



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) \* Architekt  
**Wolf Rainer Hager**

Mitglied in den Gutachterausschüssen  
im Landkreis Kronach  
im Landkreis Coburg  
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88  
96332 Pressig  
Telefon 0 92 65 / 50 88

E-Mail: [Wolf.Rainer.Hager@t-online.de](mailto:Wolf.Rainer.Hager@t-online.de)  
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Datum: 27.10.2025  
Gutachten Nr. 25541 ru  
**für K 51/25**

An das  
Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

## Verkehrswert – Gutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Einfamilienhaus** \* Ortsstraße 60 \*  
07330 Probstzella - Marktgölitz \* Nord- und Ostseite

## Inhalt

- 0 Zusammenfassende Objektbeschreibung - Zusammenfassung wesentlicher Daten
  - 1 Auftraggeber \* Auftrag und Zweck des Gutachtens
  - 2 Beteiligte \* Unterlagen \* Vorschriften / Richtlinien
    - 2.1 Ortsbesichtigung
    - 2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen
    - 2.3 Vergleichspreise
    - 2.4 Rechtsgrundlagen
    - 2.5 Baupreisindex
  - 3 Grundstücksmerkmale, rechtliche Gegebenheiten, Lage und weitere Grundstücksmerkmale
  - 4 Gebäudebeschreibung
  - 5 Wertermittlungsverfahren
    - 5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung
    - 5.2 Zusammenfassende Beurteilung \* Verfahrensauswahl
- Wertermittlung**
- 6 Ermittlung des Bodenwerts
  - 7 Ermittlung des Sachwertes
    - 7.1 Sachwert der baulichen Anlagen und Sonstigen Anlagen
    - 7.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen
    - 7.3 Sachwertzusammenstellung
    - 7.4 Sachwertangleichung mittels Sachwertfaktoren für das durchschnittliche Objekt in der Art des Wertermittlungsobjektes
    - 7.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Sachwertverfahren
  - 8 Ertragswertverfahren
    - 8.1 Marktüblicher Ertrag
    - 8.2 Liegenschaftszinssatz
    - 8.3 Bewirtschaftungskosten
    - 8.4 Ertragswertberechnung
    - 8.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Ertragswertverfahren
  - 9 Verkehrswert
    - 9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
    - 9.2 Vorbehalte
    - 9.3 Ergänzende Zusatzangaben  
Unterschrift
  - 10 Bilddokumentation
  - 11 Massenberechnung
- Anlagen:
- 1 Flurkarte
  - 2 Seiten Auskunft aus dem Altlastenkataster
  - 1 Kopie Auskunft zu Baulasten / Flurbereinigung
  - 1 Kopie Auskunft über Beanstandungen

## 0. Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

### 0.1 Zusammenfassende Objektbeschreibung

286 m<sup>2</sup> großes, bebautes Reihengrundstück in der straßenbegleitenden Bebauung an der Ortsstraße nahe dem östlichen Ortsrand von Marktgölitz, unregelmäßiger Zuschnitt mit geringer Tiefe, ebene Oberfläche, unmittelbar an der nördlichen Grenze verläuft das Gewässer „Gölitz“.

Nicht überplante Lage mit Mischgebietscharakter in der dörflichen Ortschaft Marktgölitz mit ca. 230 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insges. ca. 6.580 EW), im südlichen Teil des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

Zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Probstzella ca. 5 km, zur Kreisstadt Saalfeld ca. 22 km, zum Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte - ca. 17 km.

Im Ort Haltepunkt für Linienbusse.

Regionale Lage in einem Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist.

Im Umfeld einfach strukturierte, gemischte Bebauung mit Wohnhäusern, Gasthaus, Nebengebäude, II VG, offene / a-typische Bebauung.

Etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen aus örtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Ortsstraße vorhanden.

Bebauung des Grundstücks:

Wohnhaus – freistehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, OG und ausgebautem DG ohne Drempel, ca. 8 m<sup>2</sup> (nicht zugänglich) unterkellert.

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, angenommen erste Hälfte des 20. Jh., lt. BT Fassade ca. 90-er Jahre des 20. Jh., ab ca. 2000 Heizungseinbau (Heizkessel Bj. 2009), Kunststofffenster, in den letzten Jahren Bad OG und Fußbodenbeläge erneuert, Elektrozähler und Kippsicherungen. Nach gewonnenem Eindruck stecken gebliebene Sanierung.

Von BT eigen genutztes Haus.

Im EG Hauseingang in den Flur mit Treppe zum OG und rückwärtigem Ausgang, Heizraum und zwei kleine Nebenräume, Arbeitsraum, Haushaltsraum mit Pufferspeicher, Nebenraum.

Im OG Flur mit Treppe vom EG und zum DG, 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Abstellraum.

Im DG Flur mit Treppe vom OG, 3 Zimmer.

Im Außenbereich kleiner Schuppen und Überdachung.

Ausstattung - Heizung Warmwasser – Zentralheizung, Feststoffkessel, Pufferspeicher, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, im OG zusätzlich ein Feststoffofen, Brauchwasser über die Heizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hauseingang Kunststoffhaustürelement verglast, innen tlw. glatte Türen, tlw. gestemmte Türen, mit Futter und Bekleidung, Fassade Thermohaut mit Reibeputz, Satteldach mit Krüppelwalm, Dacheindeckung tlw. Schiefer, tlw. Bitumenschindeln.

EG Flur Terrazzo, ein Raum Laminat, sonst Rohboden, OG und DG Laminat- und PVC-Belag. Sanitär – OG Bad mit eingebauter Wanne, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Waschtisch mit Unter- und Hängeschrank, Wandfliesen raumhoch. EG Haushaltsraum mit WM-Anschluss, Pufferspeicher.

Außenlagen Anschlussleitungen Wasser, Strom, Schmutzwasserkanalanschluss mit Hebe-  
pumpe, Regenwasser versickert bzw. wird in anschließende Gewässer eingeleitet, Freifläche  
mit einfachem Plattenbelag tlw. befestigt, bzw. Rohboden. Einfriedung Straßenfront lt. BT Ei-  
gentum Land Thüringen.

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Einfamilienhaus mit Bau- und Sanierungszeit üblicher  
Grundrissorganisation sowie Bau- und Materialgestaltung. Insgesamt Aufbau, der zeitgemä-  
ßen Bedürfnissen nicht mehr voll entspricht, fehlender Freiraum zu Grenzen.

Sichterkennbar von Schäden und stecken gebliebener Sanierung beeinflusst. Bauphysikalisch  
heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechend.

Nach gewonnenem Eindruck tlw. ausreichender, tlw. normaler Bauzustand mit Schäden, be-  
einflusst von vernachlässigter bzw. unterlassener Instandhaltung und erforderlicher Fertigstel-  
lung. Insgesamt mittlerer, tlw. hoher Reparaturanstau mit entsprechend großem, tlw. unab-  
weisbarem und tlw. disponiblen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Fertigstellungsauf-  
wand.

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Wohnnutzung und damit verbundenen  
Raumanforderungen als „nutzbar“ eingeschätzt mit weiter erforderlicher Sanierung bzw. Fer-  
tigstellung.

Es besteht nach gewonnenem Eindruck Investitionsbedarf für weitere Instandsetzung und Fer-  
tigstellung am Haus.

Der örtliche Markt bei derartigen gebrauchten Immobilien mit Nachteilen ist von herrschendem  
Käufermarkt geprägt. Aufgrund der vorhandenen Verhältnisse wird die Marktplacierbarkeit als  
befriedigend eingeschätzt.

**0.2 Zusammenfassung wesentlicher Daten**

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Ortsstraße 60	
Postleitzahl, Ort		07330 Probstzella - Marktgölitz	
Grundstücksgröße		286	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		281	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF / NF		176	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,63	
Nutzfläche		Nebengebäude	
Sachwert		79.600,00 €	
Ertragswert		56.800,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>80.000,00 €</b>	

## 1. Auftraggeber \* Auftrag und Zweck des Gutachtens

**1.1 Auftraggeber:** Amtsgericht Rudolstadt \* Marktstraße 54 \* 07407 Rudolstadt \*  
Aktenzeichen K 51/25 \* Beschluss ausgefertigt am 02.07.2025.

**Auftrag und Zweck  
des Gutachtens:**

Gemäß Gutachtauftrag soll der Verkehrswert des nachfolgend  
näher bezeichneten Grundstücks als Unterlage für das  
**Zwangsversteigerungsverfahren**

**Wüstenrot Bausparkassen AG**, vertreten durch d. Vorstand,  
W&W-Platz 1, 70806 Kornwestheim, Gz.: 2 070 907 430

- betreibender Gläubiger –

gegen

1) 00000

- Schuldnerin –

2) 00000

- Schuldnerin -

ermittelt werden.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 18.09.2025

**Qualitätsstichtag:** 18.09.2025

**Wertermittlungsstichtag:** 18.09.2025

## 2. Beteiligte \* Vorschriften /Richtlinien \* Unterlagen

### 2.1 Ortsbesichtigung (OT)

Die Ortsbesichtigung am 18.09.2025.

Als Beteiligte (BT) wirkte mit: Schuldnerin 2), die Schuldnerin 1) war nicht anwesend.

Vertreter der Gläubigerin war nicht anwesend.

Die Gläubigerin teilte im Schreiben vom 04.09.2025 mit, dass sie am Ortstermin nicht teilnehmen wird und Unterlagen zum Objekt (Baupläne etc.) und Informationen zu den derzeitigen Nutzungsverhältnissen nicht vorliegen.

Die Schuldnerinnen 1) und 2) waren mit Schreiben des SV vom 03.09.2025 zum Ortstermin am 18.09.2025 \* 13<sup>00</sup> Uhr geladen.

Das Einladungsschreiben wurde in der Form „Einschreiben mit Rückschein“ übermittelt.

Das Einladungsschreiben an die Schuldnerin 1) kam mit dem Postvermerk „Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln“, zurück.

Es wurde im Schreiben darauf aufmerksam gemacht, dass, sollte dem Sachverständigen der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht werden, die Beurteilung dann nach vorliegenden Akten und Unterlagen, Angaben von Behörden und dem von außen gewonnenen Eindruck erfolgt, sowie ein Risikoabschlag vom Verkehrswert angesetzt werden muss.

Wunsch zu Verlegung des OT wurde gegenüber dem SV nicht geäußert.

Betretungsverbot des Bewertungsgrundstücks wurde gegenüber dem SV nicht geäußert.

Während des Ortstermins konnten die typischen Räume des Objektes, sowie das Grundstück begangen werden.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den SV für die Arbeitsunterlagen protokolliert und zusätzlich durch Fotoaufnahmen der wesentlichen baulichen Anlagen von außen und innen zum Ortstermin dokumentiert.

### 2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen

Grundbuchauszug, Abdruck vom 02.05.2025, vom AG;

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; zum Einheitswert für das Objekt, jeweils vom AG;

Flurkartenausschnitt 1 : 1.000 (SV);

Altlastenauskunft vom LRA Saalfeld - Rudolstadt, (SV);

Auskunft des ZWA des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt zu Ver- und Entsorgung (SV);

Anfrage beim Landratsamt SLF – RU zu Beanstandungen (SV);

Behördenauskünfte zu Infrastruktur, Baurecht, Bauakten, Erschließung und beitragsrechtlichem Zustand, baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen, Konfliktpotential im Ort, von der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge.

Mobilfunkantennen – Standorte aus dem Internet emf. Bundesnetzagentur.de.

Demografiebericht „Kommune Landkreis Saalfeld – Rudolstadt“ der BertelsmannStiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

Erforderliche Daten für die Wertermittlung aus dem Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung – Sachwertfaktoren 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises SLF – RU;

Angaben von BT zu Grundstück und baulichen Anlagen, Ver- und Entsorgungsverhältnissen, Überbau / Notweg, Baujahr und Zeitpunkt von Ausbau / Modernisierungsmaßnahmen, bekannter Beschaffenheit und Schäden / Mängeln, Mieter / Mietereinbauten, Wohnpreisbindung, Nutzung / Leerstand, Gewerbebetrieb, Maschinen und Betriebseinrichtungen, Risikonutzungen, Gebäudeschadstoffen, baubehördlichen Beanstandungen, Gebäudebrandversicherung, Energiepass.

Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Da für das Objekt keine genehmigten Baupläne vorlagen, wurde vom SV Grundriss – Schemaskizze des Gebäudes erstellt, als Unterlage für die Flächenermittlung.

