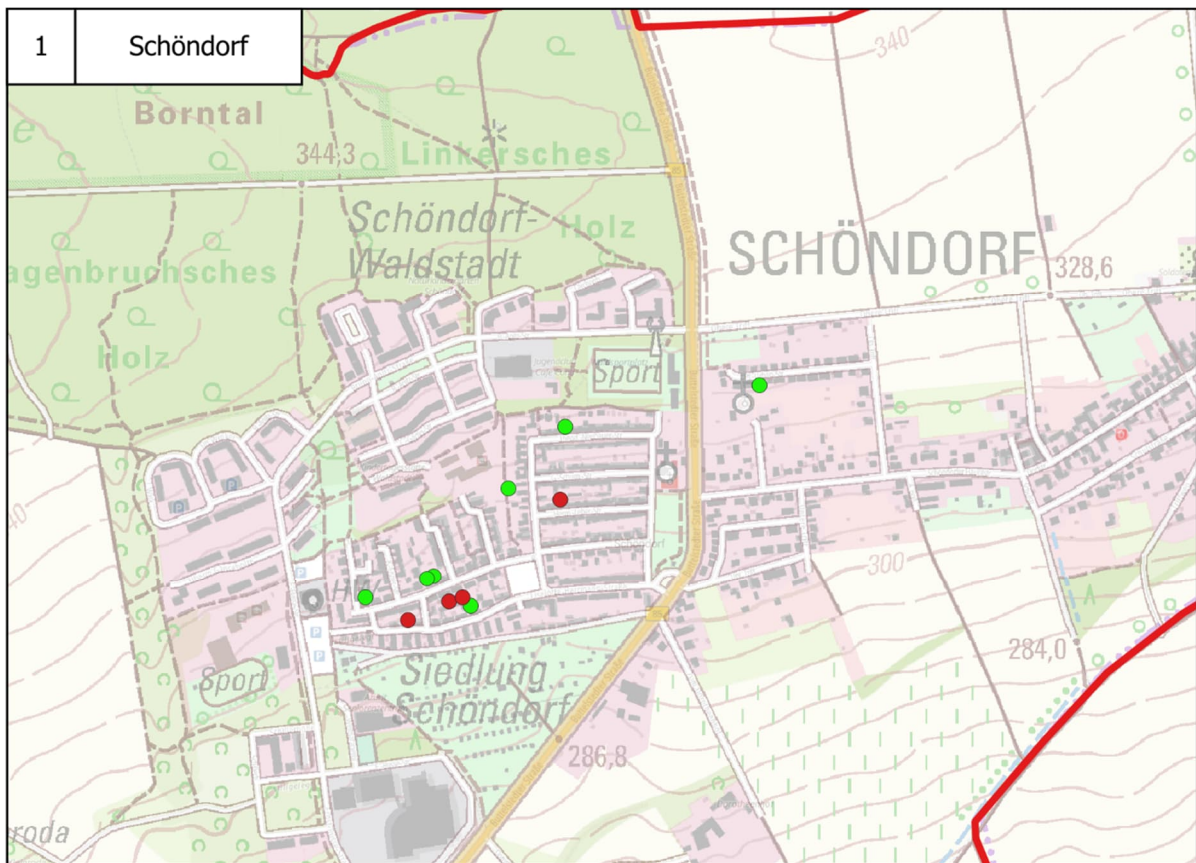


Abbildung 29 Übersichtskarte Ortsteil Schöndorf

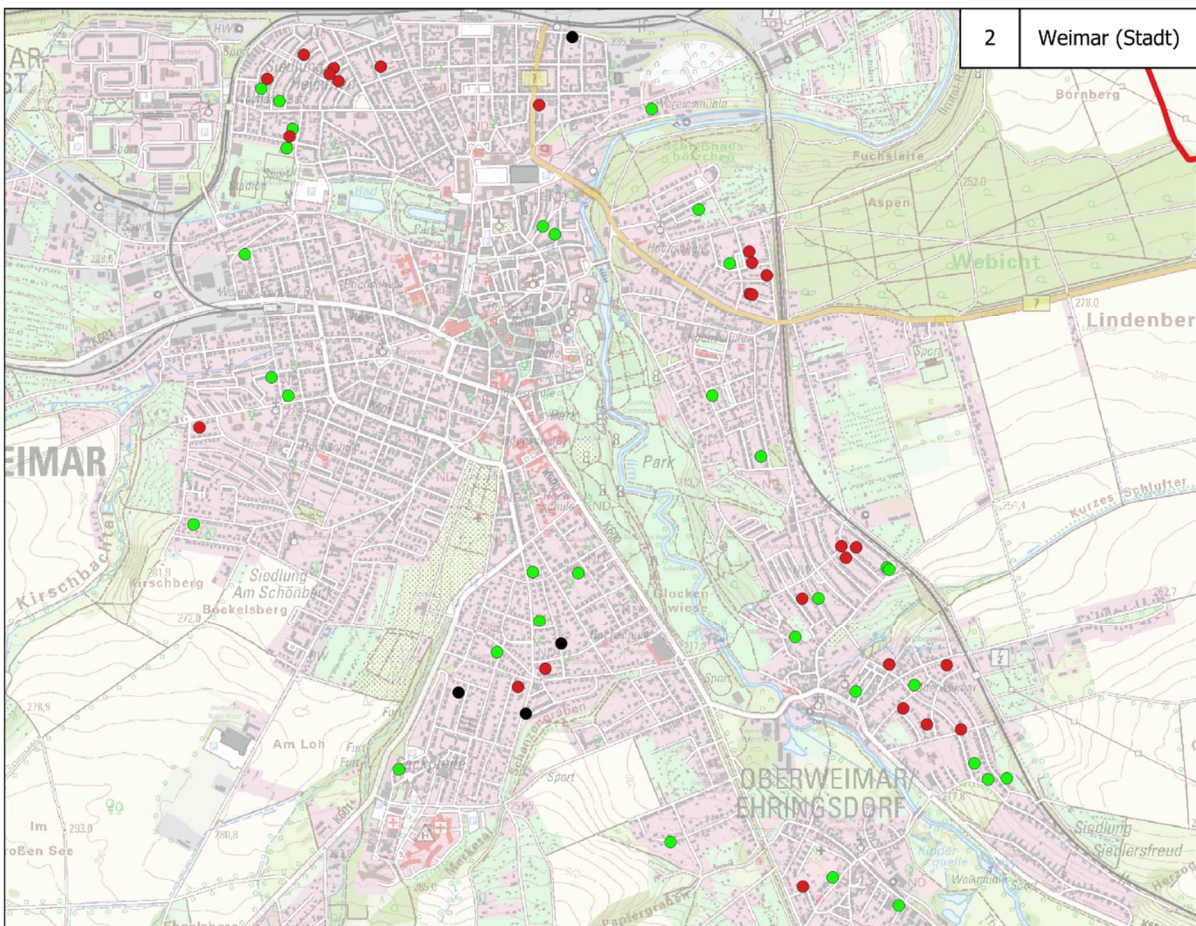


Abbildung 30 Übersichtskarte Stadtgebiet Weimar (Kernstadt)

4 Anwendungsbeispiel

Im Folgenden soll an Hand von einem Beispiel die Anwendung der Sachwertfaktoren in der Praxis näher erläutert werden.

Sachverhalt:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes im Landkreis Sömmerda wird das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht. Der auf Grundlage der NHK 2010 berechnete, vorläufige Sachwert beträgt 155.000 €. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem Bodenwertniveau von 40 €/m².

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass das zu bewertende Objekt den Parametern des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entspricht.

Ableitung des Sachwertfaktors (SWF):

Ausgangswerte:

vorläufiger Sachwert	=	155.000 €
Bodenrichtwert	=	40 €/m ²

Berechnung:

Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt anhand der Formel:

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

mit: **k** **Sachwertfaktor**

vSW **vorläufiger Sachwert (in Mio. €)**

a, b **Konstanten**

Für das Bodenwertniveau 30 €/m² wurden vom Gutachterausschuss folgende Konstanten a und b beschlossen (die Werte für a und b sind der jeweiligen Tabelle zu entnehmen):

$$a = 0,5951 \quad b = -0,23864$$

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 155.000 € folgende Berechnung:

$$k = 0,5951 \times (155.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,23864}$$

$$k \approx 0,93$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 0,93.

Inwieweit eine Anpassung an die Grundstücksgröße, Wohnfläche oder sonstige objektspezifischen Eigenschaften vorgenommen werden muss, um schlussendlich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, liegt im Ermessen des Sachverständigen.

5 Anlagen

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

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	---	---

Abbildung 31 Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

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 %

Abbildung 32 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

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 %

Abbildung 33 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes inkl. Drempel von ca. 5,2 m)

Werte für Nebengebäude

Hinweis: Die hier aufgeführten Werte dienen der Ermittlung von Gebäudezeitwerten!

