

© 2023

GUTACHTEN K 41/21

zur
Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken
und
unbebauten Grundstücken

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann
Bussardweg 78, 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz Tel.: 03677 / 87 22 51

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus mit Garagen und Nebenglass
Thälmannplatz 15 a in 07426 Königsee
Grundbuch von Königsee, Blatt 2210
Gemarkung Königsee, Flur 8 Flurstück 1361/3, 1360/8, 1362/7, 1362/8

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt



Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann
Zertifizierter (EURAS Cert/gem. EN/ISO/IEC 17024) Sachverständiger
Fachgebiet: Immobilienbewertung
Freier Bausachverständiger

Wertermittlungstichtag =
Qualitätstichtag:

29. Juli 2023

Verkehrswerte (Marktwerte):

Flur 8 Flurstück 1361/3:	160.000 €	(einhundertsechzigtausend Euro)
Flur 8 Flurstück 1360/8:	450 €	(vierhundertfünfzig Euro)
Flur 8 Flurstück 1362/7:	90 €	(neunzig Euro)
Flur 8 Flurstück 1362/8:	70 €	(siebzig Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 35 Bildern	4 bis 15
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	16
Übersichtskarte M 1:800.000	17
1. VORBEMERKUNGEN	18
1.1. Unterlagen / Grundlagen	18
1.2. Literatur	18
1.3. Hinweise	18
2. ALLGEMEINE ANGABEN	19
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	20
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	20
3.2. Lage	20
3.3. Verkehr	21
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	22
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	23
4.1. Wohnhaus	23
4.2. Garagen	25
5. WOHNFLÄCHEN	26
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	26
6.1. Wohnhaus	27
6.2. Garagen	27
7. ALTERSWERTMINDERUNG	28
7.1. Vorbemerkung	28
7.2. Gesamtnutzungsdauer	28
7.3. Restnutzungsdauer	28
7.3.1. Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen	29
7.4. Alterswertminderung	31
8. SONSTIGES	31
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	32
9.1. Wohnhaus	33
9.2. Garagen	34
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	34
11. BODENWERTE	34
12. ROHERTRÄGE	35
13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	36

Blatt - Nr.

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	37
15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	38
16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	38
16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	38
16.1.1. Wohnhaus	38
16.1.2. Garagen	39
16.2. Altlasten (Bodenverunreinigungen)	39
16.3. merkantiler Minderwert	40
17. SACHWERTFAKTOR	40
18. SACHWERTERMITTLUNG	41
18.1. Wohnhaus (Flurstück 1361/3)	41
18.2. Garagen (Flurstück 1361/3)	42
18.3. Zusammenfassung der Sachwerte auf Flurstück 1361/3	42
19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	43
20. FESTSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE	43

<u>Anlagen:</u>	46
------------------------	-----------

1 Blatt Geoproxy Kartenauszug	M 1 : 1000	47
1 Blatt Geoproxy Orthofoto	M 1 : 1000	48
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 334012 (Stichtag: 01.01.2022)	M 1 : 2000	49
1 Blatt lizensierter Stadtplanauszug	M 1 : 10000	50
1 Blatt F+B-Mietauskunft		51
1 Blatt Baulastenauskunft vom 21.08.2023 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		52
1 Blatt Flurbereinigungsverfahren vom 11.05.2021 (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation -Flurbereinigungsgebiet Gera-		53
1 Blatt Skizze Kellergeschoss und Erdgeschoss		54
1 Blatt Skizze Dachgeschoss und Spitzboden		55
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		56
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		57
1 Blatt für Notizen		58

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

West-Ansicht des
Wohnhauses auf
Flurstück 1361/3

Bild 2:

nord-westliche Giebelseite des Wohnhauses



Bild 3:

süd-östliche
Giebelansicht mit
überdachter Terrasse



Bild 4:

unfertige Sockel-
ausbildung

Bild 5:

unfertige Sockelausbildung und Rest-
leistungen beim Fenstereinbau



Bild 6:

Gas-Therme im Keller-
bereich



Bild 7:

Ausbaurückbau eines
Kellerraumes

Bild 8:

wie Bild 7



Bild 9:

wie vor

**Bild 10:**

feuchte bis nasse
Kelleraußenwand

Bild 11:

Feuchtegrad zu Bild 10 mit 74 Digits

**Bild 12:**

teilweise weitere feuchte
Kellerwände mit
62 Digits



Bild 13:

teilweise weitere nasse
Kellerwände

Bild 14:

Kellerdecke als Massivdecke



Bild 15:

Kellerniveau auf verschie-
denen Ebenen



Bild 16:

sehr schmale Kellertreppe

Bild 17:

Kellertreppe insgesamt nicht normgerecht



Bild 18:

Ausbauzustand des
Wohnzimmers im
Erdgeschoss



Bild 19:

Esszimmer mit Zugang
zur Terrasse

Bild 20:

Ausbauzustand der Küche

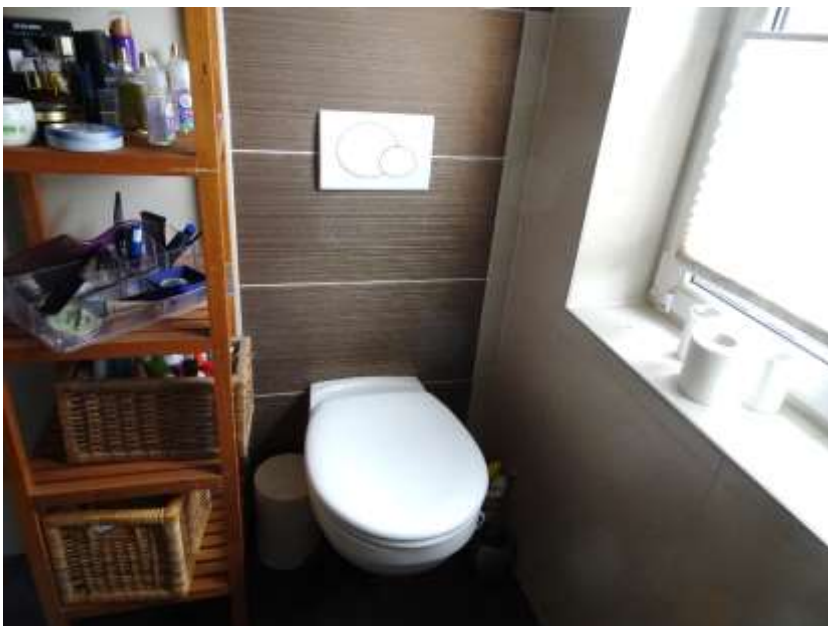


Bild 21:

Ausbauzustand der
Sanitäranlage im
Erdgeschoss

**Bild 22:**

wie Bild 21, jedoch
Dusche

Bild 23:

Geschosstreppe zum Obergeschoss als
einläufige, im Antritt linke viertel
gewendelte Metallkonstruktion mit
Trittstufen aus Holz

**Bild 24:**

Ausbauzustand eines
Zimmers im Dachge-
schoss



Bild 25:

Ausbauzustand der
Sanitäranlagen im
Dachgeschoss

Bild 26:

wie Bild 25



Bild 27:

Zimmer im Dachgeschoss

**Bild 28:**

Einläufige Treppe zum
ausgebauten Spitzboden
(Der Spitzboden selbst
konnte nicht besichtigt
werden)

Bild 29:

Nord-West-Ansicht der Garagen im nord-
westlichen Grundstücksbereich von
Flurstück 1361/3

**Bild 30:**

Süd-West-Ansicht der
Garagen



Bild 31:

massive Gartenhütte im
süd-westlichen Grund-
stücksbereich von Flur-
stück 1361/3

Bild 32:

Blickrichtung Nord-Ost über das
Flurstück 1361/3



Bild 33:

nicht wertrelevanter
Holzschuppen



Bild 34:

Baumreihe in Hanglage
auf Flurstück 1360/8

Bild 35:

Flurstück 1362/7 und 1362/8



Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann

Zertifizierter Sachverständiger EurAS Cert Ltd.gem.
ISO/IEC EN 17024 Zert-Nr. AT 250302 - 1014 D
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Freier Bausachverständiger

Datum: 23. August 2023

AZ: K 41/21

Reg.-Nr: 23 124

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwerte)