Alle Maß –, Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind als ca. – Angaben zu betrachten, mit der, für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

### **2.3 Vergleichspreise:**

Vergleichswerte als Bodenrichtwerte aus der Aufstellung über Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt, Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

### **2.4 Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) / Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Normalherstellungskostentabellen (NHK 2000) / Baunutzungsverordnung (BauNVO) / Grundflächen und Rauminhalte DIN 277 / Wohnflächenverordnung (WoFIV) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume (MF – B) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Handelsräume (MF – H) / Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) / in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe. DIN 283 in der Fassung von 1951.

## **2.5 Baupreisindex:**

Den im Sachwertverfahren berechneten Gebäudewerten liegen Raummeter- bzw. Bruttogrundflächenpreise, bezogen auf das Vergleichsjahr 2010 zugrunde (incl. MwSt.). Die Baupreisindexzahl des Statistischen Bundesamtes Deutschland, bezogen auf den Wertermittlungstichtag beträgt: Baupreisindex Wohngebäude insgesamt 189,4 – Aug. 2025 / 2010 = 100.

Alle Umrechnungen aus der Währung DM in die Währung € werden mit dem Umrechnungsfaktor 1,95583 ausgeführt.

### 3. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Alle Angaben werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird es besonders angegeben.

##### 3.1.1 Grundbuchstand: Grundbuch von Marktgölitz Blatt 63

###### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung * Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Marktgölitz 26/1	Gebäude- und Freifläche Ortsstraße 60	286

###### Erste Abteilung

Lfd. Nr.	Eigentümer
1b)	OOOO
2	- in Erbengemeinschaft – Anstelle von 1a: OOOO

###### Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 51/25; eingetragen am 13.05.2025.

**Baulasten:** Lt. Auskunft vom 14.05.2025 ist das Flurstück 26/1 nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet.

#### Überbau, Abstandsflächenübergreif:

Überbau ist lt. BT nicht bekannt und aus vorliegendem Flurkartenausschnitt nicht erkennbar. Aus tlw. Grenz- bzw. grenznaher Bebauung vorhandener Abstandsflächenübergreif wird als unentgeltlich geduldet angenommen.

**Herrsrechte, nicht dinglich gesicherte Rechte:** Lt. BT nicht bekannt.

##### 3.1.2 Planrechtlicher Zustand

Lt. Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge liegt für das Grundstück keine qualifizierte Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Mischgebietscharakter. Beurteilung dem gemäß nach § 34 BauGB.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weitere Satzungen:

**Denkmalschutz** – nicht relevant.

**Fernstraßengesetz** – nicht relevant.

**Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete** – lt. Verwaltungsgemeinschaft liegt das Grundstück nicht in festgesetztem Überschwemmungsgebiet / überschwemmungsgefährdetem Bereich. Lt. BT ist im nicht zugänglichen Keller Wassereinfluss aus dem unmittelbar angrenzenden Gewässer vorhanden.

**Sanierungsgebiet / Stadtumbau** – nicht relevant.

**Immissionsschutz** – nicht relevant.

**Naturschutz** – nicht relevant

### 3.1.3 Erschließungs- und Abgabensituation

Endgültige Erschließungsbeitragsbescheide sind lt. Verwaltungsgemeinschaft derzeit nicht zu erwarten. Straßenausbaubeitragssatzung besteht, endgültige Beitragsbescheide sind zugestellt und abgerechnet.

Zu Wasser- und Abwassererschließung Angaben des ZWA Landkreis Saalfeld – Rudolstadt: „Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt angeschlossen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem strukturiert. Anfallendes Sanitärabwasser wird direkt, d.h. ohne grundstückseigene Vorbehandlung, in die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Marktglöitz geleitet.

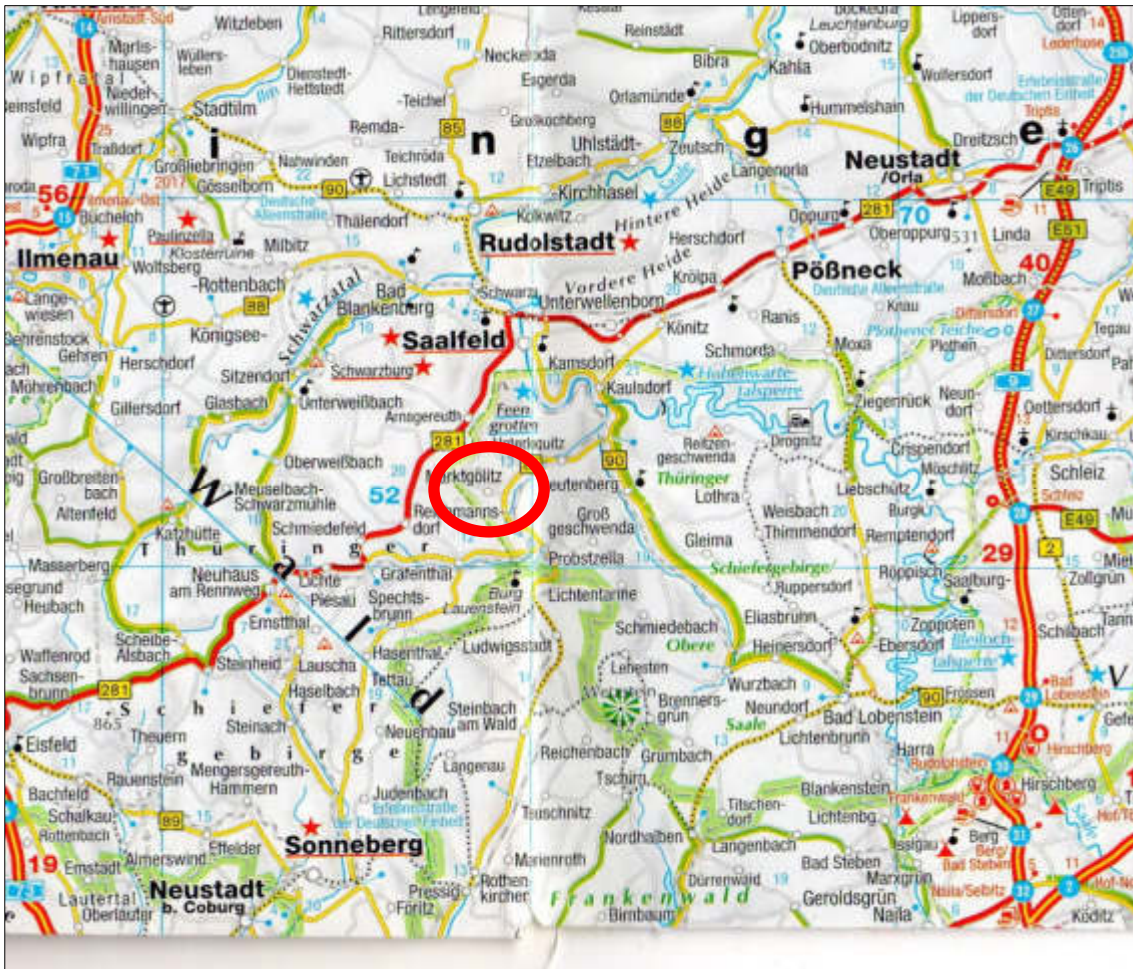
Niederschlagswasser wird versickert bzw. in ein nahes Gewässer abgeleitet.

Der Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe, sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler (Teilbetrag) in Höhe von 1.021,02 EUR wurde bereits mit Bescheid vom 10.03.2009 festgesetzt und ist beglichen.



## 3.2 Lage und weitere Grundstücksmerkmale

### 3.2.1 Ortsdaten / Regionale Lage:



Ausschnitt Übersichtskarte („Falk Deutschland“)

Marktglöitz ist eine dörfliche Ortschaft mit ca. 230 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insgesamt 6.500 EW) im südlichen Landkreis Saalfeld – Rudolstadt. Region, die von Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten aus strukturell dauerhaftem Leerstand betroffen ist. In Marktglöitz stehen lt. Verwaltungsgemeinschaft derzeit 3 Wohn- und 1 Gewerbegebäude leer.

Die Struktur des Ortes ist dörflich geprägt mit Wohnnutzung, kleinem Handwerk, etwas Fremdenverkehr, einfacher Gastronomie.

In ca. 17 km Entfernung befindet sich das Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über einfache Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt einfach.

Marktglöitz ist über untergeordnete Kreisstraße zur Bundesstraße 85 erschlossen.

Nach Probstzella (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, Bahnhof an der Regionalbahnlinie Lichtenfels - Saalfeld) ca. 5 km.

Nach Saalfeld (Kreisstadt, weiterführende Schulen, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Einkaufsmärkte, Industriebetriebe) ca. 22 km.

Zum Autobahnanschluss A 71 ca. 50 km; A 4 ca. 80 km.

Öffentliche Verkehrsmittel - Linienbusverkehr;

Wichtigstes Verkehrsmittel bildet in diesem ländlichen Raum der Privat – PKW.

Zum Flugplatz Erfurt ca. 90 km.

### **3.2.2 Informationen zur demografischen Situation – „Demografischer Wandel 2023“.**

Kommune „Landkreis Saalfeld - Rudolstadt“

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011: – 10,2 %

Relative Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre: - 5,0 %

Wanderungssaldo je 1000 EW: 3,2

Durchschnittsalter 49,9 Jahre;

Anteil unter 18-Jährige 14,6 %;

Anteil 65 - 79 Jährige: 20,6 %;

### **3.2.3 Lage im Ort, Verkehrslage:**

Das Grundstück liegt nahe dem östlichen Ortsrand von Marktörlitz.

Der Größe des Ortes entsprechende einfache Infrastruktur und Einrichtungen befindet sich in Marktörlitz – Kindergarten, Freibad, einfache Gastronomie. In Probstzella örtliche Verwaltung, Grund- und Regelschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Versorgungsmöglichkeit, Gastronomie, Freizeit-, Sport- Sozial- und Kultureinrichtungen.

### **3.2.4 Umgebung:**

Im Umfeld einfach strukturierte, gemischte Bebauung mit Wohnhäusern, Gasthaus, Nebengebäude, II VG, offene / a-typische Bebauung.

Etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen aus örtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Ortsstraße vorhanden.

Lt. Verwaltung ist soziales Konfliktpotential nicht bekannt.

**Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile nach den erkennbaren Verhältnissen örtlich durchschnittliche Wohnlage.**

Mobilfunkantennenanlagen werden auf [emf.bundesnetzagentur.de](http://emf.bundesnetzagentur.de) im weitesten Umfeld angezeigt.

### **3.2.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks**

Reihengrundstück in der straßenbegleitenden Bebauung, unregelmäßiger Zuschnitt mit geringer Tiefe, ebene Oberfläche, unmittelbar an der nördlichen Grenze verläuft das Gewässer „Görlitz“.

Front zur Straße ca. 35 m, Grundstückstiefe, ca. 7 bis 10 m.

Erschließung:

Ausgebaute, asphaltierte Ortsstraße mit Gehweg.

Versorgung: Wasseranschluss, Stromanschluss, Sat.-Schüssel.

Entwässerung: Lt. ZWA Trennsystem, Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal, lt. BT mit Hebepumpe, Regenwasser versickert bzw. wird in anschließendes Gewässer eingeleitet.

### 3.2.6 Bodenverhältnisse / Altlasten und Kontaminationen

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen und Rüstungsaltlasten liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Zu Risikonutzungen: Bekannte Nutzung zu Wohnzwecken.

Angaben und Erkenntnisse zu Schadstoffbelastungen aus chemischen Holzschutzmitteln und verwendeten Baustoffen liegen nicht vor. Deshalb können hierüber ebenfalls keine Feststellungen getroffen werden.

Unwägbarkeiten bestehen zu evtl. Asbestinhalt von Reibputz, Fliesenklebern, Spachtelmassen.

Daten aus der Altlastenauskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt (voller Wortlaut als Anlage),

...“die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o.g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist“.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

Das Höhenverhältnis zu anschließenden Grundstücken ist im Geländeverlauf normal, es sind ebene Grundstücke vorhanden.

Über die tatsächlich vorhandenen Baugrund - / Grundwasserverhältnisse liegen, außer den zum OT erkennbaren Verhältnissen, keine weiteren Kenntnisse vor.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse wäre ebenfalls ein Sondergutachten erforderlich, dessen mögliches Ergebnis hier noch keine Berücksichtigung finden kann. Bodenverhältnisse werden deshalb nur so wie im weiteren Gutachten angegeben berücksichtigt.

### **3.2.7 Lärmbelastung**

Etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen aus örtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Ortsstraße vorhanden. Gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

## 4. Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeines

Genehmigte Bauzeichnungen:

Die unter 2.2 aufgelisteten Pläne wurden eingesehen.

Lt. Verwaltungsgemeinschaft sind bauordnungsrechtliche Beanstandungen nicht bekannt. Lt. Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Bauaufsicht, liegen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt keine bauordnungsrechtlichen Beanstandungen und Meldungen des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters zu Beanstandungen an Heizung / Schornsteinen vor.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen / Unwägbarkeiten:

Genehmigte Bauakten zu ursprünglichem Bestand der vorhandenen Gebäude liegen nicht vor.

Feststellungen zu Übereinstimmung bzw. Abweichung von genehmigten Bauakten können deshalb nicht weiter getroffen werden.

In der Wertermittlung werden ansonsten die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die Einhaltung von evtl. in den Genehmigungen vorhandenen Auflagen vorausgesetzt.

Für evtl. vorhandene Abweichungen gehe ich, ohne weitere Überprüfung davon aus, dass eine ggf. notwendige Legalisierung, soweit nicht tatsächlich bereits vorhanden, durchsetzbar ist.

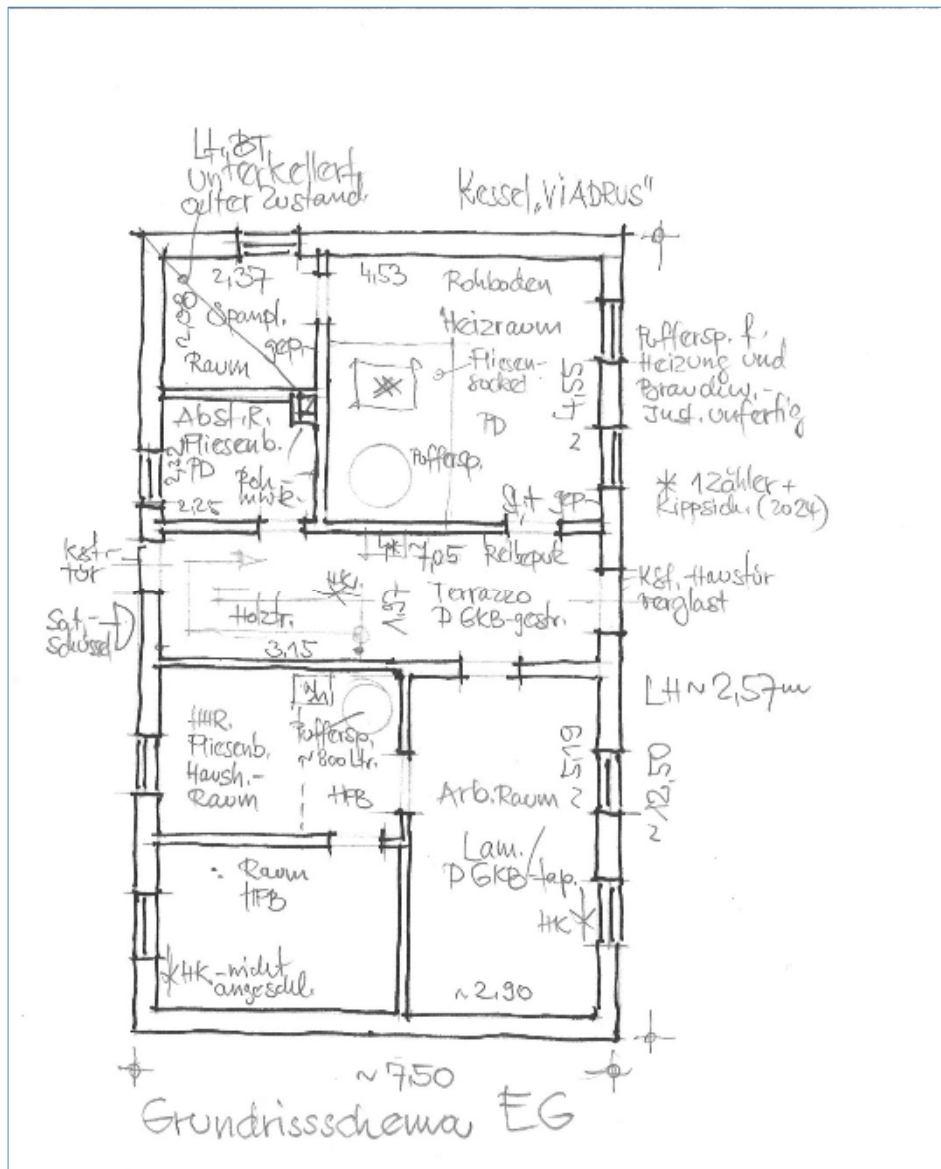
### 4.2 Pos. 01 Wohnhaus

#### 4.2.1 **Nutzung / Leerstand:**

Lt. BT eigen genutztes Wohnhaus.

#### **Konzeption:**

Wohnhaus – freistehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, OG und ausgebautem DG ohne Drepel, ca. 8 m<sup>2</sup> (nicht zugänglich) unterkellert.



Grundrisschema EG – lichte Höhe ca. 2,57 m

Hauseingang in den Flur mit Treppe zum OG und rückwärtigem Ausgang, Heizraum und zwei kleine Nebenräume, Arbeitsraum, Haushaltsraum mit Pufferspeicher, Nebenraum.

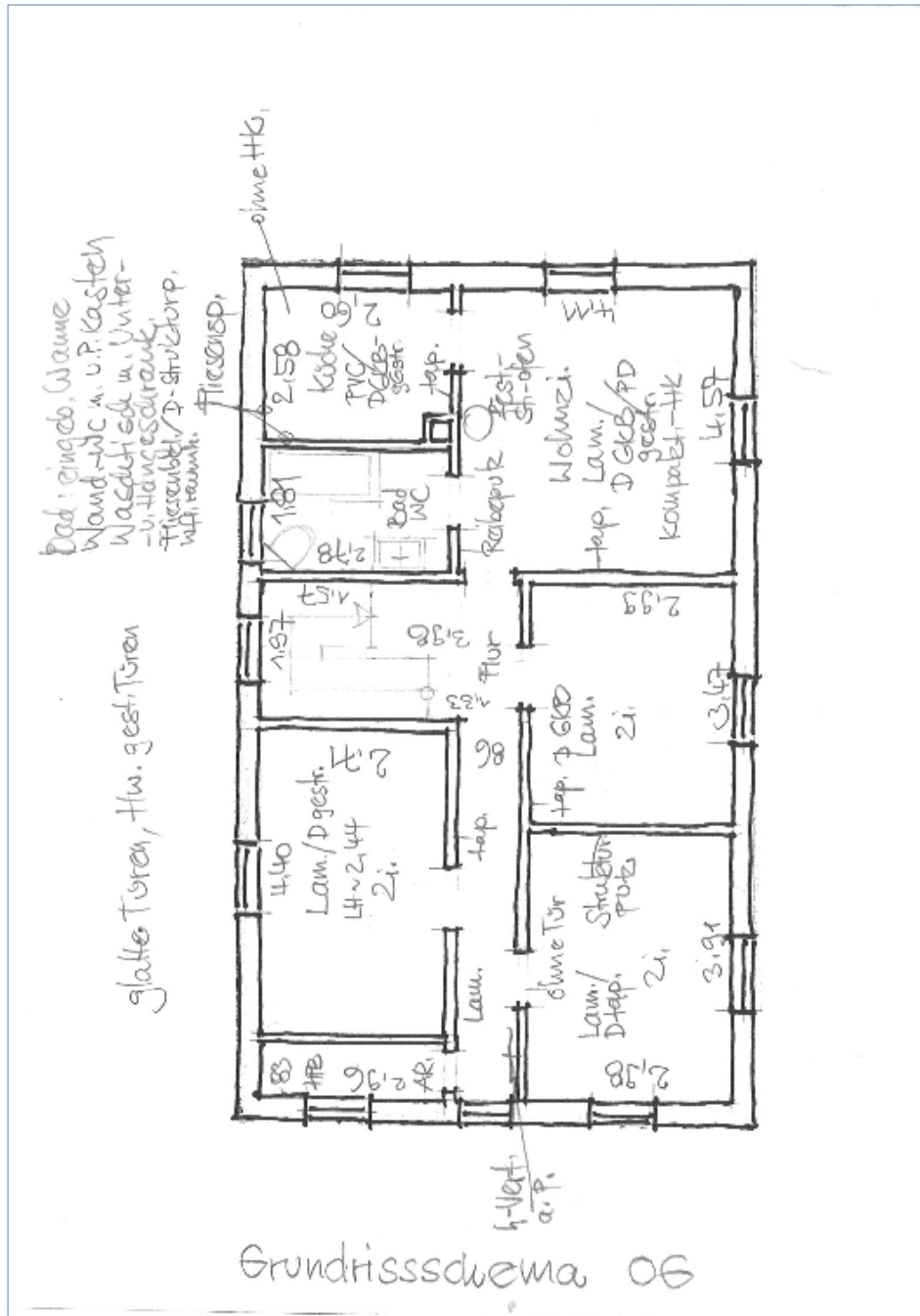
**Wohn- Nutzflächen ca. 52 m<sup>2</sup>**

Ein Raum (ca. 8 m<sup>2</sup>) unterkellert (lt. BT nicht zugänglich).

Im Außenbereich

Nebengebäude mit Überdachung

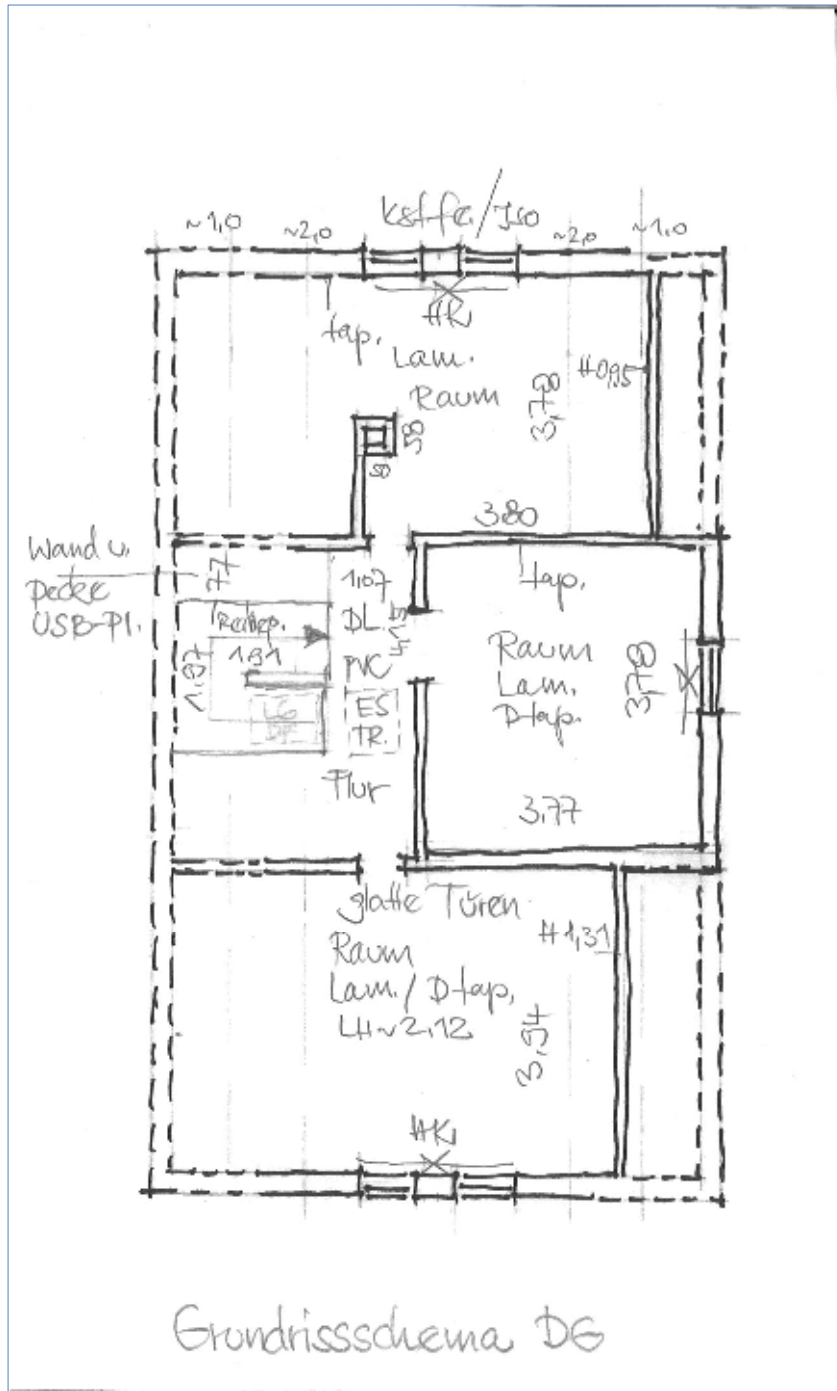
**Nutzfläche pauschal 1 Stck.**



Grundrisschema OG – lichte Höhe ca. 2,20 bis ca. 2,40 m

Flur mit Treppe vom EG und zum DG, 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Abstellraum.

