

© 2024

GUTACHTEN K 67/24

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:

Reihenendhaus mit überdachter Freiterrasse und Doppelcarport
Adlerstraße 76 in 07318 Saalfeld/Saale
Grundbuch von Saalfeld, Blatt 6678, Flur 0, Flurstück 2112/65

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Adlerstraße 70, 72, 74, 76



Adlerstraße 76

Gutachter:

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

Wertermittlungstichtag =
Qualitätsstichtag:

17. Dezember 2024

Verkehrswert (Marktwert):

93.000 €

(dreißigtausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 32 Bildern	4 bis 14
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	15
Übersichtskarte M 1:800.000	16
1. VORBEMERKUNGEN	17
1.1. Unterlagen / Grundlagen	17
1.2. Literatur	17
1.3. Hinweise	17
2. ALLGEMEINE ANGABEN	18
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	19
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	19
3.2. Lage	19
3.3. Verkehr	20
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	21
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	22
4.1. Reihenendhaus mit überdachter Freiterrasse	22
4.2. Doppelcarport	24
5. WOHNFLÄCHEN	24
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	25
6.1. Reihenendhaus	26
6.2. Doppelcarport	26
7. ALTERSWERTMINDERUNG	26
7.1. Vorbemerkung	26
7.2. Gesamtnutzungsdauer	26
7.3. Restnutzungsdauer	27
7.4. Alterswertminderung	28
8. SONSTIGES	28
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	29
9.1. Reihenendhaus	30
9.2. überdachte Freiterrasse	31
9.3. Doppelcarport	31
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	31
11. BODENWERT	31
12. ROHERTRÄGE	32
13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	33
14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	33

Blatt - Nr.

15.	BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	34
16.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	35
16.1.	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	35
16.1.1.	Reihenendhaus	35
16.1.2.	Doppelcarport	36
17.	SACHWERTFAKTOR	36
18.	SACHWERTERMITTLUNG	37
18.1.	Reihenendhaus	37
18.2.	Doppelcarport	38
18.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	38
19.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	39
20.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	39

<u>Anlagen:</u>		42
1 Blatt Geoproxy-Kartenauszug	unmaßstäblich	43
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 340356 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	44
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	45
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	46
3 Blatt Baulastenauskunft vom 18.11.2024 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		47 - 49
1 Blatt Altlastenauskunft vom 21.11.2024 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		50
1 Blatt Straßenansicht und Grundriss Erdgeschoss Typ AR 32	unmaßstäblich	51
1 Blatt Grundriss Kellergeschoss	unmaßstäblich	52
1 Blatt Grundriss Erdgeschoss	unmaßstäblich	53
1 Blatt Grundriss Obergeschoss	unmaßstäblich	54
1 Blatt Gebäudeschnitt	unmaßstäblich	55
1 Blatt östliche Giebelansicht	unmaßstäblich	56
1 Blatt Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung		57
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		58
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser		59 - 60
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		61
1 Blatt für Notizen		62

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

Süd-Ost-Ansicht mit Tür
zur Benutzung des
Wegerechts

Bild 2:

östliche Giebelansicht mit Doppelcarport



Bild 3:

südliche Traufansicht des
Reihenendhauses mit an-
gebauter überdachter Frei-
terrasse und Doppelcar-
port (rechts)



Bild 4:

Nordansicht-
Doppelcarport

Bild 5:

überdachte Freiterrasse als Anbau an der
südlichen Traufseite



Bild 6:

Außenkellertreppe
zwischen Freiterrasse und
Doppelcarport



Bild 7:

Hauseingangsbereich

Bild 8:

Kellerraum mit Außentür zu Bild 6 und
„Preußischer Kappe“ als Deckenkonstruktion



Bild 9:

Gas-Zentralheizung
Fabrikat BRÖTJE mit
120 l Warmwasserspei-
cher



Bild 10:

Ausbauzustand eines
Kellerraumes an der
Straßenseite mit Salpeter-
und Feuchteschäden

Bild 11:

nasse Kelleraußenwand mit 100 Digits
(Detail zu Bild 10)



Bild 12:

wie Bild 11



Bild 13:

Salpeterausblühungen
unterhalb eines
Kellerfensters zur
Straßenseite

Bild 14:

Salpeter- und Feuchtigkeitsschäden an der
nördlichen Außenwand (straßenseitig) im
Bereich der Kellertreppe



Bild 15:

ebenfalls nasse Keller-
außenwand mit 100 Digits



Bild 16:

Kellerinnentreppe als
massive einläufige, im
Austritt linke viertel
gewendelte Betontreppe

Bild 17:

Hauseingangstür an der Nordseite des
Gebäudes



Bild 18:

Garderobe, links Tür zum
Keller



Bild 19:

Ausbauzustand Dusche,
WC im Erdgeschoss

Bild 20:

Küche im Erdgeschoss



Bild 21:

Ausbauzustand des
Wohnzimmers im
Erdgeschoss



Bild 22:

wie Bild 21 mit zweiflügeliger Terrassentür zum überdachten südlichen Freisitz

Bild 23:

Geschosstreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss wie Kellertreppe, jedoch aus Holz



Bild 24:

Zimmer im Obergeschoss



Bild 25:

wie Bild 24

Bild 26:

Ausbauzustand Bad/WC im Obergeschoss

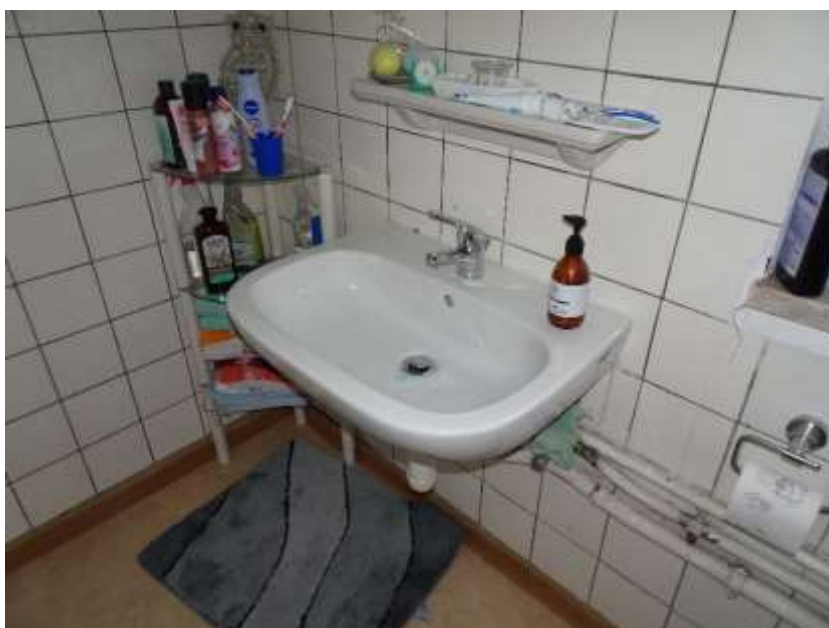


Bild 27:

wie Bild 26



Bild 28:

einläufige gerade
Holztreppe zum
Dachgeschoss über
Bad/WC im Obergeschoss

Bild 29:

Ausbauzustand eines Zimmers im
Dachgeschoss



Bild 30:

wie Bild 29



Bild 31:

Feuchtflecken am
hölzernen Dachfenster

Bild 32:

Ausbauzustand im Spitzboden



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: 27. Dezember 2024

AZ: K 67/24 24 136

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

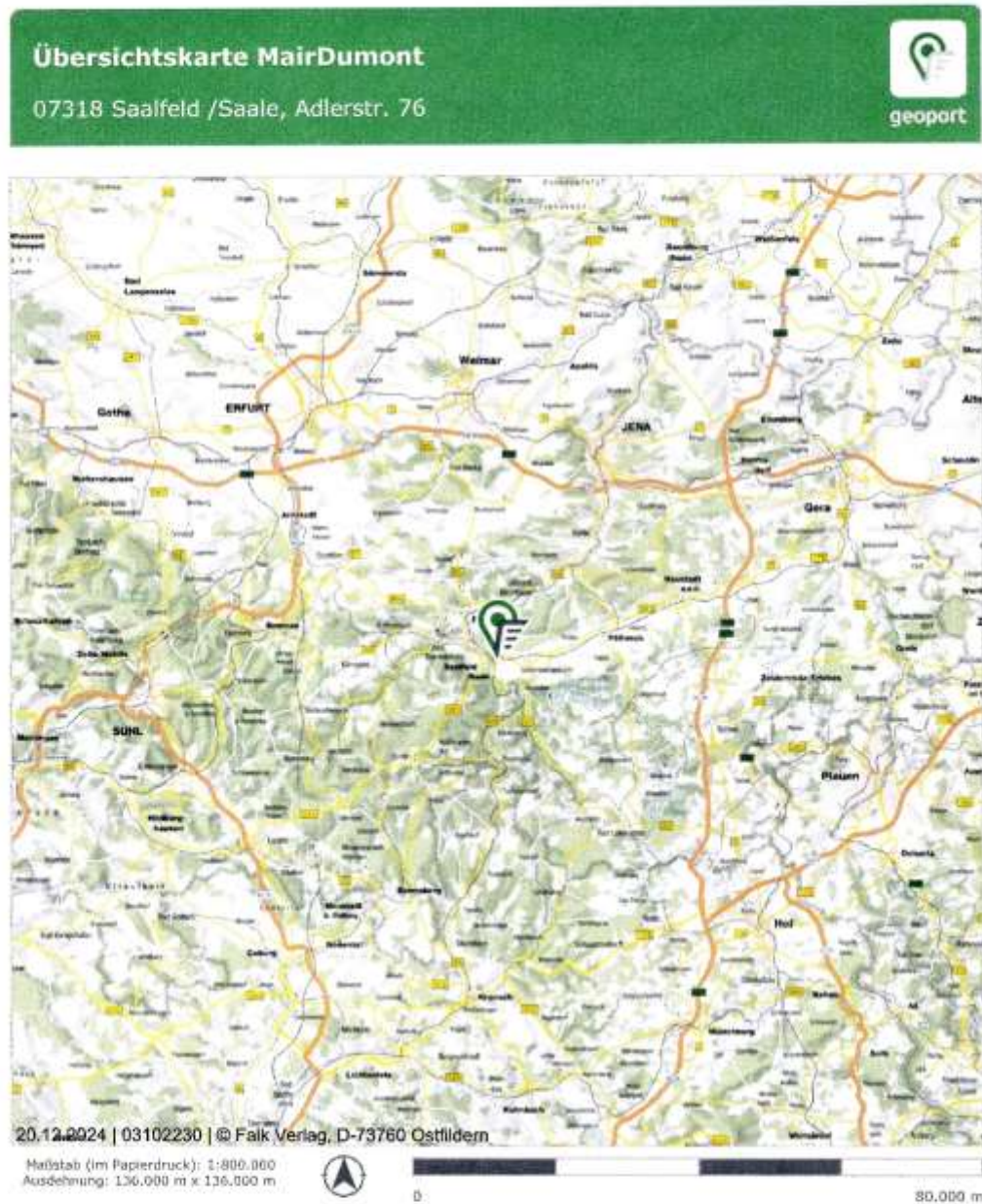
Flur 0, Flurstück 2112/65 in der Gemarkung Saalfeld
Grundbuch von Saalfeld Blatt 6678
Adlerstraße 76 in 07318 Saalfeld

Bewertungsobjekt: Reihenendhaus mit Terrasse und Doppelcarport	
Orststermin =	
Qualitätsstichtag:	17. Dezember 2024
Baujahr	1957
fiktives Baujahr	ca. 1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	ca. 68 Jahre
fiktives Alter	ca. 60 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	ca. 20 Jahre
Grundstücksgröße	403 m²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	60 €/m²
Bodenwert s. Pkt. 11 rund	24.000 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen	245.904 €
Alterswertminderung	- 182.330 €
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	= 63.574 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 1.907 €
Bodenwert	+ 24.000 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 89.481 €
Sachwertfaktor	x 1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 111.851 €
Zeitwert überdachter Freisitz (Terrasse)	+ 1.500 €
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale	- 20.433 €
Sachwert	= 92.918 €
Verkehrswert (Marktwert) insgesamt	93.000 €

**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**



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 12.11.2024 (eingegangen am 16.11. 2024)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 67/24 vom 28.10.2024 (beglaubigt am 12.11.2024)
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 340356 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Saalfeld, Blatt 6678
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2024 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Altlastenauskunft vom 21.11.2024 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Ortsbesichtigung vom 17.12.2024 mit fotografischen Aufnahmen

1.2. Literatur

- Baugesetzbuch, 52. Auflage 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA vom 20. September 2023
- Baunutzungsverordnung vom 20. September 2013
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 8. Auflage 2017
- Thüringer Bauordnung vom 19. Juli 2024
- 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 August 2021

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 Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel. Der Grundriss der Küche im Erdgeschoss (Blatt 53) wurde durch den nachträglichen Einbau von Dusche und WC verändert.

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 des Verkehrswertes (Marktwertes) 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:

gemischte Baufläche (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser)

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie südlicher Anbau einer Terrasse in Erdgeschosshöhe und einem Doppelcarport.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Rudolstadt
Grundbuch:	Saalfeld
Blatt:	6678
Flur:	0
Flurstück:	2112/65
Größe:	403 m ²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 17. Dezember 2024 statt. Anwesend waren:

Herr XY	(ca.11:00 - ca.12:00)
Herr Uwe Bergmann	(ca.11:00 - ca.12:00)

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 12. November 2024

Ortstermin: 17. Dezember 2024

Qualitätsstichtag: 17. Dezember 2024

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: 07318 Saalfeld

Straße: Adlerstraße 76

Höhe des Bewertungsobjektes: ca. 232 m ü. NHN

Lage im Stadtgebiet: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der nördlichen Ortslage von Saalfeld-Gorndorf als Eckgrundstück (Adlerstraße/Amselweg).

Infrastruktur: Versorgungsstrukturen in Saalfeld umfassend vorhanden

Parkplätze: auf dem Grundstück Doppelcarport vorhanden

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Oberflächengestaltung: ebenes Gelände

<u>Zuwegung:</u>	direkte Zuwegung über Anliegerstraße und Amselweg
<u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u>	Wohngrundstücke, Reihenhäuser, Doppelhäuser
<u>Grundstückszuschnitt:</u>	fast rechteckig
<u>vorhandene Nutzung:</u>	Wohnnutzung
<u>Versorgung / Erschließung:</u>	erschlossen mit Elektroenergie, Wasser, Gas und Telefon
<u>Entsorgung:</u>	Direkteinleitung in Straßenkanal
<u>Baugrund:</u>	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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

Saalfeld ist über die Bundesstraßen 85 (Weimar-Kronach) und 281 (Eisfeld-Gera) an das Bundesstraßennetz angebunden. Nahe der Stadt verlaufen auch die B 88 (Ilmenau-Jena) und die B 90 nach Hof. Eine Ortsumgehung nördlich der Stadt wurde fertig gestellt.

Sie ist Teil des Ausbaus der B 85/ B 281 Rudolstadt-Saalfeld- A 9 Triptis. An das Autobahnnetz ist Saalfeld nicht angebunden. Zur A 9 sind es ca. 35 km nach Osten, die A 4 verläuft ca. 40 km nördlich und die A 71 ca. 30 km westlich von Saalfeld.

Bundesbahn

Saalfeld ist ein Eisenbahnknotenpunkt. Die Stadt verfügt über den Bahnhof Saalfeld (Saale) als wichtigsten Knotenpunkt Ostthüringens. Von hier besteht per ICE/IC Anschluss an Jena, Leipzig, Berlin, Hamburg und Kiel im Norden und Bamberg, Nürnberg und München im Süden. Regionalexpress-Züge verkehren von Saalfeld nach Erfurt, Gera und Bayreuth und Regionalbahnen nach Arnstadt, Naumburg, Lichtenfels, Gera, Bad Lobenstein-Blankenstein und über Rottenbach nach Katzhütte.