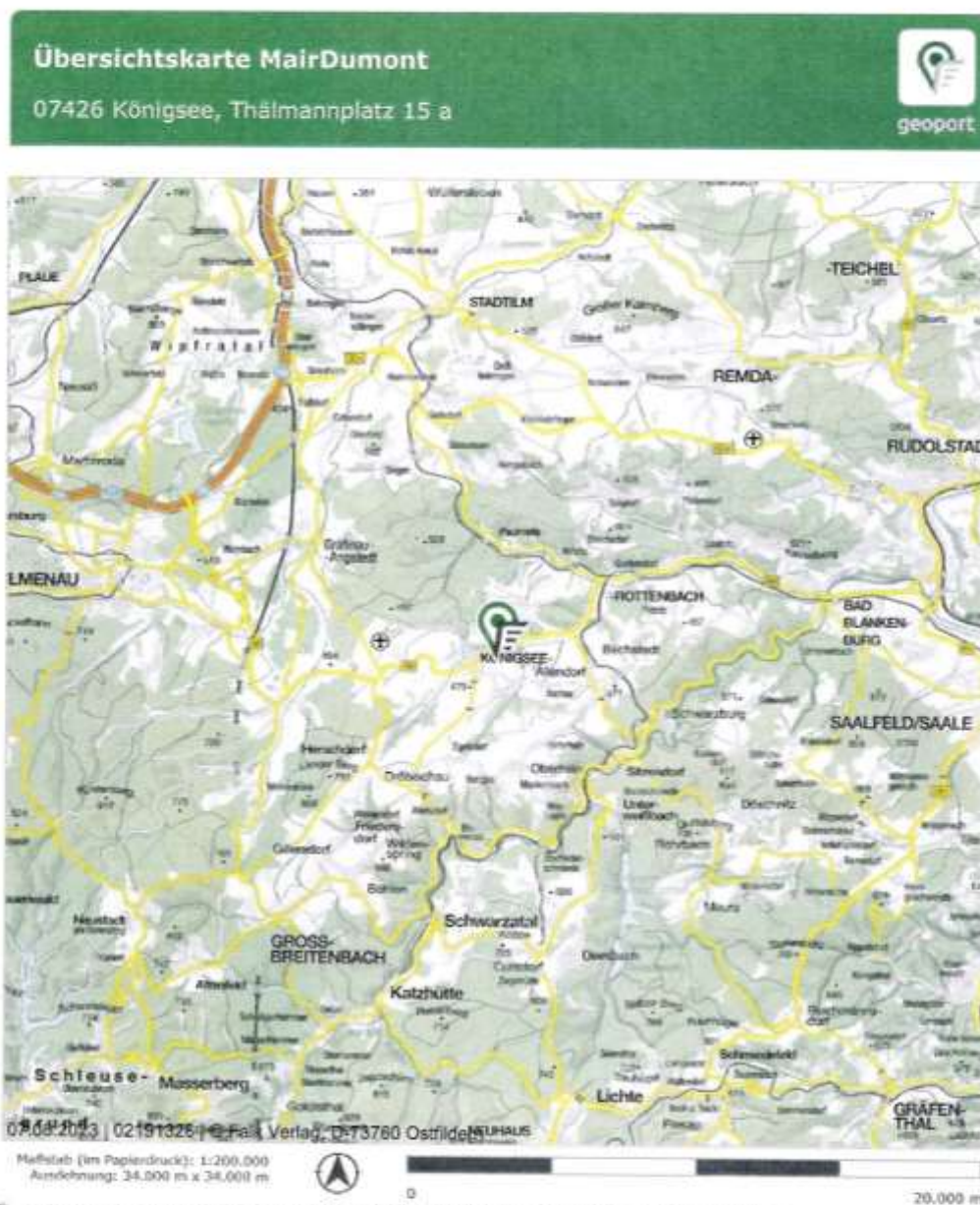
über den Verkehrswert der Grundstücke:
Flur 8, Flurstück 1361/3, 1360/8, 1362/7, 1362/8
Grundbuch von Königsee Blatt 2210
Thälmannplatz 15 a in 07426 Königsee

Bewertungsobjekte:	Fl.st.1361/3	Fl.st. 1360/8	Fl.st. 1362/7	Fl.st. 1362/8
Ortstermin:			29. Juli 2023	
Qualitätsstichtag:			29. Juli 2023	
Wertermittlungsstichtag:			29. Juli 2023	
Baujahr der Gebäude:	ca. 1975			
fiktives Baujahr:	ca. 1978			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre			
tatsächliches Alter:	48 Jahre			
<u>Restnutzungsdauer geschätzt:</u>	<u>35 Jahre</u>			
Grundstücksgrößeinsgesamt:	1.591 m ²	922m ²	215 m ²	138 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022):	26 €/m ²	0,55 €/m ²	0,55 €/m ²	0,55 €/m ²
<u>Bodenwert s. Pkt. 11:</u>	<u>41.400 €</u>	<u>500</u>	<u>100 €</u>	<u>80 €</u>
Herstellungswert der baul. Anlagen	373.888 €			
Alterswertminderung	- 209.377 €			
Gebäudewerte zum Stichtag	= 164.511 €			
Sachwert der baul. Außenanlagen	+ 6.580 €			
Bodenwert	+ 41.400 €	500 €	100 €	80 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 212.491 €			
Sachwertfaktor	x 0,96			
marktangepasster vorl. Sachwert	= 203.991 €			
besondere objektspezifische				
Grundstücksmerkmale	- 44.286 €	50 €	10 €	8 €
Sachwert	= 159.705 €	450 €	90 €	70 €
Sachwerte rund	<u>160.000 €</u>	<u>450 €</u>	<u>90 €</u>	<u>70 €</u>

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER EURAS CERT LTD. GEM. ISO/IEC EN 17024
ZERT. - NR. AT 250302 - 1014 D

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. - Ing. (FH)
Uwe Bergmann



1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 21.06.2023 (eingegangen am 23.06. 2023)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 41/21 vom 19.06.2023 (beglaubigt am 21.06.2023)
- Gutachten K 79/18 vom 20. März 2019
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 334012 zum Stichtag 01.01.2022
- Kopie des Grundbuchauszuges von Königsee, Blatt 2210
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.02.2019 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Auskunft über Flurbereinigungsverfahren vom 11.05.2021 durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gera
- planungsrechtliche Einordnung durch die Stadtverwaltung Königsee vom 14.02.2019
- Ortsbesichtigung vom 29.07.2023 mit fotografischen Aufnahmen

1.2. Literatur

- Baugesetzbuch, 52. Auflage 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- Baunutzungsverordnung vom 20. September 2013
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 8. Auflage 2017
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von Juni 1987

1.3. Hinweise

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich - rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten.

Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung) und Angaben der am Ortstermin Beteiligten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, ebenso Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffhaltigen Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht, Wind- und Dampfdichtigkeit eingeschlossen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese folgend dokumentiert.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind, der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Da kein Altlastengutachten mit entsprechender Kostenschätzung vorliegt, wird der Verkehrswert diesbezüglich nur mit einem merkantilen Minderwert berechnet. Eine spezifizierte Kostenschätzung wäre dann unter Punkt 16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz (*davon ausgenommen sind die Interessen des Antragstellers, des Antraggegners und des Zwangsversteigerungsgerichtes*), es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:

Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Gegenstand der Wertermittlung:

Diese Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden inklusive der darauf aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Grundstücksart / Nutzungsart:

Wohngrundstück

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie Garagen als auch Nebengebäude und angrenzende unbebaute Grundstücke.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Rudolstadt
Grundbuch:	Königsee
Gemarkung:	Königsee
Blatt:	2210
Flur:	8
Flurstück (Größe):	1361/3 (1.591 m²)
	1360/8 (922 m²)
	1362/7 (215 m²)
	1362/8 (138 m²)

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 29. Juli 2023 statt.

Anwesend waren:

Herr X (ca.10:00 - ca.12:00)

Herr Uwe Bergmann (ca.10:00 - ca.12:00)

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl. - Ing. (FH) Uwe Bergmann
Bussardweg 78 in 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz

Datum der Beauftragung:

21. Juni 2023

Ortstermin:

29. Juli 2023

Qualitätsstichtag:

29. Juli 2023

3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

gem. § 7 ImmoWertV 2021

3.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustandes des zu bewertenden Grundstückes als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstückes bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte.

Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

3.2. Lage

Bundesland:

Freistaat Thüringen

Landkreis:

Saalfeld-Rudolstadt

Stadt / Gemeinde:

07426 Königsee-Rottenbach

Straße:

Thälmannplatz 15 a

Höhe des Bewertungsobjektes:

ca. 345 m ü. NHN

Einwohner:

7.277 (31. Dezember 2021)

Lage im Stadtgebiet:

östlicher Ortsrand von Königsee

nähere Umgebung:

Mehrfamilienhäuser, Garagenkomplex, Kindertagesstätte, Gewerbebetriebe

Wirtschaft / Infrastruktur:

in Königsee ausreichend vorhanden

Parkplätze:

auf dem Grundstück vorhanden

Baugebiet:

gemischte Baufläche

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Qualitätsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Oberflächengestaltung:

ebenes Gelände und leichte Hanglage

Zuwegung:

direkte Zuwegung über Anliegerstraße

Grundstückszuschnitte:

Flurstück 1361/3: rechteckig
 Flurstück 1360/8: unregelmäßig
 Flurstück 1362/7: Parallelogramm ähnlich
 Flurstück 1362/8: dreieckig

vorhandene Nutzung:

Wohnnutzung

Versorgung / Erschließung:

Strom, Gas, Wasser und Telefon

Entsorgung:

Direkteinleitung in Straßenkanal

Baugrund:

soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird jedoch auf die Altlastenverdacht hingewiesen.

Lage:

durch Gewerbebetriebe mäßig

Bemerkungen:

Bei diesem Wertgutachten wurde das Vorliegen der Baugenehmigungen bzw. die Identität der Gebäude und baulichen Anlagen mit den diesbezüglichen Planungsunterlagen nicht überprüft. Die formelle materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen wird vorausgesetzt.

3.3. Verkehr**Straßenverkehr**

- Autobahnanschluss A 71 Ilmenau in ca. 20 km
- Autobahnanschluss A 9 Berlin - Nürnberg ca. 65 km (Triptis)
- Bundesstraße B 88 Ilmenau - Bad - Blankenburg - Jena
- nach Ilmenau ca. 20 km
- nach Bad-Blankenburg ca. 16 km
- nach Rudolstadt ca. 22 km
- nach Saalfeld ca. 26 km
- nach Erfurt ca. 46 km
- nach Weimar ca. 48 km

Bundesbahn

- über Bahnhof Unterköditz in ca. 4 km nach Rudolstadt und Saalfeld sowie nach Meuselbach - Schwarzmühle

Flughafen

- Flughafen Erfurt ca. 50 km

Verkehrsimmissionen:

teilweise Lieferverkehr der anliegenden Gewerbebetriebe

Sonstige Immissionen:

nicht vorhanden

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / PlanungsrechtGrundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 7 (betrifft Flurstücke 1361/3, 1360/8, 1362/7, 1362/8):

Auflassungsvormerkung für xxx, geb. xxx. Rang nach Abt. III Nr. 8. Gemäß Bewilligung vom 18.08.2020 (UR-Nr. 746/2020 R. Notar Ralf Taterka in Ilmenau) eingetragen am 24.09.2020.

gez. Hein

lfd. Nr. 2 (betrifft Flurstücke 1361/3, 1360/8, 1362/7, 1362/8):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 41/21); eingetragen am 17.05.2021.

gez. Weidner

Baurecht:

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Königsee vom 22.08.2023 gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan, es existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 19.07.2006.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt SG Bauordnung / Baulasten vom 21.08.2023 sind für die Bewertungsobjekte keine Baulasten eingetragen (s. Anlage).

Flurbereinigungsverfahren:

Laut schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsverfahren Gera vom 11.05.2021 ist kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste gelistet.

Altlastenauskunft:

Laut Prüfbericht zum Auftrag Nr. JB2019-000953 JenaBios GmbH vom 13.03.2019 sind erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen. Die amtliche Verwertbarkeit ist jedoch nicht gegeben, da der Auftraggeber die Probenahme selbst durchgeführt hat.

Baulandqualität:

Das Flurstück 1361/3 ist in seiner Entwicklungsstufe nach § 3, Abs. 4 der ImmoWertV 2021 als baureifes Land einzustufen, die anderen Flurstücke sind als Landwirtschaftsflächen und Waldflächen eingetragen.

Abgabenrechtliche Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, außer bei der Grundsteuer B (s. Pkt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 124 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter u. s. w.

4.1. Wohnhaus**Gebäudeart:**

voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden

Baujahr:

ca. 1975

Fundamente:

Streifenfundamente aus Beton

Sockelausbildung:

teilweise Natursteinverblendung, teilweise fehlende Sockelausbildung

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerk 30 cm stark, sonst 24 cm starkes Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk 24 cm und 11,5 cm

<u>Geschossdecken:</u>	Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	überwiegend Laminat, Sanitärbereiche mit Bodenfliesen
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Tapeten und Raufasertapete, teilweise Putz
<u>Fassadengestaltung:</u>	Kratzputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach als Pfettendach
<u>Dacheindeckung:</u>	engobierte Ton-Dachziegel
<u>Dachrinne:</u>	6 - teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100 Zink
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür als einfache Holztür mit Einfachverriegelung, Kunststofftür vom Windfang ins Haus, Innentüren als einfache Holztüren
<u>Heizung:</u>	Gas-Therme mit 160 l Warmwasserspeicher, defekter Kamin im Wohnzimmer
<u>Elektroinstallation:</u>	2005 erneuert (nicht genügend Brennstellen)
<u>Sanitärinstallation:</u>	Kellergeschoss mit Dusche, WC, Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen Erdgeschoss mit Dusche, WC, Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen Obergeschoss mit Badewanne, WC, Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, innere Fensterbänke aus Werzalit, äußere Fensterbänke aus Alu-Blech, Rolljalousien vorhanden
<u>Kellertreppe:</u>	zweigeteilt, einmal gerade schmale Holzterre sowie linke viertel gewendelte Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz (nicht normgerecht)
<u>Geschosstreppe:</u>	einläufige im Antritt linke viertel gewendelte Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz
<u>Blitzschutz:</u>	augenscheinlich nicht vorhanden
<u>Klingel:</u>	mit Wechselsprechanlage
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	gut
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine

Antenne:

Kabel

Schall- Wärme- und Brandschutz:

entsprechen überwiegend nicht den heutigen Anforderungen und Normen

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nach Angaben nicht vor.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Der bauliche Gesamtzustand des Wohnhauses ist geprägt durch eine einfache Bausubstanz und Bauweise in einem baualtersgerechten Allgemeinzustand.

4.2. Garagen**Baujahr:**

ca. 1975

Fundamente:

Streifenfundamente aus Beton

Sockelausbildung:

Putz

Außenwände:

Beton-Einschubplatten

Geschossdecke:

Holz mit Asbestplatten von unten verkleidet

Fußböden:

Beton

Innenputz / Anstriche:

einfacher Putz

Fassadengestaltung:

Kratzputz

Dachkonstruktion:

Satteldach und Pultdach

Dacheindeckung:

Bitumenschweißbahn

Dachrinne:

Zink

Fallrohr:

Zink

Türen / Tore:

drei einfache alte zweiflügelige Holztore, einfache Holztür

Elektroinstallation:

vorhanden

Fenster:

einfache Holzfenster

Besondere Einbauten:

keine

Schall- Wärme- und Brandschutz:

entsprechen der Funktion einer Garage

Bau- und Unterhaltungszustand:

Der bauliche Gesamtzustand der Garagen ist ebenfalls geprägt durch eine einfache Bausubstanz und Bauweise.

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnflächen wurden dem Gutachten K 79/18 vom 20.03.2019 entnommen!

<u>Erdgeschoss:</u>	Windfang:	ca.1,30m x ca.4,00m	= 5,20 m ²
	Diele/Treppenhaus:	ca.3,30m x ca.3,40m	= 11,22 m ²
	Dusche/WC:	ca.3,00m x ca.1,80m	= 5,40 m ²
	Wohnzimmer:	ca.5,00m x ca.3,80m	= 19,00 m ²
	Esszimmer:	ca.3,50m x ca.3,80m	= 13,30 m ²
	Küche:	ca.3,30m x ca.3,40m	= 11,22 m ²
	Terrasse:	ca.2,50m x ca.7,00m x ¼	= <u>4,38 m²</u>
			<u>69,72 m²</u>
<u>Obergeschoss:</u>	Flur/Treppenhaus:	ca.3,30m x ca.3,40m	= 11,22 m ²
	Zimmer 1:	ca.5,00m x ca.3,80m	= 19,00 m ²
	Zimmer 2:	ca.3,00m x ca.1,80m	= 5,40 m ²
	Zimmer 3:	ca.3,50m x ca.3,80m	= 13,30 m ²
	Zimmer 4:	ca.3,30m x ca.3,40m	= <u>11,22 m²</u>
			<u>60,14 m²</u>
<u>Spitzboden:</u>	Zimmer 1:	(ca.0,70m x ca.4,00m x 2 x ½) + (ca.0,90m x ca.4,00m)	= 6,40 m ²
	Zimmer 2 und Flur:	(ca.0,70m x ca.3,50m x 2 x ½) + (ca.0,90m x ca.3,50m)	= <u>5,60 m²</u>
			<u>12,00 m²</u>
	Wohnfläche insgesamt rund		<u>142,00 m²</u>

Das ehemalige Büro im Kellergeschoss unter der Terrasse wird als Kellerraum definiert.