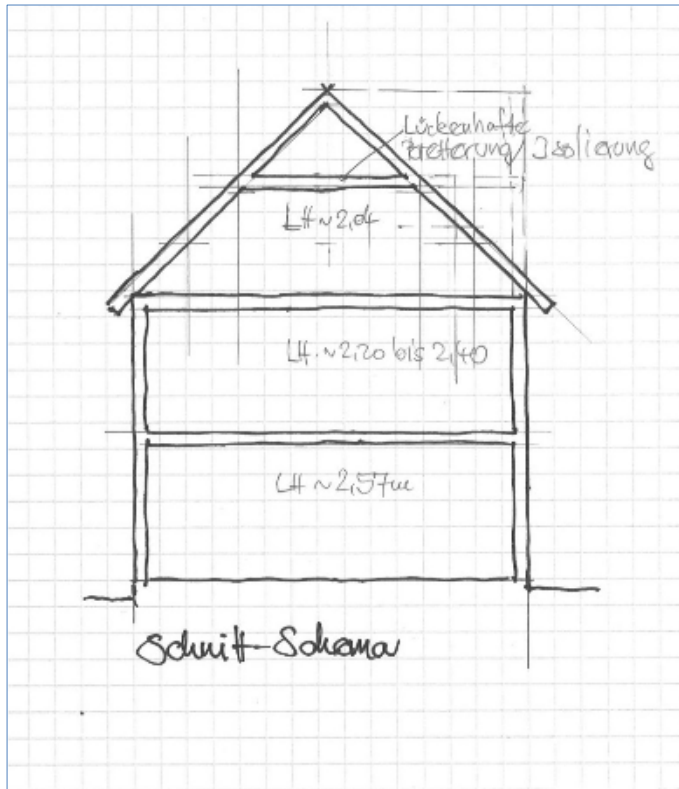
**Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>**



Grundrisschema DG – lichte Höhe ca. 2,04 m bis ca. 2,12 m

Flur mit Treppe vom OG, 3 Zimmer

**Wohnfläche ca. 49 m<sup>2</sup>**



### Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Einfamilienhaus mit Bau- und Sanierungszeit üblicher Grundrissorganisation sowie Bau- und Materialgestaltung. Insgesamt Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr voll entspricht. Nicht barrierefreier Zugang und Verkehrswege, fehlender Keller, tlw. geringe Raumhöhen. Ungünstig fehlender Freiraum zu Grenze,

Bauphysikalisch / energetisch Bauzeit und tlw. Sanierungszeitpunkt entsprechend, heutigen Anforderungen nicht mehr voll genügend, Energieausweis lag nicht vor.

### Pos. 01 Wohnhaus

#### 4.2.2

#### Rohbau

Außenwände : Mauerwerk bzw. Fachwerk ausgemauert.

Innenwände : Mauerwerk bzw. Fachwerk ausgemauert.

Decken : Holzbalkendecken, Geputzt oder GKB-Verkleidung im EG einfach gestrichen oder tapeziert, im OG 1. gestrichen oder tapeziert, vereinzelt Strukturputz, im DG gestrichen oder tapeziert, tlw. USB-Platten.

Geschosstreppen : EG – OG und OG - DG eingestemmte Holzterrasse, zum Spitzboden Einschubterrasse.

Dachkonstruktion : Satteldach mit Krüppelwalmen, Holzkonstruktion.

Dacheindeckung : Tlw. Schiefer, tlw. Bitumenschindeln.  
Kaminkopf : verschiefert.  
Rinnen/Fallrohre : Blech.

#### 4.2.3

##### **Ausbau**

Außenputz : Thermohaut und Reibeputz, Sockel glatter Putz.  
Innenputz : Glatter Putz oder GKB-Verkleidung gestrichen oder tapeziert, Bad OG Wandfliesen raumhoch, Flur und Zimmer tlw. Reibeputz.  
Bodenbeläge : EG Flur Terrazzo, ein Raum Laminat, 2 Räume Fliesenbelag, Heizung Rohboden, sonst Holzfußboden.  
OG und DG Laminat oder PVC-Belag, Bad keramischer Plattenbelag, Dachboden lückenhafte Bretterung.  
Fenster : Kunststofffenster mit Isolierverglasung, DG ein lieg. Dachflächenfenster.  
Türen : Außen – Hauseingangstüren Kunststoffürelemente.  
Innen tlw. glatte Türen, tlw. gestemmte Türen mit Futter und Bekleidung, Heizung Stahltür.  
Sanitärinstall. : EG Haushaltsraum mit WM-Anschluss, OG Bad mit eingebauter Wanne, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Wachtisch mit Unter- und Hängeschrank, Küche mit Küchenanschluss. Brauchwasser über die Heizung.  
Heizung : Warmwasser – Zentralheizung, Feststoffkessel, Haushaltsraum und Heizraum jeweils Pufferspeicher, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, im OG zusätzlich ein Feststoffofen.  
Elektroinstallation : angenommen dem Gebäudestandard entsprechende Anlage. Vereinzelt Downlights, Flur EG a.P.-Zählerschrank mit einem Zähler und Kippsicherungen, Flur OG a.P.-Elektroverteilung, Hauseingang mit Klingeln, Sat.-schüssel.

##### **Sonstiges / Besonderheiten:**

In der Küche OG vorhandener Küchenwinkel, lt. BT aus Serienteilen, wird als „eingestellt“ beurteilt und entsprechend der regionalen Verkehrsanschauung **im Wert nicht erfasst**.

#### 4.3

##### **Baujahr / Instandhaltungsmaßnahmen**

##### 4.3.1

##### **Pos. 01 Wohnhaus**

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, angenommen erste Hälfte des 20. Jh., lt. BT Fassade ca. 90-er Jahre des 20. Jh., ab ca. 2000 Heizungseinbau (Heizkessel Bj. 2009),

Kunststofffenster, in den letzten Jahren Bad OG und Fußbodenbeläge erneuert, Elektrozähler und Kippsicherungen.

### **Nutzungsperspektive**

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Wohnnutzung und damit verbundenen Raumanforderungen als „nutzbar“ eingeschätzt wird, mit weiter erforderlicher Sanierung bzw. Fertigstellung.

## **4.4 Baumängel und Schäden / objektspezifische Merkmale**

### **4.4.1 Pos. 01 Wohnhaus**

Sichterkennbar Schäden / Mängel im dekorativen und konstruktiven Bereich:

- KG lt. BT alter Zustand;
- EG innen Heizraum und 2 Nebenräume, sowie Haushaltsraum und ein Nebenraum mit umfangreichen Schäden, Pufferspeicherinstallation unfertig, Rohboden, Unrat-ablagerung;
- OG Ausbau mit Verschleiß, tlw. schadhafter Bodenbelag, insgesamt ohne Fußleisten, fehlendes Türblatt,
- DG Ausbau mit Verschleiß, Wand- bzw. Deckenverkleidung rohe USB-Platten, liegendes Dachfenster schadhaft, fehlende Fußleisten;
- Spitzboden lückenhafte Bretterung, fragwürdige Isolierung / Dämmung;
- Fassade mit Schäden, fleckig, mit Verschmutzung, Gesimse und Ortgang mit Schäden, Dacheindeckung mit Schäden und fragwürdiger Firstabdeckung;

### **Außenanlagen / Grundstück**

- tlw. nur Rohboden, geringer als „üblicher Umfang“;
- Nebengebäude mit Schäden;
- lt. ZWA nur Teilbeitrag erledigt;

Zustandseinordnung:

Nach gewonnenem Eindruck tlw. ausreichender, tlw. normaler Bauzustand mit Schäden, beeinflusst von vernachlässigter bzw. unterlassener Instandhaltung und erforderlicher Fertigstellung. Insgesamt mittlerer, tlw. hoher Reparaturanstau mit entsprechend großem, tlw. unabweisbarem und tlw. disponiblen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Fertigstellungsaufwand.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur die Kosten für eingeschätzte Mindestarbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die Restnutzungsdauer nutzbar machen.

Modernisierungsarbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nur wie angegeben zugrunde gelegt.

Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer in ggf. benannten Bereichen, ansonsten nicht sichtbar, aufgrund der nicht möglichen Kellerbesichtigung bestehen diesbezüglich Unwägbarkeiten.

#### **4.5 Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale**

##### **4.5.1 Pos. 01 Wohnhaus**

Siehe 4.2.1 Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

#### **4.6 Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern (§ 4 ImmoWertV).

##### **4.6.1 Pos. 01 Wohnhaus**

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich aufgrund des ursprünglichen Baujahres ein Gebäudealter zum WST von geschätzt ca. 80 Jahren.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach dem Modell des Sachwertfaktors LGZ **80 Jahre**

rechnerische Restnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 2 zu § 12 bei 6 Modernisierungspunkten = rd. 26 Jahre.

Danach kann im vorliegenden Fall die RND durch den „normalen Zustand“, unter der Voraussetzung zukünftiger stetiger Instandhaltung, gerundet mit **26 Jahren** eingeschätzt werden.

Diese Restnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV und stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Nutzungsdauer dar, sie berücksichtigt die aktuelle wirtschaftliche Situation und kann in den Berechnungen der Wertermittlungsverfahren als wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Für das Gebäude wird die Alterswertminderung im Sachwertverfahren als gleichmäßige (lineare) Minderung für sachgerecht eingeschätzt.

#### **4.7 Als gesondert zu veranschlagende – BBT - Gebäude, Bauteile und Betriebseinrichtung.**

In den Kostengruppen 300 und 400 – DIN 276 – sind sämtliche Kosten des Bauwerks, soweit sie für die Ermittlung der Normalherstellungskosten relevant sind, erfasst. Darin sind i. d. R. auch Kosten für Bauleistungen und Bauteile enthalten, die bei der Berechnung der BGF bzw. BRI entsprechend der Definition der DIN 276 nicht erfasst sind.

Bauteile die im BRI / BGF nicht erfasst werden - z. B. Lichtschächte, Außenrampen, Eingangsüberdachungen (Vordächer);

Untergeordnete Bauteile, die im BRI / BGF nicht erfasst werden, z.B. leichte Anbauten (Überdachungen), Montagegruben, begehbare Leitungs- und Kabeltunnel sowie i. d. R. auch Balkone und Terrassen.

#### **4.7.1 Pos. 01 Wohnhaus**

Bei vorliegendem Objekt werden als im üblichen Umfang bereits erfasst eingeschätzt: Sat – Schüssel.

Der nicht zugängliche, lt. BT alte Keller wird als nicht nutzbar eingeschätzt und bleibt ohne Wertansatz

In Ausnahmefällen kann es erforderlich sein, die Kosten spezieller Bauteile besonders zu erfassen. Die Beurteilung hierzu erfolgt danach, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr die Teile und Anlagen berücksichtigt.

Bei vorliegendem Objekt wären dies: ein Quergiebel;

Ein Nebengebäude ca. 4,00 m \* 3,00 m; Umfassung Mauerwerk, Betonboden Decke / Dach geputzt und Folienabdichtung, Fertigtürelement, einfaches Fenster, daran anschließend Überdachung ca. 9,50 m \* 2,0 m, Stahlstützen und Abdeckung mit Profiblechelementen, ohne Außenwände, ohne Boden.

#### **4.8 Außenanlagen**

Anschlussleitungen Wasser, Strom, Schmutzwasserkanal mit Hebeanlage und Regenwasserablauf.

Rückwärtiger Hauszugang einfacher Plattenbelag, Hofraum Rohboden. Einfriedung Straßenfront lt. BT Eigentum von Land Thüringen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind in der Bebauung entsprechendem Umfang und Qualität, Außenanlagen in Substandard vorhanden.

#### **4.9 Hinweis**

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme, auch mit zerstörenden Untersuchungen, voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

## 5. Wertermittlungsverfahren

### 5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke heranzunehmen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 24 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertebeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der jeweils ermittelte und Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind.

Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, die noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

Evtl. Nachteile der Baugrundbeschaffenheit sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren.

Baumängel und Bauschäden sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Wegen wirtschaftlicher Überalterung und schlechtem Bauzustand funktionslos gewordene Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Bewertung nicht eingeschlossen.

Lt. Kronenbitter in „Praxis der Grundstücksbewertung“ kann es bei der Verkehrswertermittlung nicht darum gehen, die singularen, subjektiven Wertvorstellungen oder den Preis für ein konkretes Grundstück zu ermitteln oder zu bestimmen, sondern den am **wirtschaftlichen Marktgeschehen** orientierten, objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert zu ermitteln.