Verkehrsimmissionen:

mäßig

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 1:
gelöscht am 07.11.2008
gez. Scherf

lfd. Nr. 2:
gelöscht am 17.09.2008
gez. Scherf

lfd. Nr. 3:
Grunddienstbarkeit (Gesamtgrunddienstbarkeit-Versorgungsleitungsrecht und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Saalfeld Blatt 6697 Flurstück 2112/62, Blatt 6676 Flurstück 2112/63, Blatt 6658 Flurstück 2112/64; Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; Rang vor Abt. II Nr. 1 und 2; gemäß Bewilligung vom 27.06.2001 (Urk.-Nr. 331/2001 Notar Steinbeck, Braunfels) eingetragen am 13.06.2002.

lfd. Nr. 4:
Grunddienstbarkeit (Gestaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Saalfeld Blatt 6697 Flurstück 2112/62, Blatt 6676 Flurstück 2112/63, Blatt 6658 Flurstück 2112/64; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; Rang vor Abt. II Nr. 1 und 2; gemäß Bewilligung vom 27.06.2001 (Urk.-Nr. 331/2001 Notar Steinbeck, Braunfels) eingetragen am 13.06.2002.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 01.07.2004.

lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 67/24; eingetragen am 23.05.2024.
gez. Ziegenbein

Baurecht:

Nach telefonischer Auskunft durch die Stadtverwaltung Saalfeld gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu verfahren.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt SG Bauordnung vom 18.11.2024 ist das Bewertungsflurstück mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet (s. Anlagen).
Die Baulast hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Denkmalschutz:

Laut mündlicher Auskunft durch das LRA Saalfeld-Rudolstadt ist das Objekt nicht in den Denkmalschutz integriert.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft durch das LRA Saalfeld-Rudolstadt, Umwelt- und Bauordnungsamt SG Wasserwirtschaft & Bodenschutz vom 21.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück altlastenfrei (s. Anlagen).

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. 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
- Versiegelungsbeträge
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

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 Bauland u. s. w.

4.1. Reihenendhaus mit überdachter Freiterrasse

Gebäudeart:

zweigeschossiges unterkellertes Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1957 (ehemals für Arbeitnehmer der Maxhütte)

Fundamente:

Streifenfundamente aus Beton

waagerechte Sperrung:

keine Angaben möglich

Sockelausbildung:

Zementputz

Außenwände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk und geringfügig Trockenbau

Geschossdecken:

Massivdecken, Kellerdecke als „Preußische Kappe“

Fußböden:

Keller mit Stein und geringfügig Fließestrich, sonst überwiegend textiler Belag, geringfügig Laminat

<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Raufasertapeten, teilweise Wand- und Deckenpaneelen
<u>Fassadengestaltung:</u>	sehr grober unbeschichteter Rauputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach als Sparrendach
<u>Dacheindeckung:</u>	Ziegeldeckung aus dem Baujahr 1957
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige alte Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100 aus Zink, als auch Kunststoff
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glas, Kelleraußentür aus Kunststoff, Innentüren als alte Holztüren aus dem Baujahr, zweiflügelige Terrassentür aus Kunststoff mit Glas
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster (ca.1992), äußere Fensterbänke aus Beton, innere Fensterbänke aus Werzalit
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss Fabrikat BRÖTJE mit 120 Liter Warmwasserspeicher, Plattenheizkörper
<u>Elektroinstallation:</u>	von ca. 1992
<u>Sanitärinstallation:</u>	Erdgeschoss mit Dusche, WC und Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, Feuchtraumdeckenpaneele mit Lichtspots Obergeschoss als DDR-Standard mit Einbaubadewanne, WC, Handwaschbecken, Fußboden mit PVC-Belag, ca. 1,40 m hohe Wandfliesen, von diesem Bad gelangt man über eine Holzterre zum ausgebauten Raum im Dachgeschoss
<u>Treppen:</u>	Kelleraußentreppe als einläufige gerade Betontreppe, Kellerinnentreppe als einläufige im Austritt linke viertel gewendelte Betontreppe, Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss wie Kellerinnentreppe jedoch aus Holz, Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss als einläufige gerade Holzterre
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	ausreichend
<u>Antenne:</u>	SAT-Schüssel
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechen nur eingeschränkt den zeitgemäßen Normen und Richtlinien.
<u>Energieeffizienz:</u>	nach Angaben ist kein Energieausweis vorhanden.

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Optik.

Der in den Anlagen aufgeführte massive Anbau von 2002 als Schlafraum ist lediglich als überdachter Freisitz auf Erdgeschossniveau in Holzkonstruktion ausgeführt und über eine Terrassentür vom Wohnzimmer aus erreichbar. Als Dachkonstruktion wurde ein Pultdach mit Doppelstegplatten gewählt.

4.2. Doppelcarport

<u>Baujahr:</u>	2002
<u>Fundamente:</u>	Einzelfundamente aus Beton
<u>Sockelausbildung:</u>	nicht separat vorhanden, da es sich um eine offene Konstruktion aus Kanthölzern handelt
<u>Fußböden:</u>	Betonpflastersteine
<u>Dachkonstruktion:</u>	Pultdach
<u>Dacheindeckung:</u>	Trapezblech
<u>Dachrinne:</u>	nicht vorhanden
<u>Fallrohr:</u>	nicht vorhanden
<u>Elektroinstallation:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	für die Funktion ausreichend
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des Doppelcarports zum Qualitätsstichtag ist mit gut zu bewerten.

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnfläche wurde anhand der Archivunterlagen und der Baugenehmigung für den eingeschossigen Anbau ermittelt. Da es sich um Rohbaumaße handelt wird ein 3-prozentiger Putzabschlag vorgenommen!

Erdgeschoss:

Windfang:	ca.1,40 m x ca.1,10 m	=	1,54 m ²
Diele:	ca.1,40 m x ca.2,60 m	=	3,64 m ²
Küche:	ca.2,38 m x ca.2,40 m	=	5,71 m ²
Dusche/WC:	ca.1,50 m x ca.2,38 m	=	3,57 m ²
Wohnzimmer:	ca.5,15 m x ca.3,49 m	=	17,97 m ²
überdachter Freisitz:	ca.4,93 m x ca.2,89 m x ¼	=	<u>3,56 m²</u>
			35,99 m ²
	35,99 m ² x 0,97 (3 % Putzabschlag)		<u>34,91 m²</u>

Obergeschoss:

Flur 1:	(ca.1,60 m x ca.2,90 m)+(ca.1,10 m x ca.1,20 m)	=	5,96 m ²
Flur 2:	ca.1,50 m x ca.1,30 m	=	1,95 m ²
Bad/WC:	(ca.2,43 m x ca.4,13 m)-(ca.0,90 m x ca.0,30 m)	=	9,77 m ²
Wohnen:	ca.3,49 m x ca.5,15 m	=	<u>17,97 m²</u>
			35,65 m ²
	35,65 m ² x 0,97 (3 % Putzabschlag)		<u>34,58 m²</u>

Dachgeschoss:

$$\begin{aligned}
 & (\text{ca.1,20 m} \times \text{ca.5,15 m} \times \frac{1}{2} \times 2) \\
 & + (\text{ca.2,80 m} \times \text{ca.5,15 m}) - (\text{ca.0,88 m} \times \text{ca.2,00 m}) = 18,84 \text{ m}^2 \\
 & 18,84 \text{ m}^2 \times 0,97 (3 \% \text{ Putzabschlag}) = \underline{18,27 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Wohnfläche insgesamt rund **88,00 m²**

6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

nach DIN 277 von Juni 1987 und § 12 Absatz 5, Satz 3 der ImmoWertV 2021, Anlage 4
Die Brutto - Grundflächen wurden am Ortsterminmittels Aufmaß ermittelt!

