

# Sonstige Daten der Wertermittlung

## Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet  
der kreisfreien Stadt Erfurt



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren MFH 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rohertragsfaktoren.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Modellbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ableitung .....</b>	<b>7</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Bewirtschaftungskosten 2017 .....</b>	<b>9</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Bewirtschaftungskosten 2018 .....</b>	<b>10</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Beschreibung der Gebäudestandards für MFH.....</b>	<b>11</b>

### Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
SW-RL	Schwertrichtlinie
MFH	Mehrfamilienwohnhäuser

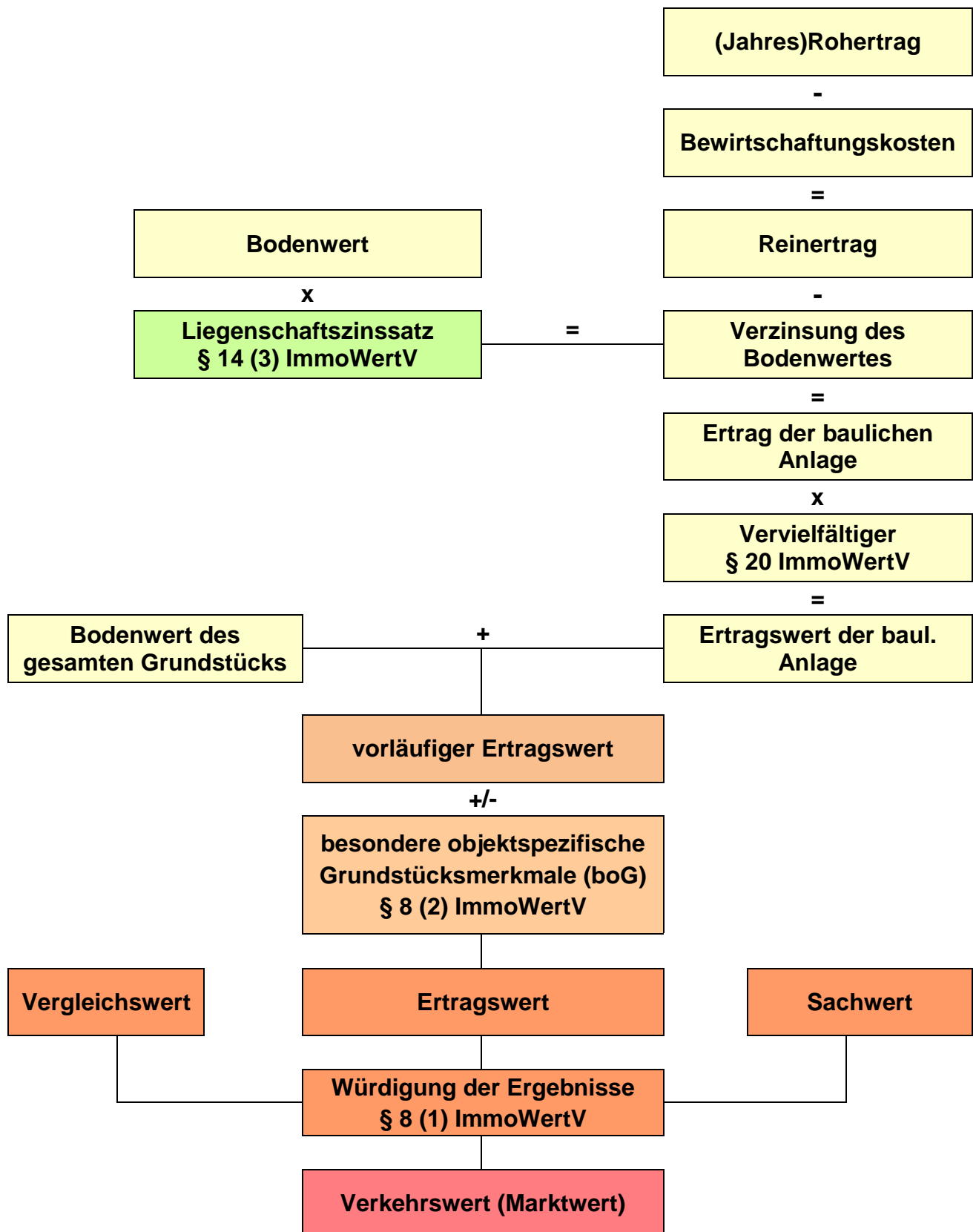
## 1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken 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.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

q = 1 + p

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins

KP = Kaufpreis für das Grundstück

n = Restnutzungsdauer (RND)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berechnungsformel kann dabei 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 (vgl. oben):

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

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

## 2 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Rohrertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

Der Rohrertragsfaktor entspricht einem empirischen Vielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohrertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dazu ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogenen Objekte übereinstimmt.

### **3 Modellbeschreibung**

Bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung des vorliegenden Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors verwendete Modell angewandt wird.