Dies entspricht der gesetzlichen Fiktion des § 194 BauGB, die auf den am **wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis** abstellt und damit auf einen fiktiven Verkauf. Hierdurch werden keinesfalls wiederum subjektive Einflüsse zugelassen, sondern es wird im Gegenteil durch das Abstellen auf den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** ein methodisch objektiver Wert, der Verkehrswert institutionalisiert, der nach objektiven Überlegungen nachvollziehbar ermittelt wird.

## 5.2 Zusammenfassende Beurteilung \* Verfahrensauswahl

Einfamilien – Wohngrundstück, eigen genutzt, in dörflicher Lage.

Für derartige Immobilien ist im örtlichen Raum von eingeschränkter Marktplacierbarkeit auszugehen.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6/7 ImmoWertV) erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Auf Anfrage des Sachverständigen (mit Angabe der Eckdaten des Bewertungsobjektes) zu Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angegeben, dass ausreichend Kaufpreise nicht vorliegen. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens scheidet daher aus.

**Zu Wertermittlungsverfahren für derartige Objekte beschreibt** („Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken“):

Für Grundstücke in der Art des Wertermittlungsobjektes bildet unter der eingeschätzten Nutzungsperspektive der Sachwert eine Grundlage. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind.

Aufgrund der Marktverhältnisse sind derartige Objekte nicht immer zum Sachwert (als der im Marktsegment vom Veräußerer offerierte Objekt – Gesamtpreis, ohne Bezug zu Mietdaten) zu veräußern.

Für Eigentümer bildet im örtlichen Umfeld deshalb auch der Barwert der marktüblich erzielbaren Miete einen Wertmaßstab.

Aus Käufersicht werden Kaufentscheidungen im regionalen Raum unter der Abwägung und dem Vergleich, welchen Mietaufwand ein derartiges Objekt erfordert, getroffen.

Sie entspricht auch allgemeiner Empfehlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei derartigen Immobilien, z. B. in Presseveröffentlichungen zum Immobilienerwerb durch Selbstnutzer:

*„..... Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte auch bei selbst genutzten Immobilien die Rendite nicht außer Acht lassen.“*

Deshalb erfolgt die Ertragswertermittlung, die einerseits für den Objekttyp das „weniger geeignete Verfahren“ darstellt, das sich allerdings auf relativ zuverlässige Wertermittlungsparameter stützt und dadurch eine aussagekräftige Beurteilung wirtschaftlicher Einflüsse, sowie in reinen Sachwertansätzen nicht erfasste Zu- und Abschläge in marktgerechter Höhe zu bestimmen ermöglicht.

**6. Ermittlung des Bodenwertes**

Tabellarische Überprüfung der hinreichenden Übereinstimmung der konkreten Merkmale Bodenrichtwertgrundstück (BRW-Gr.) / zu bewertendes Grundstück					
Merkmal		BRW - Gr.	zu bewertendes Grundstück	hinreichende Übereinstimmung	Anpassung erforderlich / durchführbar
Entwicklungszustand		baureifes Land	baureifes Land	ja	nein
Art der Nutzung		M	W	ja	nein
beitragsrechtlicher Zustand		ebf	ebf	ja	nein
Bauweise		offen	offen	ja	nein
Maß der Nutzung (GFZ)		keine Ang.		nicht relev.	nein
Zahl der Geschosse		keine Ang.		nicht relev.	nein
Grundstückstiefe		30 m	ca. 7 bis. 10 m	nein	ja
Grundstücksbreite		keine Ang.	ca. 35 m	ja	nein
Grundstückzuschnitt		Bauplatz-typisch rechteckig	etwas unregelmäßig,	ja	nein
<b>Bodenrichtwert des Gutachterausschusses vom 1.1.2024</b>					
<b>Richtwertzone:</b> Marktgölitz Nr. 343126 - B - M - e.b.f /m <sup>2</sup>					20,00 €
Hinsichtlich der im ebf-Richtwert enthaltenen Erschließungskosten wird davon ausgegangen, dass sich der genannte Richtwert auf vorhandene Erschließungen bezieht.					
Modifikation des Ausgangswertes auf die Verhältnisse hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung - nicht relevant					
Berücksichtigung individuelle Grundstückstiefe					
Für die Tiefe ist aufgrund der Richtwertdefinition eine Anpassung anzubringen. Die geschätzte Höhe orientiert sich an Literaturangaben					
	20,00 €	*	15%	=	3,00
<b>Zwischenergebnis Bw</b>					<b>= 23,00 €</b>
Intertemporale Angleichung. Aufgrund der Entwicklung in diesem Marktsektor zum Stichtag					
geschätzt				0 %	0,00 €
Für Sonstiges ist Abschlag nach sachverständiger Einschätzung erforderlich-objektspez. Merkmal					
zum Stichtag				0 %	0,00 €
Bodenwert / m <sup>2</sup>					<b>23,00 €</b>
Zuschlag für Erschließungs- und KAG - Beiträge geschätzt					- €
					<b>23,00 €</b>
					<b>23,00 €</b>
<b>Flurstück Nr.</b>	<b>Fläche</b>		<b>Bodenwert / m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenwert</b>	
26/1	286	m <sup>2</sup> *	23,00 € /m <sup>2</sup>	=	<b>6.578,00 €</b>
<b>Bodenwert</b>					<b>6.578,00 €</b>

## **7. Ermittlung des Sachwertes**

### **7.1 Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen**

#### **7.1.1 Normalherstellungskosten**

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zugrunde liegen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die in der ImmoWertV 2021, Anlage 4 Nr. II bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Ermittlung erfolgt mit dem Excel Programm „Sachwert NHK 2010“ von Jürgen Schnoor (2013) auf der Grundlage der folgenden Modellbeschreibung für die Ermittlung des verwendeten

Sachwertfaktors - Quellenvermerk:

*Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.*

**Modellbeschreibung:**

Kaufpreis	Soweit gegeben, ist vom der Kaufpreis auf defizitäre Normverhältnisse umzurechnen. Der Normgrundstück ist ersichtlungsabhängig mit typischem Gebäudefuß.
Objektart	feststehendes Einfamilienhaus freistehendes Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte Reihenhaushaus Reihenmittenhaus
Normherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) Der Zuschlag für Zweifamilienhäuser betrifft sowohl mitstehende als auch ein- bzw. zweigesch. erbaute Häuser. Er ist in dem Mehraufwand für Bauteile, Technik und innere Erschließung begründet.
Gebäudebaujahrkassen	keine
Gebäudebestand	necht Standardmerkmalen und Standardsüßer (Anlage 4 ImmoWertV)
Betriebkosten	In den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Baugrößeindex	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Ziff. 1 Nr. 2 Anlage 4 ImmoWertV
Reinheitsindex	„Reinheitsindex für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes („Reinheitsindex“) zum Wertmüllungsanlag
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen; Vordragnung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV; Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten siehe Anlage 3, Tabelle 18
Alterswertminderung	linear
Korrektoren für das Grad der Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem Dachgeschoss, flachgeneigtem Dach, Flachdach	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 14
Korrektoren für fehlenden Dachstuhl bei ausgebautem Dachgeschoss	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 15
Korrektoren bei ausgebautem Dachraum (Sollzoboden)	Orientierungswerte siehe Anlage 1, Tabelle 16
Wertansatz für nicht erbaute besondere Bauteile	Orientierungswerte für wertfähige, nicht in den NHK enthaltene Bauteile siehe Anlage 2, Tabelle 17
Wertansatz für sonstige Außenanlagen und sonstige Anlagen	kein gesteigerter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für Nebengebäude	Werte für Nebengebäude siehe Anlage 4, Tabellen 19 bis 21
besondere objektbezugsche Grundstücksmarkkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	zuzurechnender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt; Überschwemmungsgebiete/Hochwasser – Abschlag von 5 %; Verpachtung von Teilflächen bleibt unberücksichtigt.
Grundstückeffekte	gem. § 41 ImmoWertV einzelne Grundstücksteile und/oder nicht selbständig nutzbare Teileflächen, werden an die Merkmale des jeweiligen Objekts angepasst
Stichtag	01.01.2023 (Stichtag des Auswertungsverfahrens)

**Pos. 01 Wohnhaus**

Haustyp 1.31

**Sachwertermittlung (SW-RL u**

© Jürgen Schnoor 2013

1.

EFH	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
DHH	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
RHS	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5	
	720	800	920	1005	1395	
	<a href="#">2.2 zur Tabelle (click)</a>					
1 Außenwände	0,5	0,5			23%	0,35 175 €
2 Dach		0,7			16%	0,44 146 €
3 Fenster u. Außentüren		0,6	0,4		11%	0,26 93 €
4 Innenwände u. -türen			1		11%	0,33 101 €
5 Deckenkonstr. u. Treppen		0,3	0,7		11%	0,30 97 €
6 Fußböden		0,7	0,3		5%	0,12 42 €
7 Sanitäreinrichtungen		0,2	0,3		0%	0,25 81 €
8 Heizung			0,9	0,1	9%	0,28 84 €
9 sonst. techn. Ausstattung				1	6%	0,18 55 €
Kostenkennwert 2010 ermittelte Standardstufe						2,50 <input type="text" value="874 €"/>

Kostenkennwert Typ 131

874,00 €/m<sup>2</sup>

Korrektur für fehlenden Drempeel im DG Typ 131 – Abschlag 4 %

874,00 €/m<sup>2</sup> \* 0,96 = 839,04 €/m<sup>2</sup> rd.

**839,00 €/m<sup>2</sup>**

### 7.2 Sachwertberechnung

<b>Pos. 01 Wohnhaus</b>			
		<b>Brutto- Grundfläche</b> DIN 277 1973/87/2005	
<b>Gebäudealter fikt.:</b>	<b>54 Jahre</b>	<b>281 m²</b>	
<b>Übl. GND :</b>	<b>80 Jahre</b>	<b>Baupreisindex</b> (Basisjahr 2010 = 100)	
<b>Restnutzungsdauer :</b>	<b>26 Jahre</b>	<b>189,40</b>	
<b>Objektspezifische NHK 2010</b>		<b>839,00 €/m²</b>	
<b>NHK am Wertermittlungsstichtag</b>			
<b>839,00</b>	<b>*</b>	<b>189,40 / 100 =</b>	<b>1589,07 €/m²</b>
<b>Gebäudeherstellungswert einschl. BNK zum WST</b>			<b>446.529,00 €</b>
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Ross)</b>			
56,53	v.H. des Herstellungswerts	-252.423,00 €	
<b>Wertminderung wegen Alters (linear)</b>			
67,50%	v.H. des Herstellungswerts	-301.407,08 €	
hier als zutreffend linear			<b>-301.407,08 €</b>
Begründung: Siehe 4.7			
<b>Zeitwert sonstiger Anlagen</b> - Ansatz für Anlagen, die als nicht im üblichen Umfang enthalten eingeschätzt sind erfolgt gemäß SW-RL als objektspezifisches Merkmal			<b>0,00 €</b>
<b>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</b>			<b>0,00 €</b>
Soweit nicht als sonst- baul. Anlagen aufgelistet, mit NHK erfasst		<b>0,00 €</b>	
			<b>145.121,93 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd.</b>			<b>145.120,00 €</b>

### 7.3 Sachwertzusammenstellung

<b>7.1 Sachwert der baulichen Anlagen</b>		<b>145.120,00 €</b>
Pos. 01	Wohnhaus	
<b>7.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen (frei geschätzt)</b>		<b>0,00 €</b>
Lt. Sachwertmodell kein Ansatz, Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten		
pauschal nach Erfahrungssatz		0,00 €
<b>6. Bodenwert</b>		<b>6.578,00 €</b>
Bodenwert des bebauten Grundstücks		6.578,00 €
Bodenwert des selbstständig verwertbaren Grundstücksanteils		- €
		6.578,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert zum WST (ohne Marktanpassung)</b>		<b>151.698,00 €</b>
		<b>rd. 152.000,00 €</b>

**7.4 Sachwertangleichung mittels Sachwertfaktoren**

Allgemeine Grundsätze zur Marktanpassung:

- a) Je hochwertiger das Sachwertobjekt ist, desto größer ist der Marktanpassungsabschlag.
- b) Je höher die Wirtschafts- und Kaufkraft in der Region, desto höher ist der Isowert und umgekehrt (Isowert = Gleichgewichtswert von Sach- und Verkehrswert, d. h. Faktor 1,0).