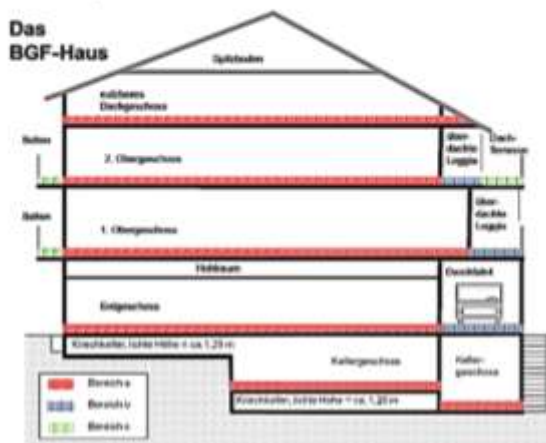
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen 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 ImmoWertV 2021 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:

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

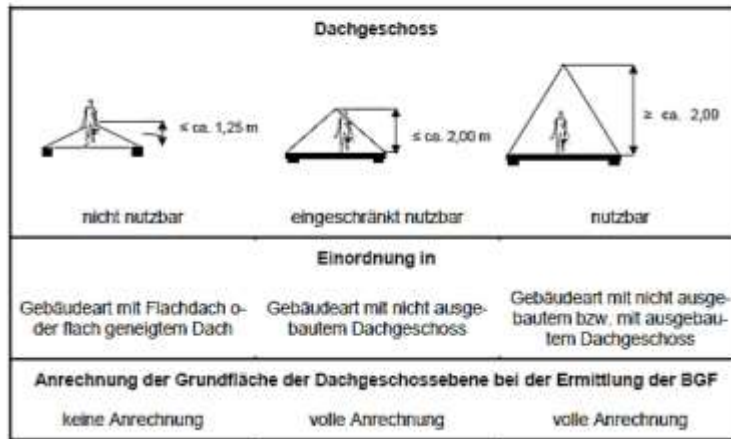
- IV (i) 1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudetypen.
- IV (i) 2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer 1). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde.
- IV (i) 3 Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer 1.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden 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:

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer I.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung.



6.1. Reihenendhaus

$$(ca.5,66 \text{ m} \times ca.8,50 \text{ m}) \times 4 \text{ Grundrissebenen} = 192,44 \text{ m}^2$$

rund 192,00 m²

6.2. Doppelcarport

$$ca.5,05 \text{ m} \times ca.6,00 \text{ m} = 30,30 \text{ m}^2$$

rund 30,00 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 Bewertungsobjekt wird 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 älteres Gebäude, welches ca. 1957 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.“

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für die Gebäude von 80 Jahren und der Tatsache, dass keine oder nur unwesentliche Modernisierungen vor längerer Zeit zur Verlängerung der Restnutzungsdauer durchgeführt wurden, wird eine Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren frei geschätzt.

fiktives Baujahr: $(2024 + 20 - 80) = 1964$

Anmerkung: Die übliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in der eine bauliche Anlage zum Bewertungsstichtag 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 und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 75 Prozent der Herstellungskosten des Reihenendhauses. Der Doppelcarport aus dem Jahre 2002 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren erhält eine lineare Alterswertminderung von 37 %.

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:

Das GEG 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 nach Angaben 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 (17. Dezember 2024) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag für Neubau von Wohngebäuden 130,3 (Stand: August 2024; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex August 2024:	130,3
Baukostenindex für das Jahr 2010:	90,1
$130,3 / 90,1 \times 100$	= 144,6 x Umrechnungsfaktor von 1,27
	= 183,6

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 Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus der ImmoWertV 2021. 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. Reihenendhaus

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		Fachdach oder fach 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 1 035 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	
Reihenmittenhäuser	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		Fachdach oder fach 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 1 035 1 260	1.12	570 635 730 880 1 100	1.13	665 740 860 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	
Reihenmittenhäuser	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		Fachdach oder fach 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	585 650 745 900 1 125	1.23	920 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	865 965 1 105 1 335 1 670	
Reihenmittenhäuser	3.21	695 770 885 1 055 1 335	3.22	515 570 655 790 990	3.23	810 900 1 035 1 250 1 560	

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Fachdach oder fach 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	
Reihenmittenhäuser	3.31	635 705 810 975 1 215	3.32	545 605 695 840 1 050	3.33	690 765 880 1 060 1 325	

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 2.11 Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	615	685	785	945	1.180		
Außenwände		1				23 %	158 €/m² BGF
Dach		1				15 %	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	75 €/m² BGF
Innenwände und - Türen	0,5	0,5				11 %	72 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	75 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	34 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	62 €/m² BGF
Heizung		1				9 %	62 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	41 €/m² BGF
							682 €/m² BGF

Baukostenindex: 1,836

Normalherstellungskosten = 1,836 x 682 €/m² BGF
rund 1.252 €/m² BGF

9.2. überdachte Freiterrasse

Für die überdachte Freiterrasse wird ein Zeitwert von 1.500 Euro frei geschätzt.

9.3. Doppelcarport

14 Garagen ²⁰		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 Baubekosten 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

Für den Carport werden 100 €/m² BGF angenommen, da der Standard geringer als bei einer Garage ist.

Baukostenindex: 1,836
Normalherstellungskosten = 1,836 x 100 €/m² BGF
rund **184 €/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 einfache Außenanlagen, so dass ein Anteil von **3,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

11. BODENWERT

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 340356 in der Gemarkung Saalfeld 60 €/m² (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstückstiefe von 30 m.

Bodenwert (403 m² x 60 €/m²) = 24.180 €
rund 24.000 €

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist erschlossenes baureifes Land, 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 2023/2024 und 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.

	laut F+B-Mietauskunft	IVD-2023 / 2024
einfache Wohnlage (1)	4,44 €/m ²	4,50 €/m ²
mittlere Wohnlage (2)	4,67 €/m ²	5,50 €/m ²
gute Wohnlage (3)	4,91 €/m ²	6,00 €/m ²

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Einsicht in den Wohnimmobilienpreisspiegel des IVD 2023/2024 sowie F+B-Mietauskunft und Internet-Recherchen wird ein durchschnittlicher Mietzins für eine mittlere bis gute Wohnlage von 5,70 €/m² angenommen, für den Carport werden 30 €/Monat angenommen.

Rohertrag:
88,00 m² x 5,70 €/m² x 12 Monate = 6.019 €
+ 30 €/Monat x 12 Monate = 360 €
rund 6.400 €

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

357 €/Wohngebäude	=	357 €
47 €/Garage oder Einstellplatz	=	47 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

14,00 €/m ²	14,00 €/m ² x 88,00 m ²	=	1.232 €
------------------------	---	---	---------

105 €/Garage oder Einstellplatz	=	105 €
---------------------------------	---	-------

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

2 %	2 % von 6.400 €	=	128 €
-----	-----------------	---	-------

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 1.869 €

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 (§ 33 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Liegenschaftszinssätze sind jedoch zu bevorzugen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat für Grundstücke mit Einfamilienhäusern 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	0,5
Gebäudekonzeption	gut	mittel	einfach	0,1	1
Restnutzungsdauer	> 80 Jahre	80 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,2	2
Angebot und Nachfrage	Angebot < Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot > Nachfrage	0,3	0,5
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:

$$\text{LSZ} = 2,00 + \{[(0,3 \times 0,5) + (0,1 \times 1) + (0,2 \times 2) + (0,3 \times 0,5) + (0,1 \times 1)] \times (4,50 - 2,00)\} / 2$$

$$= \underline{3,125 \%}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **3,10 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag (Gebäudereinertrag) ist mit dem sich aus der ImmoWertV 2021 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Liegenschaftszinssatz $q = 3,10 \% \text{ (Faktor } 1,031)$
 Restnutzungsdauer $n = 20 \text{ Jahre}$

$$\text{Barwertfaktor} = 1,031^{20} - 1 / 1,031^{20} \times (1,031 - 1) = \underline{14,74}$$

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. Reihenendhaus

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- verschlissene und veraltete Dachhaut aus dem Baujahr (s. Bild 3)
- Heizung hat bereits mit ca. 29 bis 30 Jahren seine Gesamtnutzungsdauer überschritten (s. Bild 9)
- teilweise nasse straßenseitige Kelleraußenwand mit 100 Digits und Salpeterausblühungen (s. Bild 11 bis 15)
- Sanitäranlage im Obergeschoss im DDR-Standard (s. Bild 26, 27)
- teilweise verschlissener textiler Belag
- Dachfenster im Dachgeschoss mit Feuchtigkeiterscheinungen (s. Bild 31)
- 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	
		[%]		[%]
Außenwände / Fassade	23		20	4,60
Dach	15		50	7,50
Außentüren und Fenster	11		00	0,00
Innenwände und -türen	11		00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11		00	0,00
Fußböden	5		40	2,00
Sanitäreinrichtungen	9		50	4,50
Heizung	9		60	5,40
Sonstige technische Ausstattung	6		00	0,00
	100,00		rund	24,00
	unzureichende Wärmedämmung		rund	10,00

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **34 v. H.** für das Reihenendhaus geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

16.1.2. Doppelcarport

Bei dem Doppelcarport konnten augenscheinlich keine Baumängel und Bauschäden festgestellt werden.