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 (Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20% vom Rohertrag)) in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors sind ausschließlich sanierte Objekte (RND von 22 bis 53 Jahren) in die Auswertung eingeflossen.

Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

Grundstücksart	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhausgrundstücke</li> <li>• Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem geringen gewerblichen Anteil (&lt; 20 % vom Rohertrag )</li> </ul>																
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt																
Rohertrag (Jahr)	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden;</li> <li>2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung</li> </ol>																
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!																	
Bewirtschaftungskosten (allgemein) <sup>1</sup>	gem. Anl. 1 EW-RL																
Bewirtschaftungskosten (weitere) <sup>1</sup>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Verwaltungskosten Gewerbe:</td> <td>mindestens die des Wohnanteils</td> </tr> <tr> <td>Außenstellplatz/Carport:</td> <td>Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):</td> <td> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10px;">1</td> <td style="width: 10px;">1,45</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>0,64</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils	Außenstellplatz/Carport:	Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes	Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10px;">1</td> <td style="width: 10px;">1,45</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>0,64</td> </tr> </table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64
Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils																
Außenstellplatz/Carport:	Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes																
Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10px;">1</td> <td style="width: 10px;">1,45</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>0,64</td> </tr> </table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64						
1	1,45																
4	1,20																
12	1,00																
30	0,84																
90	0,64																
Gesamtnutzungsdauer <sup>2</sup>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Standardstufe 1</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2</td> <td>65 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4</td> <td>75 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5</td> <td>80 Jahre</td> </tr> </table>	Standardstufe 1	60 Jahre	Standardstufe 2	65 Jahre	Standardstufe 3	70 Jahre	Standardstufe 4	75 Jahre	Standardstufe 5	80 Jahre						
Standardstufe 1	60 Jahre																
Standardstufe 2	65 Jahre																
Standardstufe 3	70 Jahre																
Standardstufe 4	75 Jahre																
Standardstufe 5	80 Jahre																
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL																
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung																
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes																

<sup>1</sup> siehe Anlage 1 und 2

<sup>2</sup> siehe Anlage 3



## 4 Ableitung

In die Analyse wurden 81 Kaufverträge aus dem Jahr 2017 einbezogen. Davon wurden 11 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 70 Kaufverträge eingeflossen sind.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnte keine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden.

Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Da bereits in den vergangenen Jahren eine starke zeitliche Tendenz vorhanden war, werden die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren, jahresweise ausgewiesen.

Die in die Auswertung eingeflossenen Kauffälle verteilen sich auf folgende Bodenrichtwertgruppen:

	< 150 €/m <sup>2</sup>	150 – 220 €/m <sup>2</sup>	> 220 €/m <sup>2</sup>
2017	20 (28%)	34 (49%)	16 (23%)

Der überwiegende Teil der Kauffälle konzentriert sich auf den Gründerzeitgürtel, wobei in der Löbervorstadt und Brühlervorstadt sowie in der Altstadt sehr wenige Kauffälle vorlagen.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 16. August 2018 den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für das Jahr 2017, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

## Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

<b>Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2017 für Mehrfamilienhausgrundstücke</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,2</b>
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,92
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>18,1</b>
Standardabweichung (Stichprobe)	2,46

<b>Kennzahlen der Stichprobe</b>				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	70			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]		2,2	0,6	4,0
Rohertragsfaktor		18,2	11,8	24,1
Datum des Kaufvertrages			22.12.2016	29.12.2017
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1914	1910	1880	1999
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	31	32	22	53
Lage (Bodenrichtwert) [€/m <sup>2</sup> ]	187	160	95	450
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	635	555	170	3.745
Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,10	6,10	4,50	7,80
normierter Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.396	1.362	776	2.231
Anzahl der Wohneinheiten	10	9	3	56

Es zeigt sich die Tendenz, dass die untere Bandbreite der Liegenschaftszinssätze durch ein niedriges Mietniveau gekennzeichnet ist.

## Anlage 1: Bewirtschaftungskosten 2017

### Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	284 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	339 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 284 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	22 €/Einh.	18 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

### Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	122 €/Einh.	101 €/Einh.	84 €/Einh.	70 €/Einh.	54 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	36 €/Einh.	30 €/Einh.	25 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

### Mietausfallwagnis:

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

## Anlage 2: Bewirtschaftungskosten 2018

### Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	288 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	344 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 288 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	45 €/Einh.	38 €/Einh.	32 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

### Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	124 €/Einh.	102 €/Einh.	85 €/Einh.	72 €/Einh.	55 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	37 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

### 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
<b>Außenwände</b>	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; Wärmedämmverbundsys- tem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natureschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
<b>Dach</b>	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 Breitstichholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
<b>Fenster- und Außentüren</b>	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
<b>Innenwände und -türen</b>	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), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
<b>Decken</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
<b>Fußböden</b>	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
<b>Sanitär- einrichtungen</b>	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)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	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 der kreisfreien Stadt Erfurt  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt  
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt  
☎+49 (0)361 57 4176-255 📠+49 (0)361 57 4176-299  
[gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt