

© 2024

# GUTACHTEN K 71/24

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:**

*Einfamilienhaus  
Bachstraße 38 in 07926 Gefell  
Grundbuch von Gefell, Blatt 673, Flur 6, Flurstück 423/2*

**Auftraggeber:**

*Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt*



**Gutachter:**

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

Wertermittlungstichtag =  
Qualitätstichtag:

**16. August 2024**

**Verkehrswert (Marktwert):**

**52.000 €**

(zweiundfünfzigtausend Euro)

# INHALTSVERZEICHNIS

## Blatt - Nr.

|  |           |
|--|-----------|
| Deckblatt  | 1         |
| Inhaltsverzeichnis                                   | 2 bis 3   |
| Fotografische Dokumentation mit 33 Bildern           | 4 bis 8   |
| Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)                 | 9         |
| Übersichtskarte M 1:200.000                          | 10        |
| <b>1. VORBEMERKUNGEN</b>                             | <b>11</b> |
| 1.1. Unterlagen / Grundlagen                         | 11        |
| 1.2. Literatur                                       | 11        |
| 1.3. Hinweise  | 11        |
| <b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>                         | <b>12</b> |
| <b>3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>          | <b>13</b> |
| 3.1. Allgemeine Wertverhältnisse                     | 13        |
| 3.2. Lage  | 13        |
| 3.3. Verkehr   | 14        |
| 3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht        | 15        |
| <b>4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>     | <b>16</b> |
| 4.1. Wohnhaus  | 16        |
| 4.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau      | 17        |
| 4.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau       | 18        |
| 4.4. massiver Geräteschuppen                         | 19        |
| <b>5. WOHNFLÄCHEN</b>                                | <b>20</b> |
| <b>6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)</b> | <b>20</b> |
| 6.1. Wohnhaus  | 21        |
| 6.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau      | 21        |
| 6.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau       | 21        |
| 6.4. massiver Geräteschuppen                         | 21        |
| 6.5. Überdachung an massiver Geräteschuppen          | 21        |
| <b>7. ALTERSWERTMINDERUNG</b>                        | <b>21</b> |
| 7.1. Vorbemerkung                                    | 21        |
| 7.2. Gesamtnutzungsdauer                             | 22        |
| 7.3. Restnutzungsdauer                               | 22        |
| 7.4. Alterswertminderung                             | 23        |
| <b>8. SONSTIGES</b>                                  | <b>23</b> |
| <b>9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN</b>                   | <b>24</b> |
| 9.1. Wohnhaus  | 25        |
| 9.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau      | 26        |
| 9.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau       | 26        |
| 9.4. massiver Geräteschuppen                         | 26        |
| 9.5. Überdachung an massiven Geräteschuppen          | 26        |
| <b>10. BAULICHE AUSSENANLAGEN</b>                    | <b>27</b> |

**Blatt - Nr.**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>11. BODENWERT</b>   | <b>27</b> |
| <b>12. ROHERTRÄGE</b>  | <b>28</b> |
| <b>13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>  | <b>28</b> |
| <b>14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ</b>   | <b>29</b> |
| <b>15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)</b>                                 | <b>30</b> |
| <b>16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>                 | <b>30</b> |
| 16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden                         | 30        |
| 16.2. Zuwegung   | 30        |
| <b>17. SACHWERTFAKTOR</b>  | <b>31</b> |
| <b>18. SACHWERTERMITTLUNG</b>  | <b>32</b> |
| 18.1. Wohnhaus   | 32        |
| 18.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau                           | 32        |
| 18.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau                            | 33        |
| 18.4. massiver Geräteschuppen mit Überdachung                              | 33        |
| 18.5. Zusammenfassung der Sachwerte  | 33        |
| <b>19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b>   | <b>34</b> |
| <b>20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>                                 | <b>34</b> |
| <b><u>Anlagen:</u></b>   | <b>37</b> |
| 1 Blatt Geoproxy-Kartenauszug M 1 : 1000                                   | 38        |
| 1 Blatt Bodenrichtwertinformation 354090 (Stichtag: 01.01.2024) M 1 : 2000 | 39        |
| 1 Blatt Orthophoto / Luftbild M 1 : 1000                                   | 40        |
| 1 Blatt Stadtplanauszug M 1 : 10000  | 41        |
| 2 Blatt Baulastenauskunft vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)            | 42 - 43   |
| 2 Blatt Altlastenauskunft vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)            | 44 - 45   |
| 1 Blatt Denkmalschutzauskunft vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)        | 46        |
| 1 Blatt Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis                          | 47        |
| 2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser                             | 48 - 49   |
| 1 Blatt Haftung und Urheberrecht   | 50        |
| 1 Blatt für Notizen  | 51        |

## FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



**Bild 1:**

nord-östliche Giebel-  
ansicht

**Bild 2:**

Süd-West-Ansicht mit Holzanbau an der  
nord-westlichen Traufseite des Wohnhauses



**Bild 3:**

Ansicht von Süden mit  
eingeschossigem Anbau



**Bild 4:**

eingeschossiger  
hofseitiger Anbau

**Bild 5:**

süd-östliche Traufansicht mit Pultdach  
vom Anbau



**Bild 6:**

Hauseingangsbereich über  
einen Windfang an der  
nord-westlichen  
Traufseite



**Bild 7:**

wie Bild 6

**Bild 8:**

Anbau in Holzkonstruktion an der nordwestlichen Traufseite des Wohnhauses



**Bild 9:**

innerer Ausbauzustand  
des Anbaus zu Bild 8



**Bild 10:**

wie Bild 9

**Bild 11:**

innerer Ausbauzustand des hofseitigen  
Anbaus von Bild 4



**Bild 12:**

wie Bild 11



**Bild 13:**

massiver Geräteschuppen  
an der süd-westlichen  
Grundstücksgrenze

**Bild 14:**

innerer Ausbauzustand des massiven  
Geräteschuppens



**Bild 15:**

Außenanlagen mit  
Stützmauer und massiven  
Grill

**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: 12. September 2024

AZ: K 71/24 24 124

## **Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)**

**Flur 6, Flurstück 423/2 in der Gemarkung Gefell  
Grundbuch von Gefell Blatt 673  
Bachstraße 38 in 07926 Gefell**

**Bewertungsobjekt: Wohnhaus mit massivem Anbau, Holzanbau und Geräteschuppen**

Ortstermin =

**Qualitätsstichtag:**

**16. August 2024**

Baujahr

geschätzt ca. 1930

fiktives Baujahr

geschätzt ca. 1964

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag

geschätzt ca. 95 Jahre

fiktives Alter

ca. 60 Jahre

Restnutzungsdauer geschätzt

ca. 20 Jahre

Grundstücksgröße

405 m<sup>2</sup>

Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):

25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert s. Pkt. 11 nach Anpassung