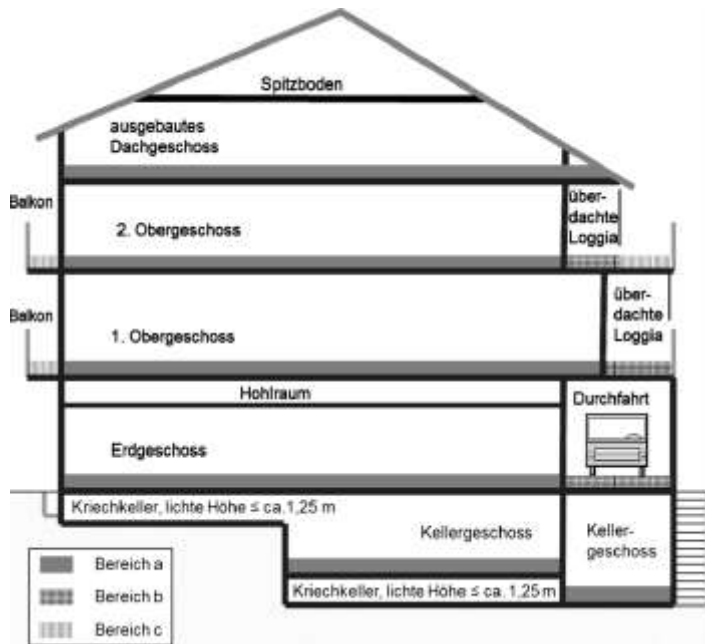
6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

nach DIN 277 von Juni 1987 und § 12 Absatz 5, Satz 3 der ImmoWertV 2021, Anlage 4

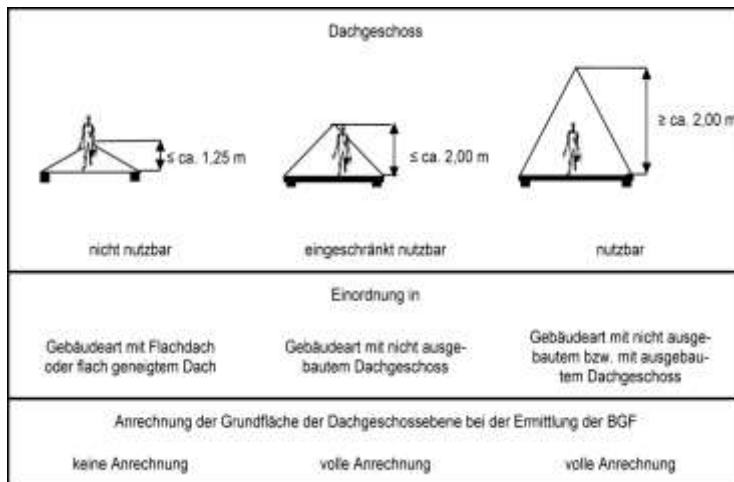
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. In Anlehnung an die DIN 277 - 1: 2005 - 02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert - Richtlinie (SW - RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto - Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto - Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Dabei genügt es nach der ImmoWertV 2021 auch, dass nur untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager - oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, s. auch nachfolgende Abbildung:



6.1. Wohnhaus

Windfang:	ca.8,34m x ca.1,56m x 1,5 Grundrissebenen	=	19,52 m ²
Gebäude:	ca.9,57m x ca.7,00m x 3 Grundrissebenen	=	200,97 m ²
Spitzboden:	ca.4,00m x ca.9,57m	=	38,28 m ²
			258,77 m ²
			rund 259,00 m²

6.2. Garagen

ca.10,47m x ca.5,50m	=	57,59 m ²
		rund 58,00 m²

7. ALTERSWERTMINDERUNG

nach § 4 und § 38 ImmoWertV 2021

7.1. Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes erörtert werden.

7.2. Gesamtnutzungsdauer

nach § 4 Absatz 2 ImmoWertV 2021

Nach § 4 (2) der ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Verwaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Pflegeeinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für das Wohnhaus mit wird nach ImmoWertV 2021 eine Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren angenommen.

7.3. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein relativ junges Gebäude, welches 2010 errichtet wurde.

Es ist sinnvoller die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S.902 ff.):

„Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau - und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

7.3.1. Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Liegen die Modernisierungsmaßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Gebäude wurde in den letzten 10 bis 15 Jahren teilweise modernisiert, wie Dach, Fenster und Außentüren, Sanitäranlagen, teilweise Innenausbau.

Hierbei wird auf das in der Anlage 2 beschriebene Modell der ImmoWertV 2021 zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:		5,5

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \cdot 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2600	2,6260	1,5350	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5350	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2555	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4860	1,0270	0,9608	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9608	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Alter: 48 Jahre

$$RND = (a \times \text{Alter}^2 / GND) - (b \times \text{Alter}) + (c \times GND)$$

$$RND = (0,64375 \times 48^2 / 80) - (1,39815 \times 48) + (1,07085 \times 80)$$

$$RND = 18,54 - 67,11 + 85,67$$

$$RND \text{ rund } 35 \text{ Jahre}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 5,5 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 35 Jahren.

$$\text{fiktives Baujahr: } (2023 + 35 - 80) = 1978$$

Anmerkung: Die übliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in der eine bauliche Anlage zum Qualitätsstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, unter Zugrundelegung einer kontinuierlichen sorgfältigen Pflege und Instandhaltung des Objekts.

7.4. Alterswertminderung

nach § 38 ImmoWertV 2021

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear):

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 56 Prozent der Herstellungskosten des Gebäudes.

Anmerkung: Die übliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in der eine bauliche Anlage zum Qualitätsstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, unter Zugrundelegung einer kontinuierlichen sorgfältigen Pflege und Instandhaltung des Objekts.

8. SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Energetische Qualität:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 01. November 2020 in Kraft und gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden.

Die Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard der Gebäude.

- Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.
- Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.
- Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).

- Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen.
- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch zum Kühlen verwenden muss.

Energieausweis:

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Durch das GEG müssen Energiebedarfsausweise nun zusätzlich auch die CO₂-Emissionen nennen, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben.

Im vorliegenden Fall liegt kein Energieausweis vor.

9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

nach § 36 ImmoWertV 2021

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in den Sachwert - Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Qualitätsstichtag (10. Januar 2023) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag für Neubau von Wohngebäuden 160,2 (Stand: Mai 2023; Stichtag (Index Basis 2015 = 100)).

Da die Kostenkennwerte der Sachwert-Richtlinie aus dem Jahre 2010 stammen, muss eine Umbasierung erfolgen.

Baukostenindex Mai 2023:	160,2
Baukostenindex Mai 2010:	90,0
$160,2 / 90,0 \times 100$	= 178,0

Normalherstellungskosten sind keine „Baupreise“, es handelt sich lediglich um Mittelwerte, welche als Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wurden.

Ziel der Wertermittlung ist nicht der ehemals gezahlte Baupreis, sondern der Bauwert des Gebäudes oder der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktsituation.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert - Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und - Türen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Deckenkonstruktion
- sonstige technische Ausstattung

9.1. Wohnhaus

Für derartige Gebäude werden folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	685	750	845	990	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	665	765	1 005	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	705	1 035	1 250	1 590

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 080	1 325

² einschließlich Baubewerkskosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 1.01) Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		1				23 %	167 €/m² BGF
Dach		0,5	0,5			15 %	117 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	80 €/m² BGF
Innenwände und - Türen		1				11 %	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	80 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	36 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	75 €/m² BGF
Heizung		1				9 %	65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	44 €/m² BGF
							744 €/m² BGF

Baukostenindex: 1,78
 Normalherstellungskosten = 1,78 x 744 €/m² BGF
rund 1.324 €/m² BGF

9.2. Garagen

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baubankenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertigaragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä.,

Wasser, Abwasser und Heizung

Baukostenindex: 1,78
 Normalherstellungskosten = 1,78 x 300 €/m² BGF
rund 534 €/m² BGF

10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

Zu den Außenanlagen zählen Versorgungsleitungen für Strom, Gas- und Wassereinführungen, Fernwärme, Kanalisations- und Regenwasseranschlüsse, Einfriedungen und Hofbefestigungen, Kläranlagen, Straßen und Gleisanschlüsse.

Da die Außenanlagen einen annähernd gleichen Verschleißgrad wie das Gebäude aufweisen, kann von dem Zeitwert der Hochbauten ausgegangen werden.

Die Fachliteratur verweist auf folgende pauschale Erfahrungswerte, bezogen auf die Normalherstellungskosten der Hochbauten:

- einfache Anlagen	3 v. H.
- durchschnittliche Anlagen	4 v. H.
- aufwendige Anlagen	5 v. H.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um durchschnittliche Außenanlagen, so dass ein Anteil von **4,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

11. BODENWERTE

nach § 196 BauGB und §§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Dabei kann anstelle von Vergleichspreisen der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 26 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Nach Bodenrichtwertinformation beträgt der Bodenrichtwert für die Nutzungsart gemischte Baufläche der Bodenrichtwertnummer 334012 in Königsee 26 €/m² (Stichtag: 11. 01. 2022) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz. Für die Flurstücke 1360/8, 1362/7 und 1362/8 ist im Einzelnen eine bauliche Nutzung nicht möglich. Die Flurstücke 1360/8 und 1362/7 sind laut Liegenschaftskataster als Landwirtschaftsfläche und Ödland definiert. Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass es sich hierbei um mit Fichten bestockte Flächen in Hanglage handelt. Der Bodenrichtwert für Ackerland und Grünland beträgt im Einzugsgebiet Königsee 0,75 €/m². Der Waldbodenwert beträgt 0,25 €/m². Der Waldbestand selbst wird pauschal mit 0,30 €/m² frei geschätzt.