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 Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten; der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baultersgemäßen 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.

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 § 21 und § 39 ImmoWertV 2021 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 in Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wie folgt:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	60 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Reihenendhaus	85.899 €
	überdachter Freisitz	1.500 €
	Doppelcarport	3.582 €
		<u>90.981 €</u>
Sachwertfaktor:	$0,4417 \times 0,090981^{-0,1424} \times 60^{0,1703}$	= <u>1,25</u>

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. Reihenendhaus

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

17. Dezember 2024

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.1	m ²	192
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.1	€	1.252
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	240.384
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	20
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	75
07.	Alterswertminderung	€	180.288
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	60.096
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 60.096 €)	€	1.803
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11 insgesamt	€	24.000
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	85.899
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		1,25
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	107.374
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (34 % von 60.096 €)	€ -	20.433
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	86.941
geschätzter Sachwert Reihenendhaus rund		€	<u>87.000</u>

18.2. Doppelcarport

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

Ablaufschema:

17. Dezember 2024

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	30
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.3	€	184
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	5.520
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	60
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	38
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	37
07.	Alterswertminderung	€	2.042
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	3.478
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 3.478 €)	€	104
10.	Bodenwert (bereits im Pkt. 18.1. abgegolten)	€	-----
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	3.582
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		1,25
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	4.478
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2	€	0
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	4.478
geschätzter Sachwert Doppelcarport rund			<u>€ 4.500</u>

18.3. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1 Reihenendhaus	87.000 €
aus Punkt 18.2 Doppelcarport	4.500 €
aus Punkt 9.2 überdachte Freiterrasse	<u>1.500 €</u>
Sachwert insgesamt rund	<u>93.000 €</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

Ablaufschema:

17. Dezember 2024

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	6.400
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	1.869
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	4.531
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,10
05.	Bodenertragsanteil (24.000 € x 3,10 %)	€	744
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	3.787
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	20
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		14,74
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	55.820
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	24.000
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	79.820
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1 bis 18.2 (18.029 € + 0)	€	- 20.433
13.	Ertragswert (11-12)	€	59.387
	Ertragswert	€	<u>59.000</u>

Das Ergebnis des Ertragswertes belegt, dass das Bewertungsobjekt im gegenwärtigen Zustand nicht als Anlage-bzw. Renditeobjekt geeignet ist.

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

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 2021 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 WertV 2021 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. Im vorliegenden Fall konnten liegen keine Vergleichsgrundstücke vor.

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 bzw. Marktzuschlag 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.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist für das Bewertungsobjekt 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 den Verkehrswert (Marktwert) für das Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit überdachter Freiterrasse und Doppelcarport, Adlerstraße 76 in 07318 Saalfeld/Saale zum Qualitätsstichtag

17. Dezember 2024

mit

93.000 €

(dreiundneunzigtausend Euro)

ein.

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 27. Dezember 2024



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 62 Seiten und wird 5 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält vier 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	Saalfeld/Saale
Gemarkung	Saalfeld
Bodenrichtwertnummer	340356
Bodenrichtwert [Euro/m²]	60
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe [m]	30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
16.11.2024



Stadtplan on-geo

07318 Saalfeld /Saale, Adlerstr. 76



20.12.2024 | 03102230 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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-fähigste Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03102230 vom 20.12.2024 auf www.geoport.de.
on-geo Services der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

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 5G Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 806

☎ 03671 823 370

@ bauaufsicht@kreis-slf.de

✉ poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
16.11.24 / K67/24

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/24-1089/2

Datum:
18.11.2024

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

Gemarkung: Saalfeld
Flurstück: 2112/65

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 16.11.2024 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück **ist mit einer Eintragung** im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt **belastet**. Es ist auch begünstigt.

Näheres entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen.

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:

- Lageplan
- Baulastenblatt in Kopie
- Gebührenbescheid-Nr. BGV202400733

Gltzibiger-ID: DE861RA00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF13AR

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

KOPIE

Aktenzeichen: 09-1251

Baulastenblatt 4357 (0) 2112/65	Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt Bauaufsicht Schloßstraße 24 07318 Saalfeld
--	---

Gemarkung: Saalfeld Flur: 0 Flurstück 2112/65

Lfd.Nr.	Inhalt der Baulast:
1.	Die mit den Nachbargrundstücken Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück 2112/64 verbundenen gemeinsamen Bauteile (Brandwand) werden im Falle des Abbruchs einer baulichen Anlage oder Teilen derselben erhalten. Aktenzeichen des Begünstigten: 1439-94 Eingetragen am: 3.12.1997 Hierher übernommen am: 29.06.2009 von: BL-Sachbearbeiter Frau Semrau 
2.	Aktenzeichen des Begünstigten: Eingetragen am: von: BL-Sachbearbeiter Stempel Unterschrift
3.	Aktenzeichen des Begünstigten: Eingetragen am: von: BL-Sachbearbeiter Stempel Unterschrift
4.	Aktenzeichen des Begünstigten: Eingetragen am: von: BL-Sachbearbeiter Stempel Unterschrift
5.	Aktenzeichen des Begünstigten: Eingetragen am: von: BL-Sachbearbeiter Stempel Unterschrift

KOPIE

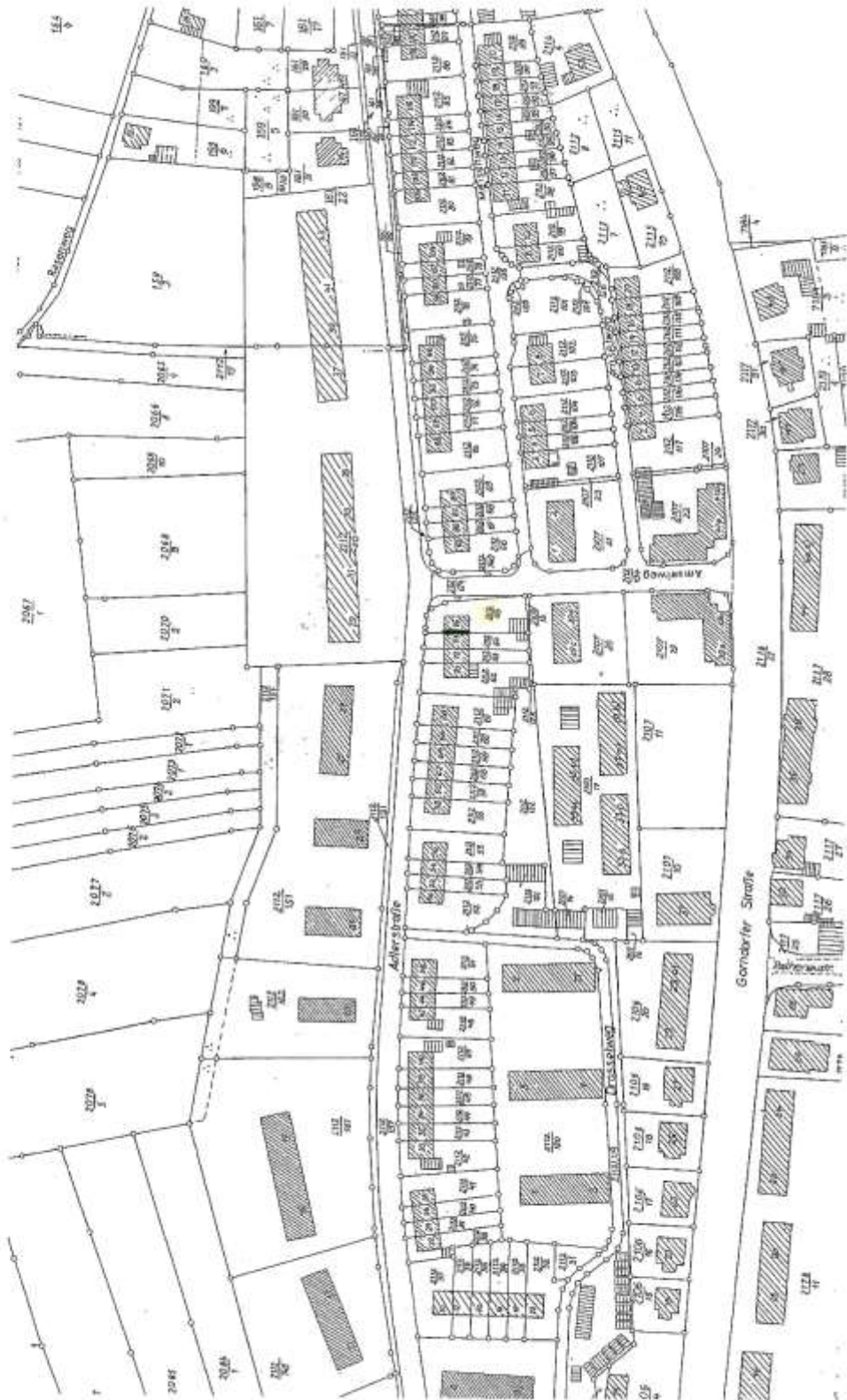
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 11.11.1997

 **Katasteramt Saalfeld**
Bruderpassage 10, 07318 Saalfeld
Tel. (03671) 2337
Fax (03671) 020406

Gemeinde Saalfeld
Gemarkung Saalfeld
Karte 120-6a2
Flurstück

Original
Antrag 26.08.1997
Katasteramt Saalfeld
Bruderpassage 10
07318 Saalfeld / Saale
1 : 1250
(Originalmaßstab)

Vermessungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.06.1991 (GVBl. S. 287) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Verzeichnungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereichs eigenständige Darlegung sind mit Schriftzug dargestellt.





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

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Bauing. Herrn Uwe Bergmann
Bussardweg 78
98693 Ilmenau

Dienstgebäude: 07407 Rudolstadt
Schwarzburger Chaussee 12
Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Wasserwirtschaft & Bodenschutz

Auskunft erteilt: Frau Prochazka
Zimmer: 221
Telefon: 03672 823-877
Telefax: 03672 823-370
E-Mail: wasserundbodenschutz@kreis-slf.de

Datum und Zeichen ihrer Nachricht:
16.11.2024_

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
729.10-24_162-2.5.2/spro

Datum:
21.11.2024

Altlastenauskunft für den Antrag die Ingenieur- und Sachverständigenbüro für das Flurstück 2112/65 in der Flur 0 der Gemarkung Saalfeld vom 16.11.2024