10.000 €

Herstellungswert der baulichen Anlagen

407.194 €

Alterswertminderung

- 305.395 €

Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag

= 101.799 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen

+ 3.054 €

Bodenwert

+ 10.000 €

vorläufiger Grundstückssachwert

= 114.853 €

Sachwertfaktor

x 0,94

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 107.962 €

Zeitwert eingeschossiger Holzanbau

+ 200 €

Zeitwert der Überdachung Geräteschuppen

+ 100 €

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale

- 56.485 €

Sachwert

= 51.777 €

**Verkehrswert (Marktwert) insgesamt**

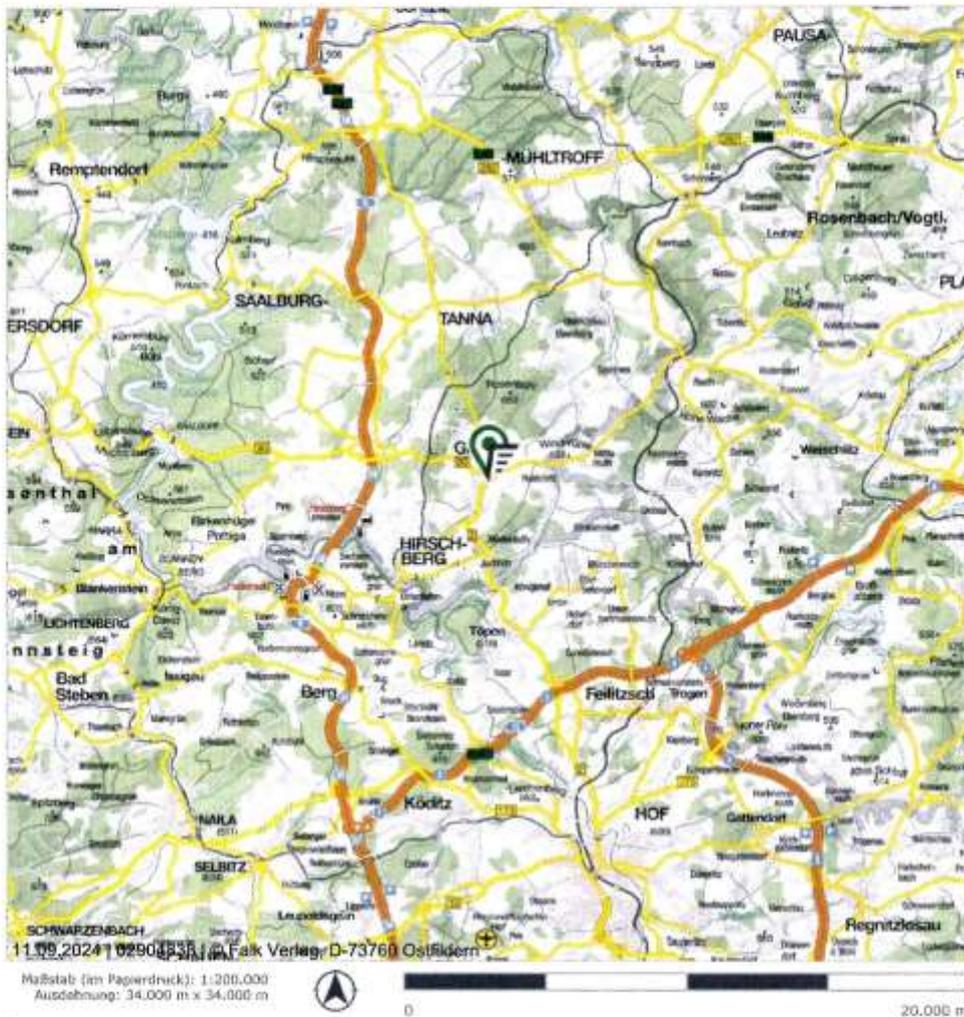
**52.000 €**

**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 MairDumont**  
07926 Gefell b Schleiz, Bachstr. 38



11.09.2024 02904838 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

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, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 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 25.07.2024 (eingegangen am 27.07. 2024)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 71/24 vom 25.07.2024 (beglaubigt am 25.07.2024)
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 354090 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Gefell, Blatt 673
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- Denkmalschutzauskunft vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- Altlastenauskunft vom 30.07.2024 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- Ortsbesichtigung vom 16.08.2024 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
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von 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. Nach Recherche beim Kreisarchiv des LRA Saale-Orla-Kreis als auch bei der Stadtverwaltung Gefell waren keine Bauakten vorhanden.

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.

**Achtung: Es war nur eine Außenbesichtigung möglich!**

## **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

**Bewertungsobjekte:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nichtunterkellertes (soweit ersichtlich) Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem (soweit ersichtlich) Dachgeschoss sowie Anbauten und Geräteschuppen.