Bodenwerte:

Flurstück 1361/3:	1.591 m ² x 26 €/m ²	rund 41.400 €
Flurstück 1360/8:	(922 m ² x 0,25 €/m ²) + (922 m ² x 0,30 €/m ²)	rund 500 €
Flurstück 1362/7:	(215 m ² x 0,25 €/m ²) + (215 m ² x 0,30 €/m ²)	rund 100 €
Flurstück 1362/8:	(138 m ² x 0,25 €/m ²) + (138 m ² x 0,30 €/m ²)	rund 80 €

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist erschlossenes baureifes Land und Grünland, jedoch sind nach § 127 BauGB (Erhebung des Erschließungsbeitrages) Kosten für Erschließungs- und Ausbaubeiträge nicht völlig ausgeschlossen; diese bestimmen sich durch die jeweils örtlichen Satzungen und kann in dieser Wertermittlung keinen Niederschlag finden.

12. ROHERTRÄGE

nach § 27, 31 ImmoWertV 2021 und in Anlehnung des IVD Preisspiegel Thüringen 2022/2023 sowie F+B-Mietauskunft

- (1) Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.
- (2) Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Einsicht in den Wohnimmobilienpreisspiegel des IVD 2022/2023 sowie F+B-Mietauskunft wird folgendes angenommen:

Ermittlung der Lageklasse:

<u>Lagmerkmal</u>	<u>Beurteilung</u>	<u>Lagmerkmal</u>	<u>Beurteilung</u>
Lage		Einkauf	
im Stadtgebiet	2	für den täglichen Bedarf	2
im Stadtbezirk	-	andere Dinge	2
Wohnberuhigung	1	Freizeiteinrichtungen	
Bebauung		Kinderspielplätze	2
Bauweise	2	Naherholungsgebiete	3
Bebauungsdichte	2	Sportplätze,-hallen	2
Wohnbeeinträchtigungen		Sonstige Einrichtungen	
Straßenlärm	2	medizinische Versorgung	2
Bahn- oder Fluglärm	3	Schulen	2
Industrielärm	--	Kindergärten	1
Sonstiger Lärm	2	öffentliche Einrichtungen	2
Gerüche- und Staubimmissionen	2		
Verkehrsanbindung			
Auto	2		
Bahn / Bus	2		
Radwege	2		
Fußwege	2		
Schulweg	2	44 : 22 = 2,00	

<u>Wohnungsmieten:</u>	einfache Wohnlage	(1)	4,85 €/m ²
	mittlere Wohnlage	(2)	5,10 €/m ²
	gute Wohnlage	(3)	5,36 €/m ²

Es wird ein Mietzins für eine mittlere Wohnlage von 5,10 €/m² für das Wohnhaus angenommen. Für die Garagen werden pauschal 100 € pro Monat angesetzt.

Rohrertrag: (142 m² x 5,10 €/m² x 12 Monate)
+ (100 € x 12 Monate) **rund 9.900 €**

Anmerkung:

Der ermittelte Jahresrohertrag basiert auf statistischen Mittelwerten aus Veröffentlichungen IVD-Immobilienpreisspiegel und F+B-Mietauskunft sowie eigenen Analysen und weist den geschätzten nachhaltig erzielbaren Ertrag aus; diese Mietwerteinschätzung hat keinen Einfluss auf eventuell bestehende oder andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet eine Mieterhöhung zu begründen.

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

Die Bewirtschaftungskosten sind all die Kosten, welche vom Jahresrohertrag abzuziehen sind, somit werden der Reinertrag und damit auch der Ertragswert eines Grundstückes wesentlich mitbestimmt.

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Bei älteren Gebäuden sollten die tatsächlichen Einnahmen und Kosten aus den Aufzeichnungen entnommen und der Berechnung das Mittel aus mehreren Jahren zugrunde gelegt werden.

Es lagen jedoch keine Aufzeichnungen vor. Somit muss sich der Sachverständige auf Erfahrungswerte und die anerkannte Wertermittlungsliteratur berufen.

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
298 €/Wohngebäude		= 298 €
39 €/Garage	39 € x 3 Garagen	= 117 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
11,70 €/m ²	11,70 €/m ² x 142 m ²	= 1.661 €
88 €/Garage	88 € x 3 Garagen	= 264 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
2 %	2 % von 9.900 €	= 198 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 2.538 €

Anmerkung: Die Bewirtschaftungskosten sind in den einzelnen Bereichen erfahrungsgemäß geschätzt und können durchaus von den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

nach § 33 ImmoWertV 2021

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Ermittlung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes übernehmen die Gutachterausschüsse auf der Grundlage von Kaufverträgen über Renditeobjekte.

Dies setzt natürlich genügend Verkaufsfälle voraus, was in den meisten Fällen nicht gegeben ist. Liegenschaftszinssätze unterliegen weit geringeren Schwankungen, als der Durchschnitt der Zinssätze auf dem deutschen und europäischen Markt, welche von vielen inneren und äußeren Einflüssen abhängig sind.

Der Liegenschaftszins ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise, den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Liegenschaftszinssätze sind jedoch zu bevorzugen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises hat für Einfamilienhäuser auf Grundlage der NHK 2010 keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Literatur konnten für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

Quelle	Liegenschaftszinssatz
Kleiber, Simon	2,00 bis 4,00
Vogels	2,50 bis 3,50
Holzner	2,50 bis 3,50
Sommer / Kröll	2,50 bis 4,50
Ross	2,50 bis 3,50
Sprengnetter	2,00 bis 3,25
Hausmann	2,26 bis 3,85
Treuhand	3,00 bis 3,50

Auf der Grundlage dieser Erfahrungswerte ergibt sich im vorliegenden Fall zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von 2,00 bis 4,50 Prozent.

Innerhalb dieser Bandbreite wird der im vorliegenden Fall anzuwendende Liegenschaftszinssatz anhand eines Modells abgeleitet.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht	Note
Noten	0	1	2		
Lage	gut	mittel	einfach	0,3	1
Gebäudekonzeption	gut	mittel	einfach	0,1	1
Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,2	1
Angebot und Nachfrage	Angebot < Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot > Nachfrage	0,3	1
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	1

Ergebnis: Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 2,00 bis 4,50 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt werden:

$$\text{LSZ} = 2,00 + \{[(0,3 \times 1) + (0,1 \times 1) + (0,2 \times 1) + (0,3 \times 1) + (0,1 \times 1)] \times (4,50 - 2,00)\} / 2$$

$$= \underline{3,25 \%}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **3,25 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag (Gebäudereinertrag) ist mit dem sich aus der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Liegenschaftszinssatz	q	= 3,25 % (Faktor 1,0325)
Restnutzungsdauer	n	= 35 Jahre

Barwertfaktor $1,0325^{35} - 1 / 1,0325^{35} \times (1,0325 - 1)$ = **20,72**

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

In diesem Punkt werden sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen, berücksichtigt, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile oder auch Vorteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sind regelmäßig nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Bei Durchführung weiterer Wertermittlungsverfahren sind diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

16.1.1. Wohnhaus

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte zum Qualitätsstichtag folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- teilweise unfertige Sockelausbildung und Restleistungen beim Fenstereinbau am Windfang (s. Bild 4, 5)
- teilweise feuchte bis nasse Kellerwände von 62 bis 100 Digits (s. Bild 10, 11, 12, 13)
- nach Angaben defekter Kamin
- versicherungstechnisch nicht akzeptable Hauseingangstür am Windfang
- nicht normgerechte Kellertreppe und fehlende Absturzsicherung (s. Bild 16, 17)
- fehlende Absturzsicherung der Obergeschosstreppe (s. Bild 23)
- Elektrik mit nicht ausreichenden Brennstellen
- unterdimensionierte Leitungen für Heizung und Wasser (s. Bild 16)
- insgesamt unzureichende Wärmedämmung

Nach SW-RL können Wertminderungen wegen Baumängeln oder Bauschäden folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- durch Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

Der Sachverständige wird eine Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden durch Abschlag nach Erfahrungswerten unter Verwendung von Bauteiltabellen vornehmen.

Grobgliederung für Roh- und Ausbau

Kostengruppe	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten		reparaturbedürftig/ nicht fachgerecht	
	kosten	[%]	[%]	[%]
Außenwände / Fassade	23		00	0,00
Dach	15		00	0,00
Außentüren und Fenster	11		5	0,55
Innenwände und -türen	11		00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11		20	2,20
Fußböden	5		00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9		00	0,00
Heizung	9		10	0,90
Sonstige technische Ausstattung	6		30	1,80
	100,00		rund	5,50
	unzureichende Wärmedämmung		rund	10,00

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **15,50 v. H.** für das Wohnhaus geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

16.1.2. Garagen

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte zum Qualitätsstichtag folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- malermäßige Behandlung aller Holzaußenbauteile inkl. Tore (s. Bild 29)
- fehlendes Fallrohr (s. Bild 30)

Zur Mängelbeseitigung werden pauschal 500 Euro frei geschätzt.