Gesicherte Marktanpassungsfaktoren zum Verhältnis Kaufpreis / Sachwert aus regionalen Ermittlungen des zuständigen Gutachterausschusses liegen für den Objekttyp vor. Es wird der Sachwertfaktor 2023 verwendet.

– Quellenvermerk:

*Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.*

Mit der dazu genannten Gleichung  $k = a \cdot vSW^b$  und den dazu angegebenen Konstanten errechnet sich für den vorläufigen Sachwert 252.000 €

für das Bodenwertniveau ebf. 20 €/m<sup>2</sup>

a = 0,7694; b = -0,1059 ein Sachwertfaktor = 0,94

Nach dem verwendeten Sachwertmodell mit Daten zum Verhältnis KP / SW wird der Sachwertfaktor zur Anpassung auf den Wert des **durchschnittlichen Objektes in der Art des Wertermittlungsobjektes**, unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenrichtwertes in Anlehnung an das dargestellte Modell geschätzt mit **0,94**

Marktanpassungsfaktor			0,940	
Sachwert			152.000,00 €	
Marktangepasster Wert				
	0,94	*	152.000,00 €	
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert rd.</b>				<b>142.880,00 €</b>
				<b>143.000,00 €</b>

## 7.5 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Wert nach dem Sachwertverfahren

In dem angewandten Wertermittlungsverfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie wirtschaftliche Wertminderung, Baumängel oder Bauschäden, sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall sind sichtbar Schäden im dekorativen und konstruktiven Bereich), sowie sonstige Vor- und Nachteile am Gebäude und Grundstück vorhanden (4.4.1 bzw. 4.5.1).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind deshalb Kosten dafür zu berücksichtigen.

Dabei werden hierfür keine realen Kosten angesetzt, sondern ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird (übliches Verhalten potentieller Erwerber derartiger Objekte unter dem Einfluss von Angebots- und Nachfrageverhältnissen).

(Hinweis zum Ansatz für Schäden / Mängel, usw.: Die Höhe des geschätzten Abschlags ist nicht identisch mit den Schadens- bzw. Mängelbeseitigungs- und Sanierungskosten. Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den vorhandenen baulichen Anlagen. Zur Ermittlung der genauen Schäden und Mängel der baulichen Anlagen und der Kosten für deren Beseitigung – bzw. Sanierung – wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden / Mängel im Hochbau erforderlich.)

### 7.5.1 Mängel / Schäden

Der Immobilienservice des IVD Berlin nennt für den Stichtag 1.10.2015 durchschnittliche Modernisierungs- / Sanierungskosten bezogen auf Bauzustandsnoten.

Bauzustandsnote	Durchschnittlicher Kostenaufwand €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
gut	Bis max. 125 €
Normal	ca. 125,00 bis ca. 500,00 €
Ausreichend	ca. 500,00 bis ca. 1.000,00 €

Pos. 01 Wohnhaus

Bezogen auf die hier vorhandenen Verhältnisse - wird unter Berücksichtigung der RND nach dem gewonnenen Eindruck veranschlagt ca. **225,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

Die aufgelisteten Umstände rechtfertigen, angenommen die Schäden waren zum WST bereits vorhanden, einen pauschalen Abschlag für Schäden von frei geschätzt rd.

**- 40.000,00 €**

Abschlag für Nebengebäude / Außenanlagen usw. geschätzt

**- 3.000,00 €**



<b>Berücksichtigung fehlender Ausbau EG deduktiv</b>						
Verhältnis Wfl / BGF EG - gewählter Kostenkennwert für vollen Ausbau EG						
<b>Vorhanden:</b>						
BGF EG					94,0	m <sup>2</sup>
Nfl. ohne tlw. Ausbau					49	m <sup>2</sup>
Wfl. / BGF	49	/	94,0	=	<b>0,52</b>	
<b>Angenommen:</b>						
Wfl./Nfl. mit vollem EG - Ausbau						
					75,0	m <sup>2</sup>
Wfl. / BGF	75,0	/	94,0	=	<b>0,80</b>	
Reduzierte NHK für vorhandene Verhältnisse ohne Ausbau gegenüber NHK mit Ausbau						
	0,52	/	0,80	*	100	= <b>65%</b>
NHK zum WST =			1589,07	€/m <sup>2</sup> BGF		
davon	65%					
	1589,07	*	65%	=	1032,9	€/m <sup>2</sup> BGF
Daraus Minderung des Wertansatzes in der Sachwertberechnung mit vollem Ausbau, wegen tatsächlich tlw. fehlendem Ausbau:						
	1589,07	€/m <sup>2</sup> BGF -	1032,9	€/m <sup>2</sup> BGF =	556,17	€/m <sup>2</sup> BGF
BGF EG =					94,0	m <sup>2</sup>
	94,0	m <sup>2</sup> *	556,17	€/m <sup>2</sup> BGF =	52.279,98 €	
- Alterswertminderung			67,5%		- 35.288,99 €	
					16.990,99 €	
Marktanpassung						
	16.990,99 €	*	0,94	=	- 15.971,53 €	
<b>Minderung gerundet:</b>						<b>- 16.000,00 €</b>

**7.5.2 Sonstige objektspezifische Merkmale – wirtschaftliche Wertminderung**

Es ist hier außerdem noch eine Korrektur erforderlich für die unter 4.5.1 aufgelisteten Umstände – wirtschaftliche Wertminderung.

Hierfür wird die deduktive Ermittlung der Wertminderung als geeignete Methode herangezogen. Die Wertminderung nach dem kapitalisierten Minderertrag wird als geeignete und nachvollziehbarste Methode eingeschätzt. Damit wird der herrschende gewöhnliche Geschäftsverkehr im regionalen Raum des Bewertungsobjektes am zutreffendsten erfasst und berücksichtigt. (Lt. „Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ist die Methode grundsätzlich auch auf Grundstücke anwendbar, deren Verkehrswert üblicherweise unter Verwendung des Sachwertverfahrens ermittelt wird – „Sachwertobjekte“).

Ertragswert des fiktiv nachteilsfreien Objektes				
<b>Vorhanden:</b>				
Wohn- Nutzfläche EG				52 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG				75 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG				49 m <sup>2</sup>
sonstige Nutzflächen				
Bodenwert				6.578,00 €
<b>Angenommen:</b>				
Weiter unter Verwendung der marktbezogenen Daten aus 8.				
Liegenschaftszins des nachteilsfreien Objektes verringert				2,75 %
Ertragswert für das nachteilsfreie Objekt				
Ausgangswert Nettokaltmiete geschätzt				
EG				
4,83*0,5	=	2,42		2,42 €/m <sup>2</sup>
	2,42 €/m <sup>2</sup> *		52,00 m <sup>2</sup> =	125,58 €
OG				
5,03*0,95*1,01	=	4,83		4,83 €/m <sup>2</sup>
	4,83 €/m <sup>2</sup> *		75,00 m <sup>2</sup> =	361,95 €
DG				
5,03*0,95*1,01	=	4,83		4,83 €/m <sup>2</sup>
	4,83 €/m <sup>2</sup> *		49,00 m <sup>2</sup> =	236,47 €
Nebengeb., Überdachung				15,00 €
geschätzter Rohertrag / Mon. des fiktiv nachteilsfreien Objektes				739,00 €
Rohertrag / Jahr:				
739,00 €	*	12		8.868,00 €
Verwaltungskosten:				
0,04	*	8.868,00 €	=	354,72 €
Mietausfallwagnis:				
0,02	*	8.868,00 €	=	177,36 €
Instandhaltungskosten				
176,00	*	14,00 €	/m <sup>2</sup> =	2.464,00 €
Instandhaltung Nebengeb. / Überd.				15,00 €
entspricht		-34,00%		
Reinertrag				5.856,92 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
Bodenwert		6.578,00 €		
Liegenschaftszins		2,75 %		-180,90
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				
		26	Jahre	5.676,02 €
Rentenbarwertfaktor		18,40		
Ertragswert der baulichen Anlagen				104.451,57 €
+ Bodenwert				6.578,00 €
				111.029,57 €
<b>vorläufiger Ertragswert ohne Nachteile</b>				<b>111.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert mit Nachteilen</b>				<b>99.800,00 €</b>
<b>Der kapitalisierte Minderertrag = Wertminderung beträgt</b>				
		111.000,00 €	-	99.800,00 € = 11.200,00 €

<b>7.5.3 Wert nach dem Sachwertverfahren</b>	
Der marktangepasste Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren.	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	143.000,00 €
7.5.1 Abschlag für Schäden / Mängel am Wohnhaus	- 40.000,00 €
Abschlag Schäden / Nachteile Grundstück und Außenanlagen	- 3.000,00 €
Zuschlag Quergiebel / Nebengeb. / Überdachung	6.800,00 €
Berücksichtigung fehlender Ausbau EG	- 16.000,00 €
7.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung / sonst. Nachteile	- 11.200,00 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>79.600,00 €</b>

**8. Ermittlung des Ertragswertes**

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die marktüblich erzielbaren Erträge.

**8.1 Marktüblicher Ertrag**

Pos. 01 Wohnhaus

Nutzung wie unter 4.2.1 beschrieben.

**Als marktüblich geschätzte Miete:**

Als Datenquelle zur Festsetzung der marktüblichen Mieten für das Objekt dienen Daten aus Immobilienpreisspiegeln.

Aus dem IVD – Preisspiegel Thüringen 2023/2024 sind Nettokaltmieten zu entnehmen:

Wohnungsmieten	Nutzwert gut	Nutzwert mittel	Nutzwert einfach
Saalfeld	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>

Definition des Nutzwertes Wohnungsmieten:

Wohnungsmieten sind bezogen auf 3 Zimmer – Wohnungen ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Einfacher Wohnwert: z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

Mittlerer Wohnwert: z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon. Ggf. Lift. Gute Wohnlage.

Ausgangswert Nutzwert Ausstattung mittel / Lage gegenüber Saalfeld einfach

$$= (5,50 \text{ €/m}^2 + 2 * 4,50 \text{ €/m}^2) / 3 = 4,83 \text{ €/m}^2$$

Erhebungszeitraum der Daten 4. Quartal 2023, intertemporale Angleichung mit Verbraucherpreisindex Wohnung Deutschland.

$$5,83 \text{ €/m}^2 / 114,6 * 117,8 = 4,96 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 5,00 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung Wohnungsgrößen

Für die abweichende Wohnfläche ist eine Korrektur anzubringen. Die erforderliche Verbesserung wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die am Wohnungsmarkt abgeleitet und veröffentlicht sind. (Streich - Informationsdienst für Sachverständige, Schriften des Rings Deutscher Makler Nr. 1/94, S. 3)

Berücksichtigung der abweichenden Wohnflächen - die Gleichung hat folgende Form				
	y =	2,9526 x <sup>-0,2351</sup>		
	Y =	Umrechnungskoeffizient		
	x =	Wohnfläche in m <sup>2</sup>		
	Wohnfl. = x	UK = y		bereinigte Miete / m <sup>2</sup>
	70 m <sup>2</sup>	1,0875		
OG/DG	124 m <sup>2</sup>	0,9507	5,00/1,0875*0,9507	4,37

Anpassung der **Wohnungsmiete** hinsichtlich der Art des Bewertungsobjektes

Dazu verwendete Einschätzung – in Anlehnung an Literaturangaben (von „Dröge“ bzw. „Streich“):

Höherer Mietwert im Einfamilienhaus gegenüber Geschosswohnbau

Zuschlag **+ 15 %**,  
 $4,37 \text{ €/m}^2 * 1,15 =$  **5,03 €/m<sup>2</sup>**

Weitere Modifikation auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes:

Intertemporale Angleichung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

EG / OG

Abschlag Grundriss / Baugestaltung, nicht barrierefrei, fehlender Keller, tlw. geringe Raumhöhen, fehlender Freiraum zu Grenzen geschätzt **- 7,5 %**

Abschlag bauphysikalische Nachteile geschätzt **- 5 %**

Zuschlag Feststoffofen **+ 1 %**

$5,03 \text{ €/m}^2 * 0,925 * 0,95 * 1,01 = 4,46 \text{ €/m}^2 \text{ rd.}$  **4,45 €/m<sup>2</sup>**

Für den ausgebauten EG-Bereich – unter Verwendung von

„Sprengnetter – Wohnwertfaktoren für Hobbyräume u. ä.“

Nutzwert normal nutzbar 0,4 – 0,6 mit 0,5 der Wohnungsmiete geschätzt.