**Grundbuchrechtliche Angaben:**

Amtsgericht: Pößneck Zw. Lobenstein  
Grundbuch: Gefell  
Blatt: 673  
Flur: 6  
Flurstück: 423/2  
Größe: 405 m<sup>2</sup>

**Ortsbesichtigung:**

Die Ortsbesichtigung fand am 16. August 2024 statt. Anwesend waren:  
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

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| <b><u>Datum der Beauftragung:</u></b> | 25. Juli 2024          |
| <b><u>Ortstermin:</u></b>             | 16. August 2024        |
| <b><u>Qualitätsstichtag:</u></b>      | <b>16. August 2024</b> |

### **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**

|  |   |
|--|---|
| <b><u>Bundesland:</u></b>                  | Freistaat Thüringen   |
| <b><u>Landkreis:</u></b>                   | Saale-Orla-Kreis  |
| <b><u>Stadt / Gemeinde:</u></b>            | 07926 Gefell  |
| <b><u>Straße:</u></b>                      | Bachstraße 38   |
| <b><u>Höhe des Bewertungsobjektes:</u></b> | ca. 550 m ü. NHN  |
| <b><u>Lage im Stadtgebiet:</u></b>         | Das Bewertungsobjekt befindet sich in der süd-westlichen Ortslage von Gefell              |
| <b><u>Infrastruktur:</u></b>               | Versorgungsstrukturen in Gefell vorhanden   |
| <b><u>Parkplätze:</u></b>                  | auf dem Grundstück Richtung Bachstraße vorhanden  |
| <b><u>Baugebiet:</u></b>                   | nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich  |
| <b><u>Bodenordnungsverfahren:</u></b>      | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |
| <b><u>Oberflächengestaltung:</u></b>       | leicht steigendes Gelände von Nord-West nach Süd-Ost                                      |

|  |  |
|--|--|
| <b><u>Zuwegung:</u></b>                                    | direkte Zuwegung über die Bachstraße und Zuwegung zur Hauseingangstür über Flurstück 630   |
| <b><u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u></b> | überwiegend Wohngrundstücke im ländlichen Ambiente   |
| <b><u>Grundstückszuschnitt:</u></b>                        | unregelmäßig in zweiter Reihe  |
| <b><u>vorhandene Nutzung:</u></b>                          | Leerstand  |
| <b><u>Versorgung / Erschließung:</u></b>                   | erschlossen mit Elektroenergie, Wasser und Telefon   |
| <b><u>Entsorgung:</u></b>                                  | über Klärgrube   |
| <b><u>Baugrund:</u></b>                                    | soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund<br>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**

- Autobahnanschluss A 9 (Berlin-München) in ca. 5 km
- Bundesstraße 2 (Gera-Hof) durchquert den Ort
- nach Erfurt ca. 120 km
- nach Leipzig ca. 140 km
- nach Schleiz ca. 20 km
- nach Hof ca. 15 km

**Bundesbahn**

- über Bahnhof Hof in ca. 15 km
- über Bahnhof Gutenfürst (Sachsen) in ca. 18 km
- über Bahnhof Bad Lobenstein in ca. 20 km

**Flughafen**

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. in 137 km
- Flughafen Leipzig-Halle in ca. 134 km
- Flughafen Nürnberg in ca. 151 km

**Verkehrsimmissionen:**

gering

**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 24.06.2003  
gez. Meißgeier

lfd. Nr. 2 gelöscht am 27.09.2011  
gez. Riedl

#### lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 71/24); eingetragen am 26.06.2024.  
gez. Rentsch

#### Baurecht:

Nach telefonischer Auskunft durch die Stadtverwaltung Gefell vom 30.07.2024 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 Saale-Orla-Kreis Fachdienst Bauordnung vom 30.07.2024 sind für das Flurstück 423 der Flur 6 in Gefell keine Baulasten eingetragen (s. Anlagen).

#### Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft durch das LRA Saale-Orla-Kreis Fachdienst Bauordnung vom 30.07.2024 per E-Mail ist das Objekt nicht in den Denkmalschutz integriert (s. Anlagen).

#### Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft durch das LRA Saale-Orla-Kreis Fachdienst: Umwelt und untere Bodenschutzbehörde vom 30.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Verdachtsfläche erfasst (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 Kommunalabgabegesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- 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 Baualter u. s. w.