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortbesichtigung.

Zerstörende Untersuchungen sowie Untersuchungen hinsichtlich pflanzlichen und tierischen Befalls als auch gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken. Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaues ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten; der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist. Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen.

16.2. Altlasten (Bodenverunreinigungen)

Laut Prüfbericht der Firma JenaBios GmbH vom 13.03.2019 weist eine Untersuchung erhöhte Schwermetallgehalte auf. Hierbei handelt es sich um TOC, Kohlenwasserstoffe, Benzo(a)pyren, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink.

Nach telefonischer Konsultation mit der Firma JenaBios GmbH wurde dem Unterzeichner bestätigt, dass in früheren Zeiten im Bereich der Bewertungsflurstücke Industriebetriebe angesiedelt waren. Aus den Ergebnissen des Prüfberichtes ist jedoch ein Bodenaustausch noch nicht abzuleiten, da eine amtliche Verwertbarkeit der Ergebnisse nicht gegeben ist, weil die Probenahmen durch den Eigentümer selbst vorgenommen wurden und nicht von einer dafür zugelassenen qualifizierten Spezialfirma. Ob ein Bodenaustausch erforderlich ist muss durch ein Altlastengutachten festgestellt werden, dieses liegt nicht vor.

16.3. merkantiler Minderwert

Zu den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit i. S. der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB gehört gegebenenfalls auch ein merkantiler Minderwert.

Zitat Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017 Seite 344 Randnummer 76: „Unter einem merkantilen Minderwert ist dabei der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise in der allgemein verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Der merkantile Minderwert wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.“

Dies ist auch im normalen Alltag zu vergleichen, wenn man ein Gebrauchtauto erwerben möchte, dieses aber in der Vergangenheit einen Unfall hatte. Kein fiktiver Käufer wäre bereit für ein gebrauchtes Unfallauto genauso viel zu zahlen wie für einen Gebrauchtwagen ohne Unfall, auch wenn alle Mängel professionell beseitigt worden sind.

Es ist jedoch unstrittig, dass die Bewertungsflurstücke mit Altlasten behaftet sind, deshalb wird auch ein merkantiler Minderwert mit 10 Prozent berücksichtigt.

17. SACHWERTFAKTOR

nach §§ 21, 39 ImmoWertV 2021

Der Sachwert eines Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB. Wird der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet, dann ist gemäß § 14 und § 21 ImmoWertV der Sachwert an die Marktlage durch Zu- und Abschläge anzupassen. Ziel ist es dabei, die Überlegungen der Marktteilnehmer und die Umstände des Einzelfalls in Bezug auf die Art des Bewertungsobjektes nachzuvollziehen und eine hohe Marktkonformität zu erreichen.

Der Sachwert ist vorwiegend geprägt durch Kostenüberlegungen wie Erwerbskosten des Bodens, Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Derartige Objekte unterliegen unterschiedlichen subjektiven Anforderungen eines Erbauers oder Erwerbers hinsichtlich Gestaltung und Konzeption sowie Nutzungsflexibilität.

Eine Berücksichtigung der konkreten Marktsituation kann entsprechend ImmoWertV über Sachwertfaktoren erfolgen. Es sind die ermittelten Sachwertfaktoren der entsprechenden Gutachterausschüsse zu bevorzugen, wenn auch dieses Berechnungsmodell angewandt wurde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat Sachwertfaktoren ermittelt.

Danach bemisst sich der anzuwendende Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück wie folgt:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	26 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Wohnhaus	190.718 €
	Garagen	21.773 €
		212.491 €
Sachwertfaktor:	$0,4417 \times 0,212491^{-0,1424} \times 26^{0,1703} = \underline{\underline{0,96}}$	

18. SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert selbst setzt sich aus den Komponenten Wert der baulichen Anlage (Gebäude, Außen- und andere Anlagen sowie sonstigen Betriebseinrichtungen) und dem Bodenwert zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

18.1. Wohnhaus (Flurstück 1361/3)

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

29. Juli 2023

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.1	m ²	259
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.1	€	1.324
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	342.916
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	35
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	56
07.	Alterswertminderung	€	192.033
08.	Gebäudewert zum Bewertungsstichtag (03 - 07)	€	150.883
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (4 % von 150.883 €)	€	6.035
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11.1, anteilmäßig nach Brutto-Grundfläche	€	33.800
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	190.718
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,96
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	183.089
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	aus Pkt. 16.1.1 (15,5 % von 150.883 €)	€	- 23.387
	aus Pkt. 16.3 (10 % von 183.089 €)	€	- 18.309
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	141.393
	Sachwert - Wohnhaus rund	€	<u>141.400</u>

18.2. Garagen (Flurstück 1361/3)

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

29. Juli 2023

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	58
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.2	€	534
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	30.972
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	35
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	56
07.	Alterswertminderung	€	17.344
08.	Gebäudewert zum Bewertungsstichtag (03 - 07)	€	13.628
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (4 % von 13.628 €)	€	545
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11.1, anteilmäßig nach Brutto-Grundfläche	€	7.600
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	21.773
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,96
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	20.902
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	aus Pkt. 16.1.2	€	- 500
	aus Pkt. 16.3 (10 % von 20.902 €)	€	- 2.090
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	18.312
	Sachwert - Garagen rund	€	<u>18.300</u>

18.3. Zusammenfassung der Sachwerte auf Flurstück 1361/3

aus Punkt 18.1 Wohnhaus	141.400 €
aus Punkt 18.2 Garagen	<u>18.300 €</u>
Sachwert insgesamt rund	<u>160.000 €</u>

Flurstück 1360/8: aus Punkt 11 (500 € - 10 % merk. Minderwert)	<u>450 €</u>
Flurstück 1362/7: aus Punkt 11 (100 € - 10 % merk. Minderwert)	<u>90 €</u>
Flurstück 1362/8: aus Punkt 11 (80 € - 10 % merk. Minderwert)	<u>70 €</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

29. Juli 2023

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	9.900
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	2.538
03.	Grundstücksreinertrag (01-0 2)	€	7.362
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,25
05.	Bodenertragsanteil (41.400 € x 3,25 %)	€	1.346
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	6.016
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	35
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		20,72
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	124.652
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	41.400
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	166.052
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 18.1 und 18.2 (41.696 € + 2.590 €)	€ -	44.286
13.	Ertragswert (11-12)	€	121.766
	Ertragswert	€	<u>122.000</u>

20. FESTSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis.

Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht sich die Sicherheit des Ergebnisses.

Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Die Wert V geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert am nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert. Grundstücke/Objekte, welche vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. auf einen solchen ausgerichtet sind, werden bevorzugt innerhalb des Ertragswertverfahrens bewertet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Der Sachwert eines Grundstückes ergibt sich aus dem Normal-Herstellungswert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen und dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstückes unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen. Das Sachwertverfahren kommt bevorzugt für dominierend eigengenutzte Liegenschaften zur Anwendung.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke/Objekte abgeleitet. Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 12 ermittelten Vergleichswertfaktoren herangezogen werden.

Für derartige Objekte, wie das Bewertungsobjekt, bildet nach herrschender Marktgepflogenheit und Literaturmeinung der Sachwert die geeignete Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes. Hilfsweise wurde der Ertragswert ermittelt, der zur zusätzlichen Beurteilung (auch Plausibilitätskontrolle) bei der Verkehrswertermittlung dient, jedoch in diesem Falle nicht ausschlaggebend ist.

Nach § 6 der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h., es ist eine Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage vorzunehmen. Im vorliegenden Fall wurde daher über einen Sachwertfaktor ein Marktabschlag vom Sachwert und unter Ansatz des den örtlichen Bedingungen sowie einen der Lage entsprechenden nachhaltig erzielbaren Rohertrags für das Objekt eine marktgerechte zukunftsorientierte Bewertung durchgeführt.

In den herangezogenen Berechnungsverfahren sind bereits weitgehend Marktkomponenten eingeflossen. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht erfassbar.

Die Verkehrswerte (Marktwerte) sind für die Bewertungsobjekte ausschließlich für den Qualitätsstichtag geschätzt worden.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich die Verkehrswerte (Marktwerte) ohne Berücksichtigung der Altlasten mit Bodenaustausch und entsprechender Entsorgung zum Qualitätsstichtag

29. Juli 2023

wie folgt ein:

Flur 8, Flurstück 1361/3:

160.000 €

(einhundertsechzigtausend Euro)

Flur 8, Flurstück 1360/8:**450 €**

(vierhundertfünfzig Euro)

Flur 8, Flurstück 1362/7:**90 €**

(neunzig Euro)

Flur 8, Flurstück 1262/8:**70 €**

(siebzig Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe.