$4,45 \text{ €/m}^2 * 0,50 = 2,23 \text{ €/m}^2 \text{ rd.}$  **2,25 €/m<sup>2</sup>**

Für das Nebengebäude mit Überdachung geschätzt **15,00 €/Mon.**

Die als marktüblich geschätzte Miete wird der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Diese Miete ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

<b>Zusammenstellung der als marktüblich geschätzten Mieteinnahmen</b>			
<b>Mieteinheit</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Miete (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Monatsmiete gesamt (€)</b>
Wohnung OG/DG	124,00	4,45	551,80 €
Räume EG	52,00	2,25	117,00 €
	176,00		668,80 €
Nebengeb.	1	15,00 €	15,00 €
Carport	-	0,00 €	0,00 €
Marktüblicher Rohertrag/Jahr			8.205,60 €
Restnutzungsdauer geschätzt =		26 Jahren	

## 8.2 Liegenschaftszinssatz

Aus Kaufpreisen abgeleitete LGZ werden vom Gutachterausschuss für den Objekttyp nicht ermittelt und veröffentlicht. Es wird deshalb auf Literaturangaben als Erfahrungswerte zurückgegriffen, die auf die Situation des Bewertungsobjektes sachverständig modifiziert werden. Die Modifizierung auf den objektbezogenen, marktkonformen LGZ erfolgt mittels Gewichtung der objektbezogenen Risikofaktoren.

Für die Ertragswertberechnung ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftige Entwicklungspotentiale, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, d. h. insgesamt der zu erwartende Nutzen aus der Immobilie.

Der Liegenschaftszins ergibt sich deshalb aus dem Käuferinteresse an einer Immobilie (Rendite- und Risikoerwägungen). Objekte mit hohem wirtschaftlichem Interesse und mit erhöhtem wirtschaftlichem Risiko (z. B. Gewerbeobjekte) führen zu einem hohen Zinssatz, da hier der Gedanke der schnellen Amortisation im Vordergrund steht.

Nach IVD – Empfehlung (1 / 2025) für freisteh. EFH

Liegenschaftszinssatz 1,5 – 4,0 %

Modifikation auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes (nach dem Modell von Dr. G. Sommer GUG 3.2006)

1) Für kurze RND Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite 1,5 – 2,75 %

2) Kaufpreisrelation und Zukunftserwartung, für vorh. Verhältnisse und Zukunftserwartungen in der oberen Hälfte der Bandbreite 2,13 – 2,75 %

**Individuell sachverständig angepasster Liegenschaftszinssatz, aufgrund der Miethöhe, Objektqualität und Größe, Lage sowie Marktgängigkeit = 2,75 %**

### 8.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der gesamten Bewirtschaftungskosten nur nach pauschalen Prozentsätzen des Jahresrohertrags ist im Grunde systemwidrig, da sich ein großer Teil, z. B. Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, miethöhenneutral ergeben. Für vergleichbare Objekte mit höheren nachhaltig erzielbaren Mieterträgen als im Durchschnitt ergeben sich demzufolge geringere Prozentsätze als bei Objekten mit mittlerem Niveau. Umgekehrt ist die prozentuale Pauschale bei niedrigem Mietniveau zu erhöhen. Für die sachgerechte Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist deshalb eine individuelle sachverständige Interpretation bzw. Modifikation erforderlich.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten schätze ich in Anlehnung an die Erfahrungssätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung, der ImmoWertV ergeben.

<b>Ermittlung der Bewirtschaftungskosten</b>			
<b>Verwaltungskosten:</b> für das Haus			
0,04	*	8.205,60 €	= <b>328,22 €</b>
298 € je Wohnung - Jan. 2021			
<b>Betriebskosten:</b>			
0	*	8.205,60 €	= <b>0,00 €</b>
<b>Mietausfallwagnis:</b> 2 % bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken			
0,02	*	8.205,60 €	= <b>164,11 €</b>
<b>Instandhaltungskosten</b> (Jan. 2021)			
<b>Wohnungen</b> , jährlich je m <sup>2</sup> , wenn die Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden			11,70 €
<b>Gewerbeflächen</b> (jeweils als der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnungen)			
100 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
50 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Verbrauchermärkte bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
30 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
<b>Garagen</b> (einschl. Schönheitsrep.)			88 €/Platz und Jahr
14,00	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche		
176,00	*	14,00 €	= <b>2.464,00 €</b>
<b>Instandhaltungskosten für Nebengebäude</b>			1,00 €
<b>Instandhaltungskosten für</b>			0,00 €
<b>Zuschlag zu Instandhaltungskosten wegen Altbausubstanz / Ensemblelage / Einzeldenkmal</b>			
0,00	*	2.464,00 €	= <b>0,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt:</b>			<b>2.957,34 €</b>
<b>entspricht</b>			<b>36,04 %</b>
Es wird von üblichen Vereinbarungen ausgegangen, wonach Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen vom Mieter zu tragen sind			

**8.4 Ertragswertermittlung**

<b>Rohertrag</b>			
<b>marktüblich erzielbare Miete pro Jahr</b>			<b>8.205,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>-2.957,34 €</b>
<b>Reinertrag</b>			<b>5.248,00 €</b>
<b>Anteil des Bodenwertes am Reinertrag</b>			<b>181,00 €</b>
Bodenwert:		<b>6.578,00 €</b>	
Liegenschafts-			
zinssatz - % -:		<b>2,75</b>	
<b>Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag</b>			<b>5.067,00 €</b>
<b>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</b>			
		<b>26 Jahre</b>	
<b>Vervielfältiger:</b>		18,40	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>93.244,00 €</b>
<b>Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist</b>			<b>6.578,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks</b>			<b>99.822,00 €</b>
			<b>99.800,00 €</b>

<b>8.5.3 Wert nach dem Ertragswertverfahren</b>	
Der marktangepasste Ertragswert ist um die objektspezifischen Grundstücks-merkmale für Schäden / Mängel zu korrigieren.	
Die sonstigen objektspezifischen Merkmale sind nur beim Ergebnis des Sachwertverfahrens zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren sind diese Komponenten bereits in den Wertansätzen internalisierend erfasst.	
Vorläufiger Ertragswert	99.800,00 €
8.5.1 Abschlag Schäden am Haus	- 40.000,00 €
Abschlag Schäden Außenanlagen	- 3.000,00 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>56.800,00 €</b>

## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Die angewandten Verfahren führen zu dem Ergebnis:

<b>Sachwertverfahren</b>	<b>79.600,00 €</b>
<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>56.800,00 €</b>

Marktsituation zum WST:

Nach Immobilienmarktberichten (IVD) haben sich die günstigen Voraussetzungen für den Immobilienmarkt verflüchtigt und den 2010 eingesetzten Preisauftrieb beendet. Der Immobilienboom hatte sein Zenit ohnehin erreicht, doch mit dem Ukraine-Krieg kam das Ende abrupt.

Während es im Städtedreieck, in guten Lagen von Saalfeld und Rudolstadt aufgrund der großen Nachfrage Engpässe gibt, hat man in vielen ländlichen Regionen Probleme, eine Immobilie überhaupt an den Mann zu bringen.

Die Marktplacierbarkeit wird für das Bewertungsobjekt als befriedigend eingeschätzt.

Vorhandene Haus – Leerstände (in Marktgörlitz derzeit 4 Objekte) setzen die Kaufpreise bei derartigen Objekten in der Region außerdem unter Druck.

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, letztlich handelt es sich um eine Schätzung, da eine Vielzahl von Einflüssen mathematisch nicht erfassbar ist. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie unter Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte schätze ich auf der Grundlage des Sachwertes den

**Verkehrswert gerundet**

**80.000,00 €**

## 9.2 Vorbehalte

- a) Ein Vorbehalt gilt für die Richtigkeit der Maße aus vorliegenden Unterlagen sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben von BT, benannten Datenquellen und Behörden.
- b) Eintragungen in **Abt. II. + III. des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt**. Der Wert gilt für das insoweit unbelastete Grundstück. Herrschrechte, Überbau und nicht dinglich gesicherte Rechte sind, vorbehaltlich rechtlicher Würdigung, nur soweit im Gutachten erwähnt, bekannt und berücksichtigt. Im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt sind lt. vorliegender Auskunft keine Baulasten eingetragen.
- c) Besondere Bauteile sind wie unter 4.7 beschrieben behandelt.  
In der Küche OG vorhandener Küchenwinkel, lt. BT aus Serienteilen, wird als „eingestellt“ beurteilt und entsprechend der regionalen Verkehrsanschauung **im Wert nicht erfasst**.
- d) Bei der Bewertung wird entsprechend der Angaben von BT, benannten Datenquellen und befragten Behörden davon ausgegangen, dass Grenzüberschreitungen, soweit nicht im Gutachten erwähnt, nicht vorhanden sind, keine baubehördlichen Auflagen und Beanstandungen, außer im Gutachten erwähnte und keine nicht bauamtlich genehmigte bauliche Anlagen, außer im Gutachten erwähnte, vorhanden sind.
- e) In der Bewertung sind nur Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit im Rahmen der Begehung feststellbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Haustechnik wurde nicht überprüft.  
Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Bisher bekannte Nutzung des Grundstücks siehe 3.2.6. Erkenntnisse zu Umgang mit Stoffen, die möglicherweise schädliche Bodenveränderungen verursachen, liegen nicht vor. Erkenntnisse zu Grundstücksteilen, die Verdachtsflächen, bzw. in deren Bereich schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein könnten, liegen nach bisherigen Nachfragen nicht vor. Anhaltspunkte i. S. d. § 3 BBodSchV sind nicht bekannt.  
Die diesbezügliche (Umwelt) – rechtliche Gegebenheit i. S. d. §194 BauGB bzw. tatsächliche Eigenschaft gem. § 4 ImmoWertV als inhaltliche Bestimmung von § 3 ImmoWertV ist in diesem Gutachten nicht bewertet. Dementsprechend ist auch keine diesbezügliche merkantile Wertminderung berücksichtigt.
- f) Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz sowie bezüglich Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, chemischen Holzschutzmitteln PCP, Lindan, DOT, Dämmungen mit künstlicher Mineralfaser, PAK – haltigen Klebern, Weichmachern, Lösemitteln, Radon o. Ä.) untersucht.
- g) Im Gutachten sind Auswirkungen auf den Verkehrswert aus ggf. bestehenden Miet- / Pachtverträgen nicht berücksichtigt.

- h) Nähere Angaben zur Identität von Vergleichsobjekten kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht machen (§ 203 StGB, § 15 Sachverständigenordnung, Neutralitätsverpflichtung gegenüber Informanten).
- Da mein Gutachten auf statistisch erfasstes Tatsachenmaterial aufbaut, anonymisiere ich gemäß Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – wie z. B. Mietspiegelersteller – die Befundtatsachen.

### 9.3 Ergänzende Zusatzangaben \* Unterschrift

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks siehe 9.1

- a) Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer an ggf. benannten Bereichen, ansonsten nicht sichterkennbar.
- b) Altlasten – lt. Auskunft des RA Saalfeld – Rudolstadt ist das Grundstück altlastenfrei ist. Dazu als Anlage eingescannte Auskunft des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt vom 30.09.2025.
- c) Baulasten – lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 14.05.2025 ist das Flurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde belastet.

Baubehördliche Beschränkungen -

Lt. Verwaltungsgemeinschaft sind bauordnungsrechtliche Beanstandungen nicht bekannt. Lt. Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Bauaufsicht, liegen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt keine bauordnungsrechtlichen Beanstandungen und Meldungen des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters zu Beanstandungen an Heizung / Schornsteinen vor.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen / Unwägbarkeiten:

Genehmigte Bauakten zu ursprünglichem Bestand der vorhandenen Gebäude liegen nicht vor.

Feststellungen zu Übereinstimmung bzw. Abweichung von genehmigten Bauakten können deshalb nicht weiter getroffen werden.

- d) Mieter / Pächter: Lt. BT nicht vorhanden, eigen genutztes Haus.
- e) Gewerbebetrieb: Lt. BT nicht vorhanden.
- f) Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen: Lt. BT nicht vorhanden.
- g) Energiepass – lt. BT nicht vorhanden.
- h) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger – Lutz Stiebritz, Lindenweg 18, 98529 Suhl.
- i) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG – Lt. nicht vorhanden.

Das Gutachten umfasst 59 Seiten einschließlich Anlagen und wird fünffach ausgefertigt und vierfach in Papierform, sowie einfach elektronisch zugestellt an:

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Eine Ausfertigung des Gutachtens und meine Bearbeitungsunterlagen verbleiben, gemäß den Vorschriften der Sachverständigenordnung bzw. der Industrie- und Handelskammer Bayreuth, bei meinen Akten.