### **4.1. Wohnhaus**

**Gebäudeart:** zweigeschossiges freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

**Baujahr:** frei geschätzt auf ca. 1930

**Fundamente:** keine Angaben möglich, da nur eine Außenbesichtigung möglich war

**waagerechte Sperrung:** keine Angaben möglich

**Sockelausbildung:** teilweise Zementputz, teilweise Schieferplatten

**Außenwände:** wahrscheinlich Mauerwerk und Fachwerk

**Innenwände:** wie Außenwände

**Geschossdecken:** wahrscheinlich Holzbalkendecken

**Fußböden:** keine Angaben möglich

**Innenputz / Anstriche:** keine Angaben möglich

**Fassadengestaltung:**

- nord-östliche Giebelseite mit kleinformatischen Asbestplatten
- Süd-westliche Giebelseite mit Putz am Erdgeschoss und kleinformatischen Asbestplatten an Obergeschoss und Dachgeschoss
- nord-westliche Traufseite mit Putz am Erdgeschoss und kleinformatischen Asbestplatte am Obergeschoss
- süd-östliche Traufseite mit Flachdachgaube (Faserzementplatten-Schieferimitat) und Putz an Erdgeschoss und Obergeschoss

**Dachkonstruktion:** Satteldach als Sparrendach mit Schneefanggitter an der nord-westlichen Traufseite

**Dacheindeckung:** Preolithschindeln

**Dachrinne:** 6-teilige alte Zinkrinne

**Fallrohr:** NW 100 aus Zink

|   |  |
|---|--|
| <b><u>Türen:</u></b>                          | Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt, hofseitige Außentür im eingeschossigen Anbau als einfache Holztür mit Glasausschnitt, zu Innentüren keine Angaben möglich |
| <b><u>Fenster:</u></b>                        | Kunststoff-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Blech und Stein, zu inneren Fensterbänken keine Angaben möglich   |
| <b><u>Heizung:</u></b>                        | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Elektroinstallation:</u></b>            | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Sanitärinstallation:</u></b>            | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Treppen:</u></b>                        | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Blitzschutz:</u></b>                    | nicht vorhanden  |
| <b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b>         | gut  |
| <b><u>Antenne:</u></b>                        | SAT-Schüssel   |
| <b><u>Besondere Einbauten:</u></b>            | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u></b> | eingeschränkt  |
| <b><u>Energieeffizienz:</u></b>               | keine Angaben möglich  |
| <b><u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u></b>  | Der bauliche äußere Gesamtzustand des Gebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz.   |

#### **4.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b><u>Baujahr:</u></b>               | unbekannt                                   |
| <b><u>Fundamente:</u></b>            | wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton |
| <b><u>Sockelausbildung:</u></b>      | Natursteinverblendung aus Findlingen        |
| <b><u>Außenwände:</u></b>            | Mauerwerk                                   |
| <b><u>Innenwände:</u></b>            | nicht vorhanden                             |
| <b><u>Geschossdecken:</u></b>        | Massivdecke                                 |
| <b><u>Fußböden:</u></b>              | Holz  |
| <b><u>Innenputz / Anstriche:</u></b> | teilweise vorhanden                         |
| <b><u>Fassadengestaltung:</u></b>    | Natursteinverblendung aus Findlingen        |

|   |  |
|---|--|
| <b><u>Dachkonstruktion:</u></b>               | Pultdach auf Holzkonstruktion  |
| <b><u>Dacheindeckung:</u></b>                 | Dachpappe  |
| <b><u>Dachrinne:</u></b>                      | Kunststoff   |
| <b><u>Fallrohr:</u></b>                       | nicht vorhanden  |
| <b><u>Türen / Tore:</u></b>                   | einfache Holztür   |
| <b><u>Elektroinstallation:</u></b>            | einfache Elektrik  |
| <b><u>Fenster:</u></b>                        | Fensterausschnitt ohne Fenster   |
| <b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b>         | mäßig  |
| <b><u>Besondere Einbauten:</u></b>            | keine  |
| <b><u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u></b> | für die Funktion als Anbau ausreichend   |
| <b><u>Energieeffizienz:</u></b>               | Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.   |
| <b><u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u></b>  | Der bauliche Gesamtzustand des hofseitigen eingeschossigen Anbaus zum Qualitätsstichtag ist mit mäßig zu bewerten. |