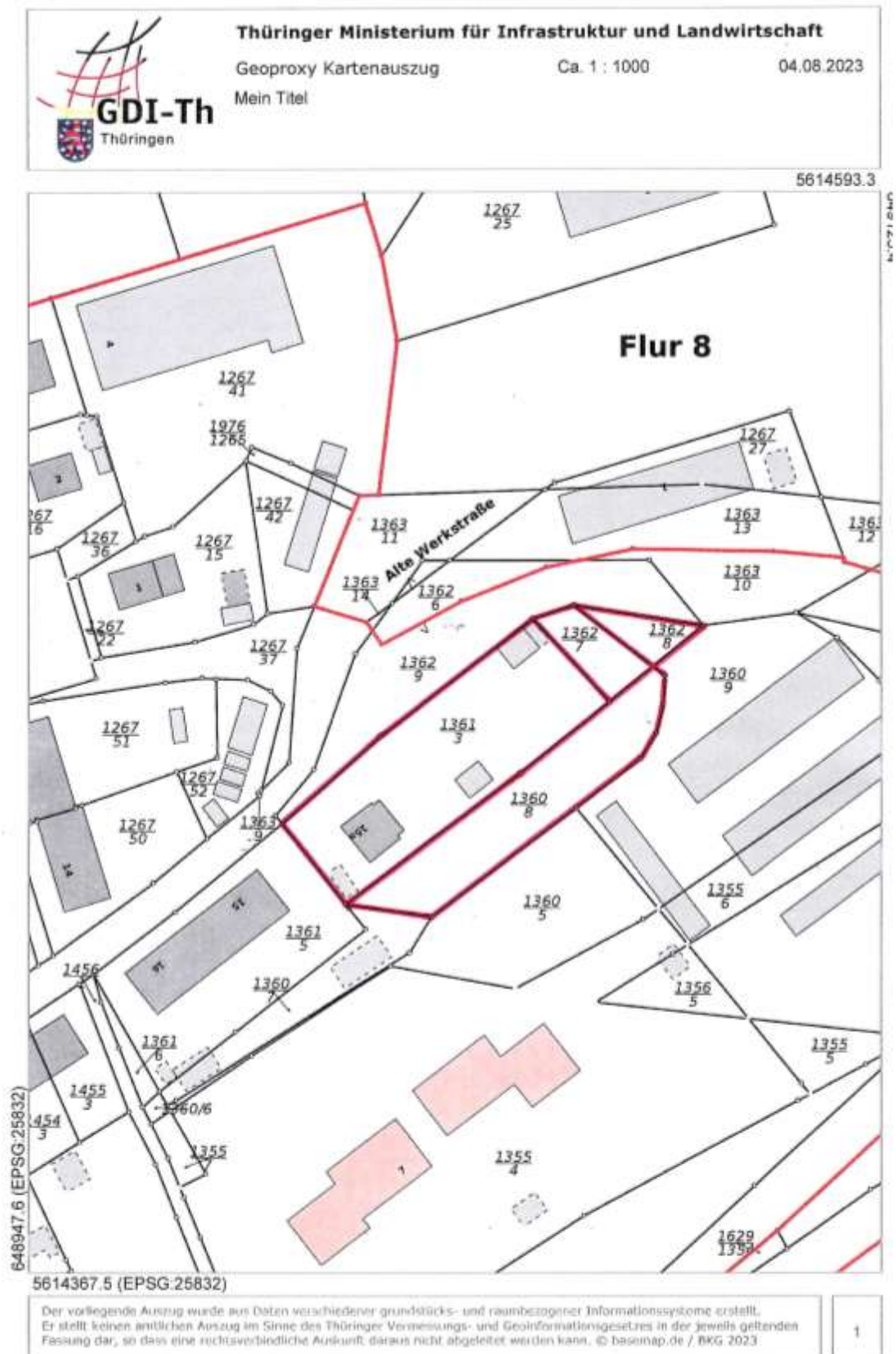
Ilmenau, den 23. August 2023



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 58 Seiten und wird 8 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält sieben Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

Zertifizierter (EurAS Cert GmbH) Sachverständiger für Immobilienbewertung
gem. EN ISO/IEC 17024
Zertifizierungs Nr. AT 140408 - 1181 D

ANLAGEN







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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

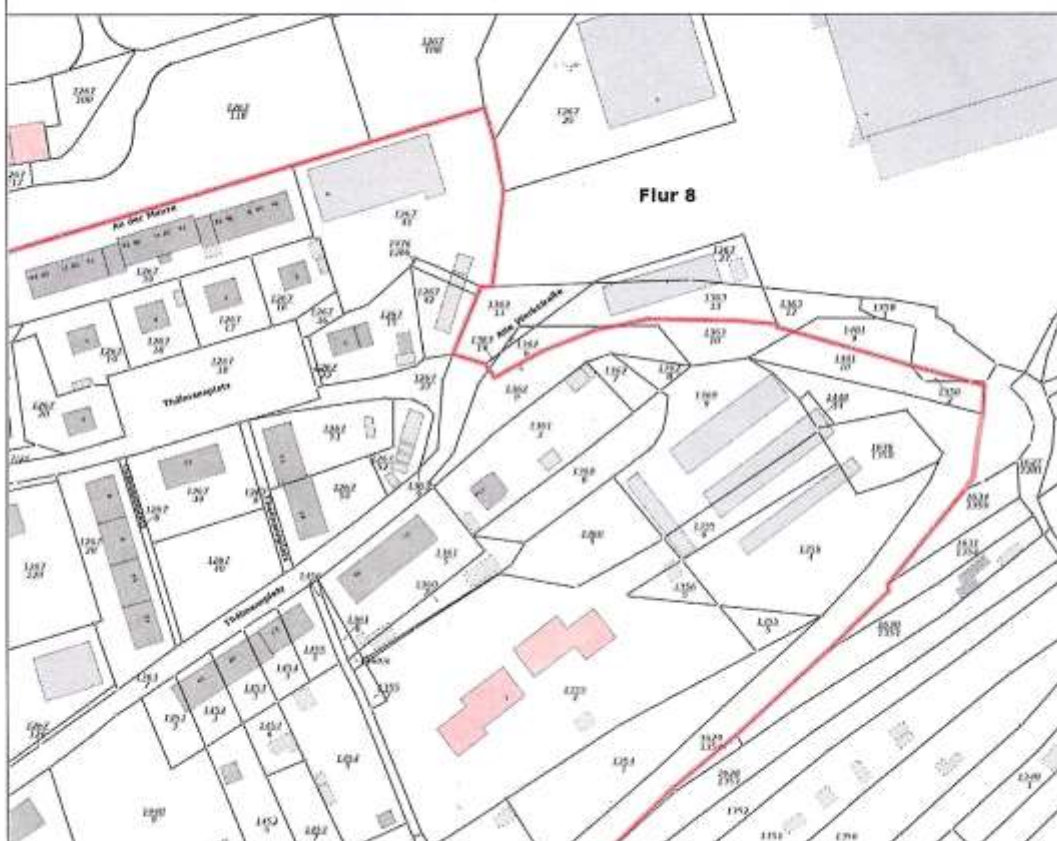
Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Königsee
Gemarkung	Königsee
Bodenrichtwertnummer	334012
Bodenrichtwert [Euro/m²]	26
Stichtag	01.01.2022

Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche



www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

04.08.2023

Stadtplan on-geo

07426 Königsee, Thälmannplatz 15 a



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02191326 vom 07.08.2023 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 1

F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

07426 Königsee, Thälmannplatz 15 a



Ortsangaben

Bundesland	Thüringen
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt, Kreis
Gemeinde	Königsee, Stadt
Gemeindeschlüssel	16073112

Eingabeparameter

Wohnungsgröße	groß (142 m²)
Baujahr	1978
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500,000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,85	5,10	5,36
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,85	5,10	5,36
Abweichungen in %	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese sechs standardisierten Mietspiegel werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktsunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsstruktur zur Gewichtung der Einzelergebnisse herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mietspiegel auf die sich für alle Mietspiegelstädte angegebene Durchschnittsmiete bezogen und als Mietspiegelindex für die einzelnen Bevölkerungsklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar, 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02191136 vom 07.08.2023 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 1



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt - PF 2244 - 07308 Saalfeld/Saale

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing.(FH) Uwe Bergmann
OT Oberpörlitz
Bussardweg 78
98693 Ilmenau

Ihr/e Ansprechpartner/in

Frau Rasch

2.5.4 §G Bauordnung/ Baulasten

Kontaktmöglichkeiten:

☎ 03671 823 806

☎ 03671 823 370

@ baulasten@kreis-slf.de

✉ poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:

18.08.2023

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):

2.5.4/23-0811/2

Datum:

21.08.2023

Einsicht in das Baulastenverzeichnis gemäß § 82 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Gemarkung: Königsee

Flur-Flurstück: 8-1360/8, 8-1361/3, 8-1362/7, 8-1362/8

Sehr geehrter Herr Bergmann,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 18.08.2023 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Die von Ihnen im Antrag angesprochenen, o.g. Flurstücke sind **nicht** mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt **belastet**.