Sehr geehrter Herr Bergmann,

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

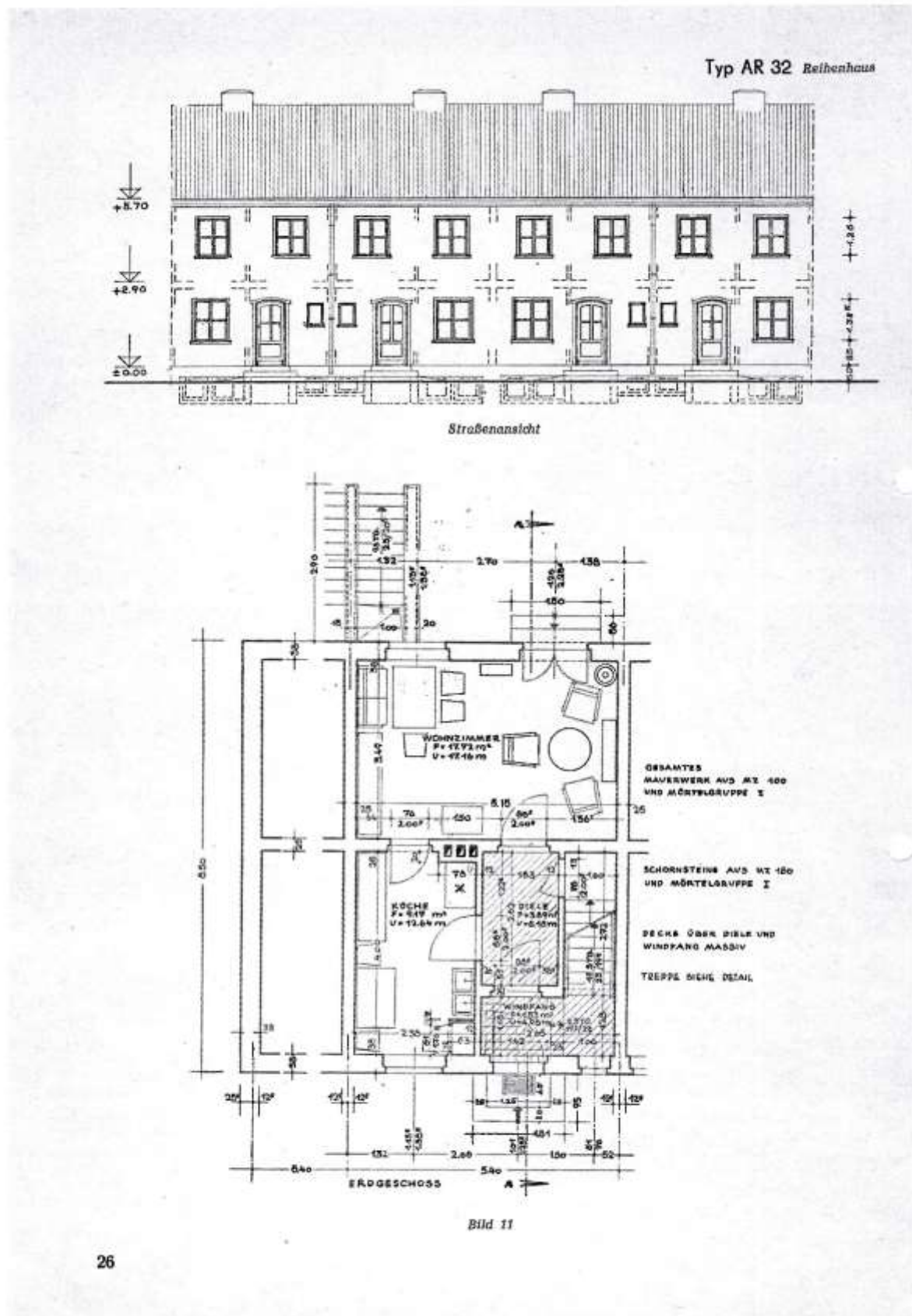
Im Auftrag

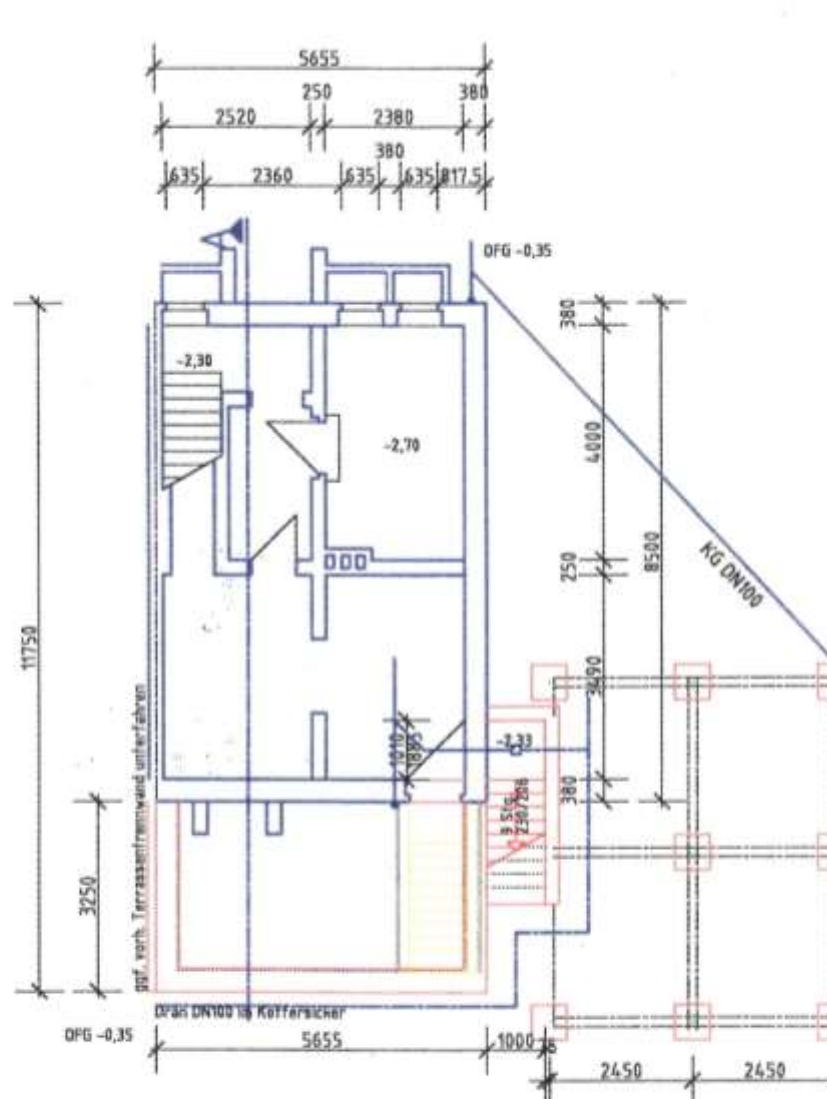
Feuerstein
Sachgebietsleiter

Anlage:
Leistungsbescheid
Merkblatt Datenschutz

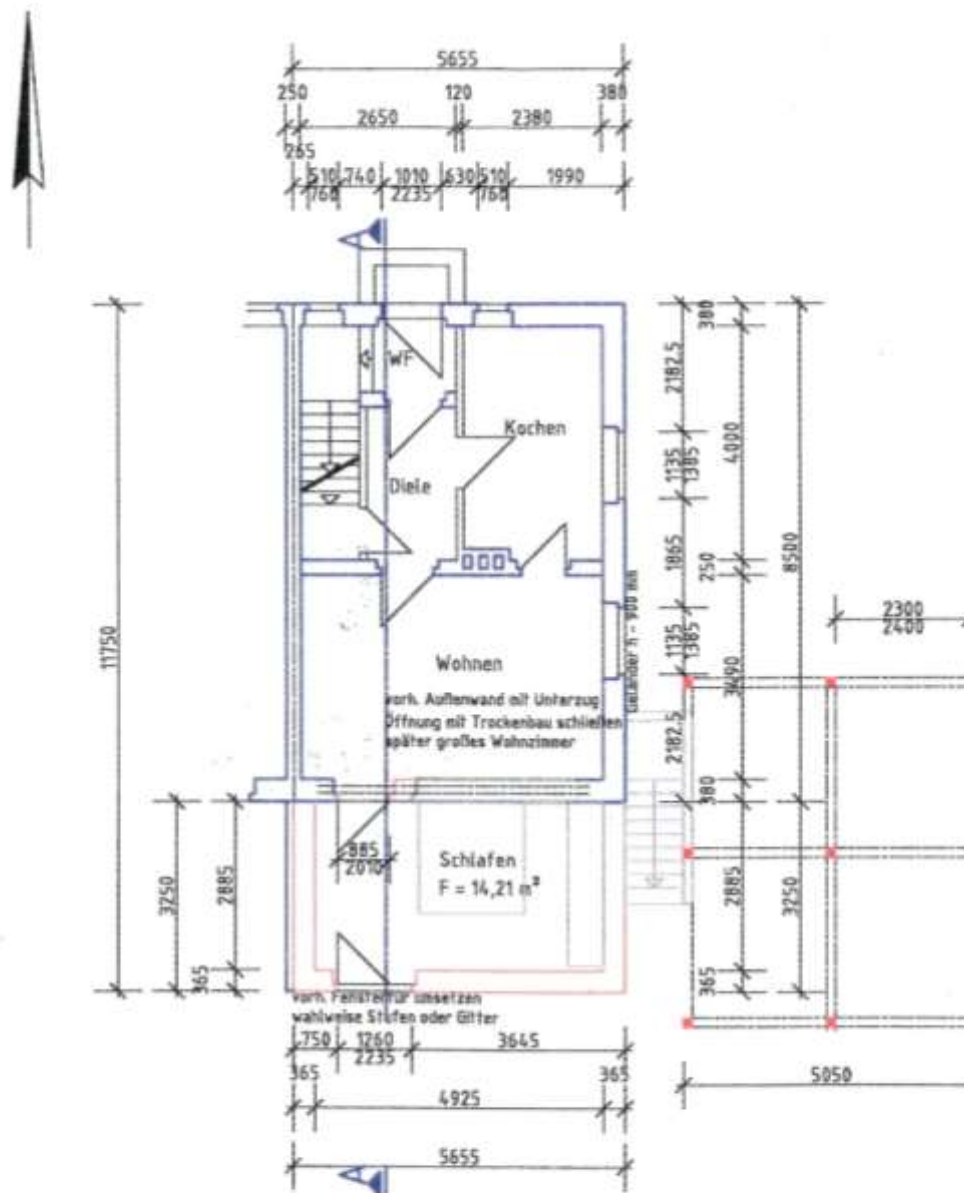
Gläubiger-ID: DE56LRA00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF13AR