#### **4.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau**

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b><u>Baujahr:</u></b>               | unbekannt                     |
| <b><u>Fundamente:</u></b>            | wahrscheinlich keine          |
| <b><u>Sockelausbildung:</u></b>      | Holzbretter                   |
| <b><u>Außenwände:</u></b>            | Holzbretter                   |
| <b><u>Innenwände:</u></b>            | nicht vorhanden               |
| <b><u>Geschossdecken:</u></b>        | nicht vorhanden               |
| <b><u>Fußböden:</u></b>              | nicht vorhanden               |
| <b><u>Innenputz / Anstriche:</u></b> | Holzbretter der Außenwände    |
| <b><u>Fassadengestaltung:</u></b>    | Holzbretter der Außenwände    |
| <b><u>Dachkonstruktion:</u></b>      | Pultdach auf Holzkonstruktion |
| <b><u>Dacheindeckung:</u></b>        | Dachpappe                     |
| <b><u>Dachrinne:</u></b>             | Kunststoff                    |
| <b><u>Fallrohr:</u></b>              | nicht vorhanden               |

|   |   |
|---|---|
| <b><u>Türen / Tore:</u></b>                   | einfache Holztür  |
| <b><u>Elektroinstallation:</u></b>            | einfache Elektrik   |
| <b><u>Fenster:</u></b>                        | nicht vorhanden   |
| <b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b>         | ungenügend  |
| <b><u>Besondere Einbauten:</u></b>            | keine   |
| <b><u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u></b> | für die Funktion als Holzanbau ausreichend  |
| <b><u>Energieeffizienz:</u></b>               | Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.  |
| <b><u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u></b>  | Der bauliche Gesamtzustand des nord-westlich eingeschossigen Holzanbaus zum Qualitätsstichtag ist mit sehr mäßig zu bewerten. |

#### **4.4. massiver Geräteschuppen**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b><u>Baujahr:</u></b>                | unbekannt                                   |
| <b><u>Fundamente:</u></b>             | wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton |
| <b><u>Sockelausbildung:</u></b>       | Natursteinverblendung aus Findlingen        |
| <b><u>Außenwände:</u></b>             | Mauerwerk                                   |
| <b><u>Innenwände:</u></b>             | nicht vorhanden                             |
| <b><u>Geschossdecken:</u></b>         | Holzbalkendecke                             |
| <b><u>Fußböden:</u></b>               | Beton                                       |
| <b><u>Innenputz / Anstriche:</u></b>  | nicht vorhanden                             |
| <b><u>Fassadengestaltung:</u></b>     | Natursteinverblendung aus Findlingen        |
| <b><u>Dachkonstruktion:</u></b>       | Pulldach auf Holzkonstruktion               |
| <b><u>Dacheindeckung:</u></b>         | Preolithschindeln                           |
| <b><u>Dachrinne:</u></b>              | nicht vorhanden                             |
| <b><u>Fallrohr:</u></b>               | nicht vorhanden                             |
| <b><u>Türen / Tore:</u></b>           | einfache Holztür                            |
| <b><u>Elektroinstallation:</u></b>    | einfache Elektrik                           |
| <b><u>Fenster:</u></b>                | einfaches Holzfenster                       |
| <b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b> | mäßig                                       |

**Besondere Einbauten:** keine

**Schall- Wärme- und Brandschutz:** für die Funktion als Geräteschuppen ausreichend

**Energieeffizienz:** Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

**Bau- und Unterhaltungszustand:** Der bauliche Gesamtzustand des massiven Geräteschuppens zum Qualitätsstichtag ist mit mäßig zu bewerten.

## 5. WOHNFLÄCHEN

mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors (Kleiber-Simon-Weyers, 4. Auflage)

Mit Hilfe des Nutzflächenfaktors (NFF) lässt sich die Wohnfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk u. s. w.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor ist eine Funktion des Baujahres, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe.