Hinweis:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt dieser Auskunft noch nicht alle erklärten Baulasten eingetragen sind. Darüber hinaus gilt ein gefertigter Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorbehaltlich noch nicht erfasster Fortführungsnachweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rasch

Sachbearbeiterin Baulasten

Anlagen:

- Gebührenbescheid-Nr.: BGV202300565

Gläubiger-ID: DE66LRAD0000113657

Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt

IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF33AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0

Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale

www.kreis-slf.de

Abs.
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 42 Flurbereinigungsverfahren Gera
Burgstraße 5
07545 Gera

Urschriftlich zurück an:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Az.: K 41/21

In Sachen: Volksbank eG Gera-Jena-Rudolstadt ./ Machold, J. u.a. wg. Zwangsversteigerung

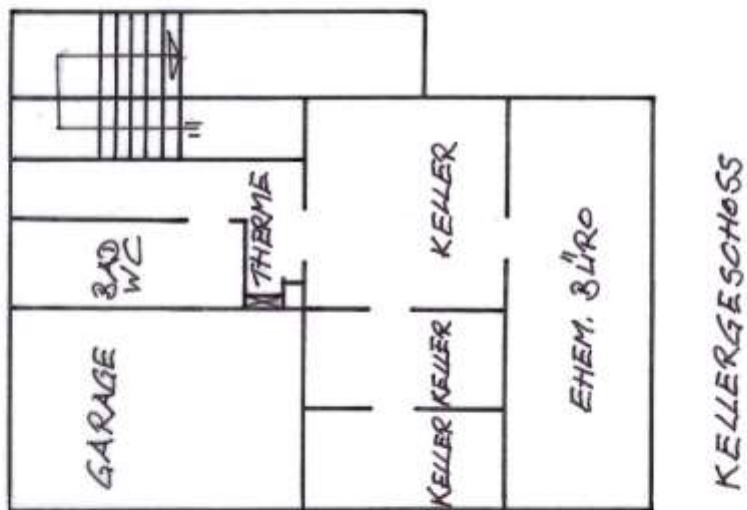
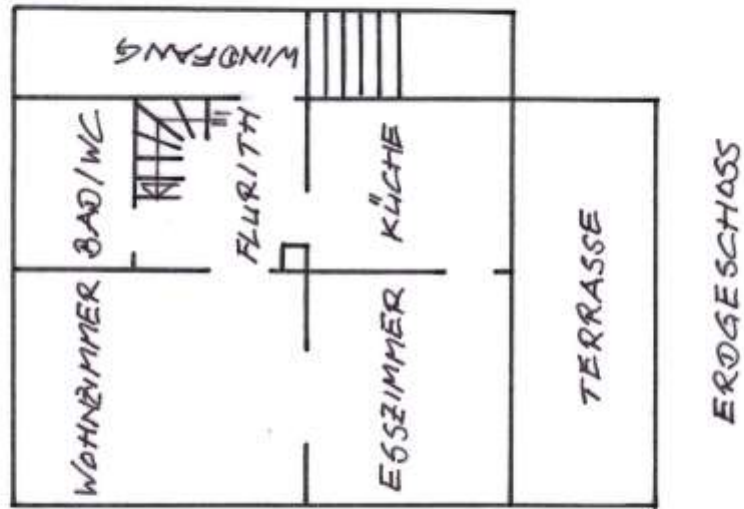
☒ Bitte zutreffendes ankreuzen

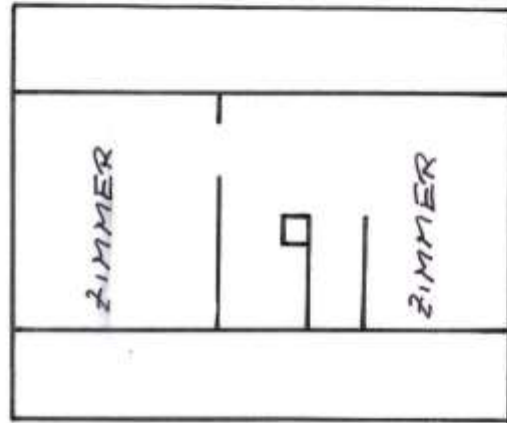
☒ Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig

☐ Flurbereinigungsverfahren ist anhängig.
Sachstand s. Anlage

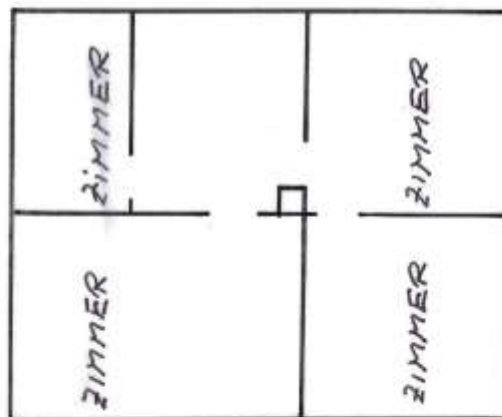
07545 Gera, den 11.05.2021

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
- Flurbereinigungsverfahren Gera -
Burgstraße 5 • 07545 GERA
Tel. (0361) 574104-100 • Fax 0361 574104-333
(Unterschrift)





SPITZBODEN



DACHGESCHOSS

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

$$a_1 = 0,4417 \quad b = -0,1424 \quad c = 0,1703$$

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

Tabelle 9: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zum Stichtag 01.01.2021

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH									
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio})^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²		10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
40.000 €	1,03	1,16	1,31	1,47	340.000 €	0,76	0,86	0,97	1,09
50.000 €	1,00	1,13	1,27	1,43	350.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
60.000 €	0,98	1,10	1,24	1,39	360.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
70.000 €	0,95	1,07	1,21	1,36	370.000 €	0,75	0,85	0,95	1,07
80.000 €	0,94	1,05	1,19	1,33	380.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
90.000 €	0,92	1,04	1,17	1,31	390.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
100.000 €	0,91	1,02	1,15	1,29	400.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
110.000 €	0,90	1,01	1,13	1,28	410.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
120.000 €	0,88	0,99	1,12	1,26	420.000 €	0,74	0,83	0,94	1,05
130.000 €	0,87	0,98	1,11	1,25	430.000 €	0,74	0,83	0,93	1,05
140.000 €	0,86	0,97	1,10	1,23	440.000 €	0,73	0,83	0,93	1,05
150.000 €	0,86	0,96	1,08	1,22	450.000 €	0,73	0,82	0,93	1,04
160.000 €	0,85	0,95	1,07	1,21	460.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
170.000 €	0,84	0,95	1,07	1,20	470.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
180.000 €	0,83	0,94	1,06	1,19	480.000 €	0,73	0,82	0,92	1,03
190.000 €	0,83	0,93	1,05	1,18	490.000 €	0,72	0,81	0,92	1,03
200.000 €	0,82	0,93	1,04	1,17	500.000 €	0,72	0,81	0,91	1,03
210.000 €	0,82	0,92	1,03	1,16	510.000 €	0,72	0,81	0,91	1,03
220.000 €	0,81	0,91	1,03	1,16	520.000 €	0,72	0,81	0,91	1,02
230.000 €	0,81	0,91	1,02	1,15	530.000 €	0,72	0,81	0,91	1,02
240.000 €	0,80	0,90	1,01	1,14	540.000 €	0,71	0,80	0,90	1,02
250.000 €	0,80	0,90	1,01	1,13	550.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
260.000 €	0,79	0,89	1,00	1,13	560.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
270.000 €	0,79	0,89	1,00	1,12	570.000 €	0,71	0,80	0,90	1,01
280.000 €	0,78	0,88	0,99	1,12	580.000 €	0,71	0,79	0,89	1,01
290.000 €	0,78	0,88	0,99	1,11	590.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
300.000 €	0,78	0,87	0,98	1,11	600.000 €	0,70	0,79	0,88	1,00
310.000 €	0,77	0,87	0,98	1,10	610.000 €	0,70	0,79	0,89	1,00
320.000 €	0,77	0,87	0,97	1,10	620.000 €	0,70	0,79	0,88	1,00
330.000 €	0,77	0,86	0,97	1,09	630.000 €	0,70	0,79	0,88	0,99
a	0,6537	0,7356	0,8277	0,9314	a	0,6537	0,7356	0,8277	0,9314
b	-0,1424	-0,1424	-0,1424	-0,1424	b	-0,1424	-0,1424	-0,1424	-0,1424

Haftung und Urheberrecht

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen auf pflanzliche und / oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden das Maß einer üblichen Wertermittlung übersteigen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailsbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstückes unterstellt.

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für das Bewertungsgrundstück wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit werden vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Bei Kurzgutachten erfolgt die Beschreibung stichpunktartig.

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung, sowie das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Lageplan, Luftbild, u. a.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit eine Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Auftraggeber sind in der Höhe beschränkt auf die Honorarkosten des Gutachterauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

Notizen