Dieses ist die 5. Ausfertigung

Pressig, den 27.10.2025

Der Sachverständige

Dipl. Ing. (FH) W. R. Hager

## 10. Bildokumentation



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 5  
Pos. 01 Wohnhaus, innen EG, Flur mit Treppe EG - OG



Bild 6  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, EG Flur, Elektrozählerschrank



Bild 7  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, EG Heizung

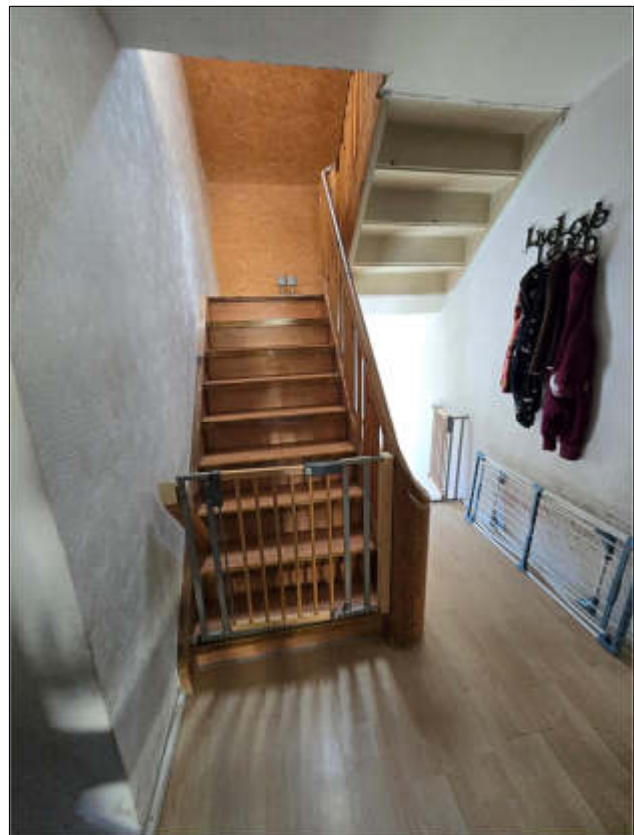


Bild 8  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, OG Flur mit Treppe zum DG

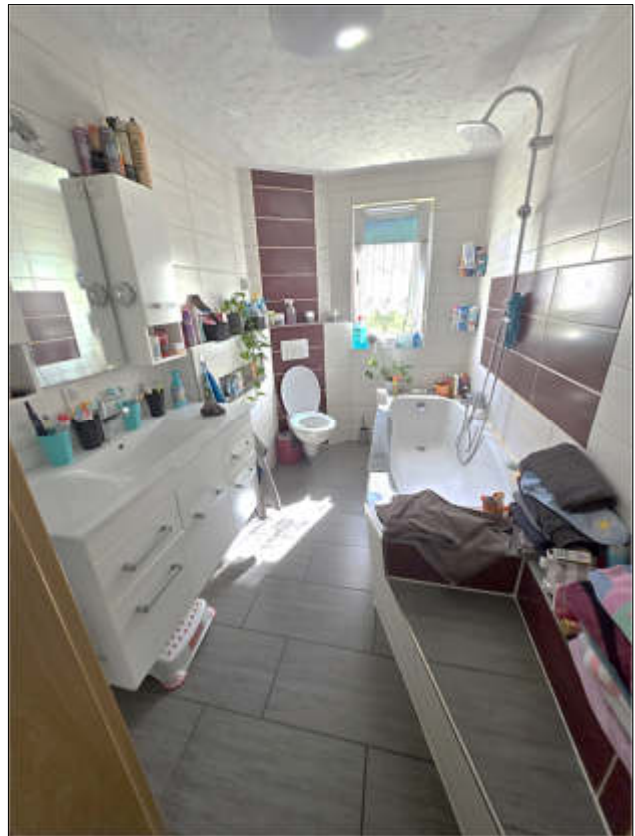


Bild 9  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, OG Bad



Bild 10  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, DG Flur



Bild 11  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, Spitzboden



Bild 12  
BBT Nebengebäude / Überdachung

**11. Massenberechnung**

Die Maße wurden örtlich nur stichprobenartig nachgemessen. Sämtliche Massenangaben sind als ca. - Angaben zu betrachten, mit für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichender Genauigkeit.

<b>11.1 Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277</b>			
<b>Pos. 01 Wohnhaus</b> (aus stichprobenartigem Aufmaß)			
	KG	vernachlässigt	
	EG	12,50*7,50	93,75 m <sup>2</sup>
	OG	12,50*7,50	93,75 m <sup>2</sup>
	DG	12,50*7,50	93,75 m <sup>2</sup>
	Spitzboden	lt. ImmoWertV nicht anrechenbar	
	<b>BGF Pos. 01</b>		<b>281,25 m<sup>2</sup></b>
<b>BBT Nebengebäude</b>			
	EG	4,00*3,00	12,00 m <sup>2</sup>
	<b>BGF BBT Nebengebäude</b>		<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
<b>11.2 Wohn-/ Nutzfläche</b>			
<b>Pos. 01 Wohnhaus</b>			
	EG		
	Flur	1,97*7,05-3,15*0,90	11,05 m <sup>2</sup>
	Arb.-Raum	5,19*2,90	15,05 m <sup>2</sup>
	Haushaltsraum	2,61*3,89	10,15 m <sup>2</sup>
	Raum	2,60*4,00	10,40 m <sup>2</sup>
	Abst.-Raum	2,32*2,25-0,35*0,35	5,10 m <sup>2</sup>
			51,75 m <sup>2</sup>
	Putzabzug 0%		0,00 m <sup>2</sup>
	<b>WFI / Nfl. EG</b>		<b>51,75 m<sup>2</sup></b>
	OG		
	Flur	5,50*0,86+1,33*1,97+1,08*1,00	8,43 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	1,81*2,78	5,03 m <sup>2</sup>
	Küche	2,58*2,70-0,35*0,35	6,84 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,57*4,11	18,78 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3,47*2,99	10,38 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3,91*2,98	11,65 m <sup>2</sup>
	AR.	0,83*2,96	2,46 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4,40*2,71	11,92 m <sup>2</sup>
			75,50 m <sup>2</sup>
	Putzabzug 0%		0,00 m <sup>2</sup>
	<b>WFI OG</b>		<b>75,50 m<sup>2</sup></b>
	DG		
	Flur	4,15*1,07+2,18*1,00/2	5,53 m <sup>2</sup>
	Raum	3,78*(3,40*2*1,0/2)-0,58*0,50-0,12*1,60	12,37 m <sup>2</sup>
	Raum	3,78*3,77	14,25 m <sup>2</sup>
	Raum	3,94*(3,40+1,00/2+0,60/2)	16,55 m <sup>2</sup>
			48,70 m <sup>2</sup>
	Putzabzug 0%		0,00 m <sup>2</sup>
	<b>WFI DG</b>		<b>48,70 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohn- und Nutzfläche insgesamt</b>		<b>175,95 m<sup>2</sup></b>
	Wohn-/Nutzfläche / BGF		<b>0,63</b>
	BGF /Nutzeneinheit		<b>1,60</b>
	Sonstige Nutzflächen		
	BBT Nebengebäude und Überdachung		pauschal 1 Stck.



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.07.2025

Flurstück: 26 / 1  
Flur: 0  
Gemarkung: Marktgröitz

Gemeinde: Probstzella  
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



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

Herrn  
Dipl.Ing. Wolf Rainer Hager  
Hauptstraße 88  
96332 Pressig

Ihr/e Ansprechpartner/in  
Frau Jahn  
2.5 Umwelt- und Bauordnungsamt  
2.5.2 SG Wasserwirtschaft/Bodenschutz  
Kontaktmöglichkeiten  
☎ 03672 823 820  
☎ 03672 823 370  
✉ wasserundbodenschutz@kreis-slf.de  
Dienstgebäude  
Schwarzburger Chaussee 12  
07407 Rudolstadt, Raum 213

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:  
16.09.2025  
K 51/25

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):  
729.10.25\_169/2.5.2/f/jah

Datum:  
30.09.2025

**Altlastenauskunft für den Antrag des Herrn Dipl.-Ing. Wolf Rainer Hager für das Flurstück 26/1 in der Flur 0 der Gemarkung Marktglöitz vom 16.09.2025**

Sehr geehrter Herr Hager,

die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o. g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der jeweils geltenden Fassung) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Es liegen der unteren Bodenschutzbehörde auch keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt.

***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde nicht gewährleisten kann, dass die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, auf dem gegenwärtigen Stand, exakt und vergleichbar sind.***

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Jahn  
Sachbearbeiterin

Bankverbindung:  
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 • SWIFT-BIC: HELADEF13AR  
Gläubiger-ID: DE96UR00000113657  
Steuer-Nr: 161/144/10539  
Rechnungs-E-Mail-Adresse: rechnung@kreis-slf.de • Leitweg-ID: 16073000-0003-14

Telefon (Zentrale): 03671 823 0  
Schloßstraße 24 • 07318 Saalfeld/Saale  
www.kreis-slf.de

Landratsamt   
Saalfeld-Rudolstadt

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

Amtsgericht Rudolstadt  
Frau Y. Müller  
Postfach 100208  
07392 Rudolstadt



Ihr/e Ansprechpartner/in  
Frau Rasch  
2.5.4 SG Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten  
☎ 03671 823 806  
☎ 03671 823 370  
✉ baulasten@kreis-slf.de

Dienstgebäude  
Schloßstraße 24  
07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:  
08.05.2025 / K51/25

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):  
2.5.4/25-0488/1

Datum:  
14.05.2025

**Auszug aus dem Baulastenverzeichnis gemäß § 90 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO)**

Gemarkung: Marktöhlitz  
Flur-Flurstück: -, 26/1

Sehr geehrte Frau Müller,

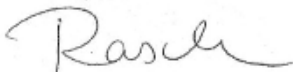
Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 14.05.2025 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist **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

Gläubiger-ID: DE86(RA00000113657  
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt  
IBAN: DE75 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF15AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0  
Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale  
www.kreis-slf.de



## Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt



ZWA Saalfeld-Rudolstadt · Remschützer Straße 50 · 07318 Saalfeld

Energiemanagement  
nach DIN EN ISO 50001:2018

Herrn  
Dipl.Ing. (FH) Wolf Rainer Hager  
Hauptstraße 88  
96332 Pressig

Bearbeiter:  
Frau Finkous

Tel. 03671 5796-10  
Fax 03671 2013



Reg.-Nr. 44 784 137372

T-A-fi 25.09.2025

Beschluss des Amtsgerichts Rudolstadt, ausgefertigt am 02.07.2025 – Geschäftsnummer K 51/25  
**Verkehrswertermittlung für das Grundstück in:**  
07330 Probstzella, Marktgölitz 60, Gemarkung Marktgölitz, Flurstück 26/1

Sehr geehrter Herr Hager,

das angefragte Grundstück ist an die öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt angeschlossen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem strukturiert. Anfallendes Sanitärabwasser wird direkt, d.h. ohne grundstückseigene Vorbehandlung, in die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Marktgölitz geleitet.

Niederschlagswasser wird versickert bzw. in ein nahes Gewässer abgeleitet.

Der Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler (Teilbeitrag) in Höhe von 1.021,02 € wurde bereits mit Bescheid vom 10.03.2009 festgesetzt und ist beglichen.

Hinweise:

Die Sachbearbeitung der Anfrage ist gemäß Verwaltungskostensatzung (VK) kostenpflichtig. Mit dieser Stellungnahme erhalten Sie den Kostenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und  
Gemeinden des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt

  
Kopelmann  
AL Technologie

  
Finkous  
SB Technologie

Anlagen 1 Bestandsplanauszug, Legende, 1 Kostenbescheid (VK)

Ausführliche Informationen zur Anwendung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. dem Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG) sowie die Informationen zu den Artikeln 13 und 14 der DSGVO finden Sie auf unserer Internetseite.

<b>Anschrift</b>	Remschützer Str. 50 07318 Saalfeld	<b>Telefon</b>	03671 5796-0	<b>Bank</b>	Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt	<b>Sprechzeiten</b>	Dienstag 9 - 12 und 13 - 16 Uhr
		<b>Telefax</b>	03671 2013		IBAN DE81 8305 0303 0000 0002 72		Donnerstag 9 - 12 und 13 - 18 Uhr
		<b>E-Mail</b>	info@zwa-slf-ru.de		SWIFT-BIC HELADEF1SAR	<b>Steuer-Nr.</b>	161/144/04172
<b>Verbandsvorsitz</b>	Sven Mechtold	<b>Internet</b>	www.zwa-slf-ru.de	<b>Gläubiger-ID</b>	DE89ZWA00000074221	<b>USt-IdNr.</b>	DE155022937
<b>Geschäftsführer</b>	Andreas Stausberg	<b>Leitweg-ID</b>	16501300-0001-60				