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

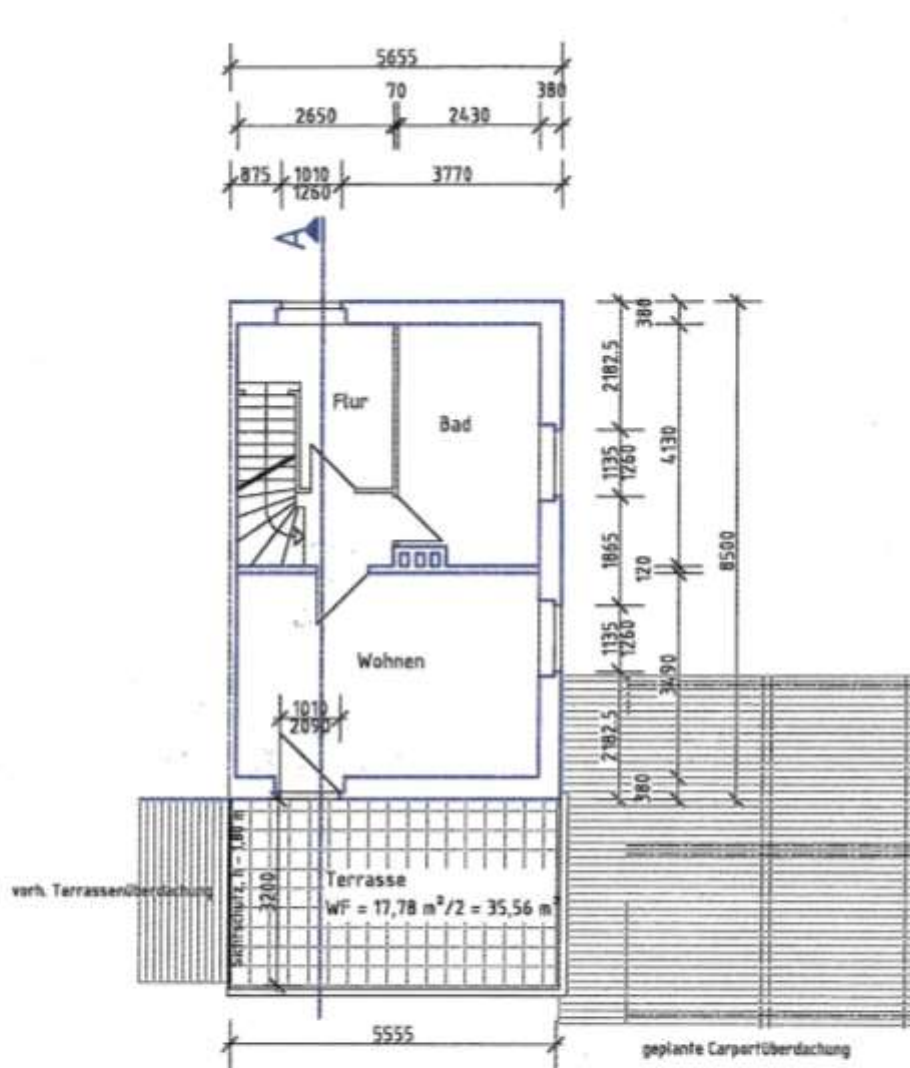




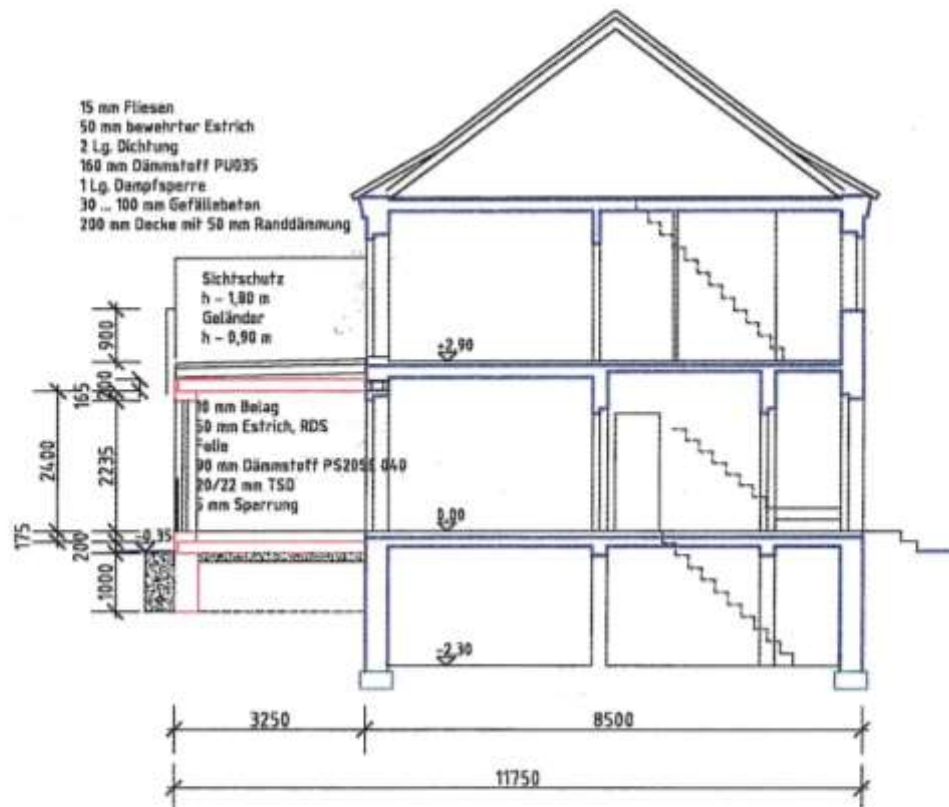
Kellergeschoss, unmaßstäblich



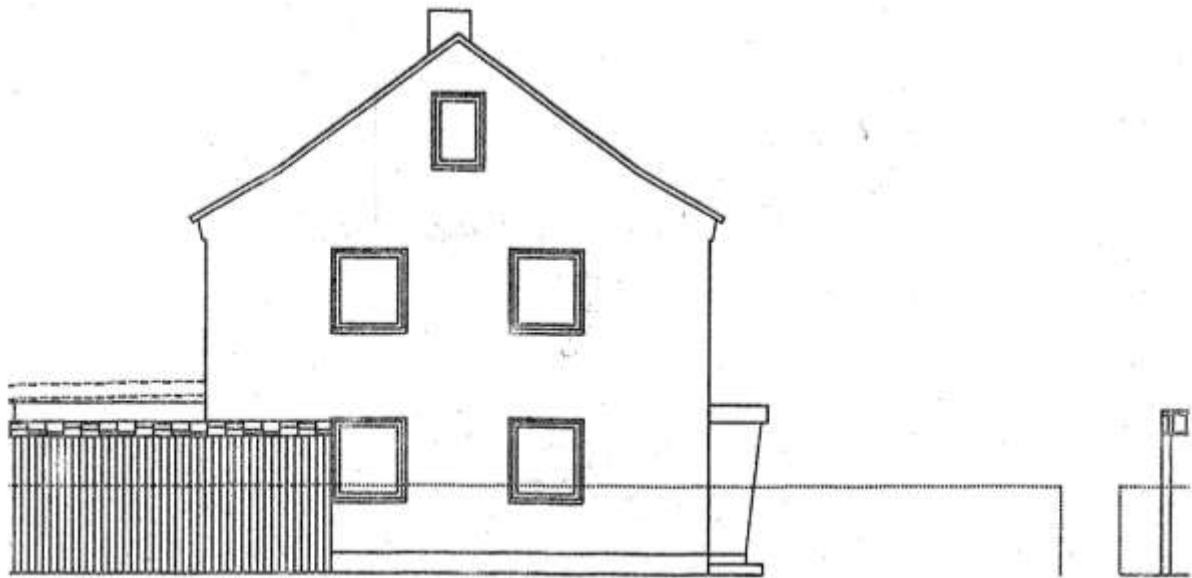
Erdgeschoss, unmaßstäblich



Obergeschoss, unmaßstäblich



Gebäudeschnitt, unmaßstäblich



Ostansicht

östliche Giebelansicht, unmaßstäblich

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

07318 Saalfeld /Saale, Adlerstr. 76



Ortsangaben

Bundesland	Thüringen
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt, Kreis
Gemeinde	Saalfeld/Saale, Stadt
Gemeindeschlüssel	16073077

Eingabeparameter

Wohnungsgröße	groß (88 m²)
Baujahr	1957
Ausstattung	einfache 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 aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,22	4,44	4,66
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,44	4,67	4,91
Abweichungen in %	5,21 steigend gleich fallend	5,18 steigend gleich fallend	5,36 steigend gleich 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 zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarkunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarkstruktur zur Gezielung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegeltätigkeiten ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Bauwerksklassen 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

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar, 2022

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03102230 vom 20.12.2024 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 2024

Seite 1

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-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	0,89	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	0,89	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



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BANZ AT 18.10.2012 B1
Seite 21 von 49

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

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

	Standardstufte					Wärmungs- anfall
	1	2	3	4	5	23
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmiserverk, Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Holzblochstiele, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer; Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Dach	Dachtraube, Faserzementplatten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Fellenabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	geplante Tondachziegel, Flachdachausbildung Bv. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz; schweres Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindachung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, beladbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- und Dachkonstruktionen; Fliesen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (magnetically); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebentüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türprofile	11



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 91
Seite 22 von 49

	Standardstufe					Wiegungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahlholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; anlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fiesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fiesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bad/Lüftung, Gäste-WC, Bodenfliesen; jeweils in gebesserter Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecken)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizelemente für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizelemente für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leistungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kappsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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 Detailsituationen 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