1. Datengrundlage:
 - Zeitwerte für Nebengebäude aus Verkehrswertgutachten ab dem Jahr 2015 der Gutachterausschüsse
 - Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land, kreisfreie Stadt Weimar
 - Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen
 - Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera **und**
 - und ehrenamtlicher Mitglieder des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
2. Anwendungsbereich:
 - Nebengebäude mit einem Baujahr vor 1990, für die es keine adäquaten NHK2010-Grundwerte gibt
 - Scheune (massiv / Fachwerk)
 - Schuppen (massiv / Fachwerk)
 - (ehem.) Gebäude für Tierhaltung (massiv / Fachwerk)
3. Berechnungsgrundlage:
 - Brutto-Grundfläche (BGF)
 - Sofern das Gebäude nach dem äußeren Anschein ein nutz- / begehbares Dachgeschoss aufweist, ist die BGF durch **Multiplikation der Gebäudegrundfläche mit einem Faktor von (mind.) 2** zu berechnen
4. Wertansätze:
 - Wertansätze in €/m² - BGF
 - Wertansätze sind auf 5 €/m² gerundet
 - Zeitwerte der Nebengebäude sind bei
 - Rechnerischer Wert < 10.000 € auf 100 €
 - Rechnerischer Wert > 10.000 € auf 1.000 € zu runden

Werte für **UNSANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	25 €/m²	ursprünglicher Gebäudezustand; schadhafte Bauteile erkennbar; ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar
Mittel	35 €/m²	keine Mod.-Maßnahmen durchgeführt; ursprünglicher Gebäudezustand ohne erkennbare Schäden; Gebäude nutzbar
Median	32 €/m²	
Obergrenze	45 €/m²	kleinere Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken aber keinen zeitgemäßen Standard, da zu lang her)

Abbildung 34 Werte für unsanierte Nebengebäude

Werte für **TEILSANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	50 €/m²	kleinere Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach ODER Türen/ Tore ODER Außenwände)
Mittel	70 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen / Tore ODER Außenwände UND Türen / Tore)
Median	57 €/m²	
Obergrenze	95 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken anteilig zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen/Tore UND Außenwände)

Abbildung 35 Werte für teilsanierte Nebengebäude

Hinweis: Der Median wird nur informativ dargestellt. Der Gutachterausschuss vertritt die Auffassung bei Anwendung der jeweils „mittleren“ Gebäudedefinition den Mittelwert zu verwenden. Dieser bildet auch die Grundlage für die Berechnung der Spannenunter- bzw. Spannenobergrenze.

Werte für **SANIERTE** Nebengebäude:

		Definition
Untergrenze	155 €/m²	Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken zeitgemäßen Standard ... Dach ODER Türen/ Tore ODER Außenwände), umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten (ggf. als Aufenthaltsraum nutzbar)
Mittel	220 €/m²	als "mittleren Wert" ggf. 200€ verwenden; Mod.-Maßnahmen nach 2010 durchgeführt (bewirken zeitgemäßen Standard ... Dach UND Türen / Tore ODER Außenwände UND Türen / Tore); umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten, Ausbaupotential
Median	190 €/m²	
Obergrenze	285 €/m²	umfangreiche Mod.-Maßnahmen nach 2010 durchgeführt (bewirken überdurchschnittlichen Standard ... Dach UND Türen/Tore UND Außenwände) erhöhtes Ausbaupotential für Wohnraum

Abbildung 36 Werte für sanierte Nebengebäude

Hinweis:

Auf Grund einer zu geringen Stichprobe werden die Wertansätze für SANIERTE Nebengebäude lediglich informativ zur Verfügung gestellt. Es ist je nach Bewertungsobjekt sachverständig zu entscheiden ob ggf. Werte der NHK2010 (für ähnliche Gebäude) angewandt werden können oder die hier angegebenen Werte verwendet werden.

HINWEIS FÜR ANWENDUNG SACHWERTFAKTOREN:

Bei der Einstufung eines Bewertungsobjektes hinsichtlich der Eignung zur Anwendung der SWF ist darauf zu achten, dass der Wertanteil der Nebengebäude am gesamten „Sachwert der Gebäude und Außenanlagen“ nicht mehr als 30% beträgt.

Für Bewertungsobjekte mit einem höheren Anteil der Nebengebäude am gesamten „Sachwert der Gebäude und Außenanlagen“ sind bei Anwendung der „Werte für Nebengebäude“ die Sachwertfaktoren NICHT zu verwenden.



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Zweigstelle Erfurt
Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 57 4176-980 📠 +49 (0)361 57 4176-920
gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Zweigstelle Erfurt