Da nur eine Außenbesichtigung möglich war und vom Wohnhaus keine Bauakten existieren, wird ein Nutzflächenfaktor entsprechend dem Baualter von 0,75 bei dem Wohnhaus gewählt.

Wohnfläche Wohnhaus: [(ca.14,75m x ca.6,50m x 3 Ebenen)  
Windfang: (ca.2,90 m x ca.1,30 m)] x 0,75 **rund 219,00 m<sup>2</sup>**

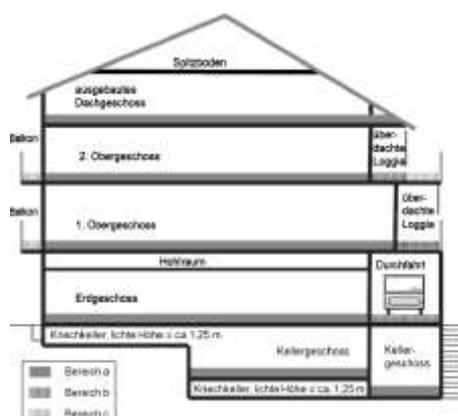
## 6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

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

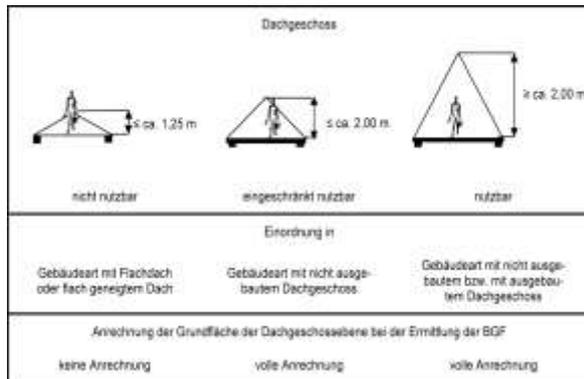
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen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



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



### 6.1. Wohnhaus

|               |                        |   |   |
|---------------|------------------------|---|---|
| Erdgeschoss:  | ca.14,75 m x ca.6,50 m | = | 95,88 m <sup>2</sup>                    |
| Obergeschoss: | ca.14,75 m x ca.6,50 m | = | 95,88 m <sup>2</sup>                    |
| Dachgeschoss: | ca.14,75 m x ca.6,50 m | = | <u>95,88 m<sup>2</sup></u>              |
|               |                        |   | 287,63 m <sup>2</sup>                   |
| Windfang:     | ca.2,90 m x ca.1,30 m  | = | 3,77 m <sup>2</sup>                     |
|               |                        |   | <b><u>rund 291,50 m<sup>2</sup></u></b> |

### 6.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| ca.4,10 m x ca.3,30 m | = | 13,53 m <sup>2</sup>                   |
|                       |   | <b><u>rund 13,50 m<sup>2</sup></u></b> |

### 6.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzbau

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| ca.5,60 m x ca.2,60 m | = | 14,56 m <sup>2</sup>                   |
|                       |   | <b><u>rund 14,50 m<sup>2</sup></u></b> |

### 6.4. massiver Geräteschuppen

|                       |   |                                   |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| ca.3,75 m x ca.2,80 m | = | <b><u>10,50 m<sup>2</sup></u></b> |
|-----------------------|---|-----------------------------------|

### 6.5. Überdachung an massiven Geräteschuppen

|                       |   |                                       |
|-----------------------|---|---------------------------------------|
| ca.2,70 m x ca.2,80 m | = | 7,56 m <sup>2</sup>                   |
|                       |   | <b><u>rund 7,50 m<sup>2</sup></u></b> |

## 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. 1930 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 Wertermittlungstichtag 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 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):

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 75 Prozent der Herstellungskosten der Gebäude.

**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 CO<sub>2</sub>-Emissionen nennen, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben.

Im vorliegenden Fall liegt wahrscheinlich 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 (16. August 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 129,4 (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: | 129,4          |
| Baukostenindex 2010:        | 70,8           |
| $129,4 / 70,8 \times 100$   | = <b>182,8</b> |

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 der zu bewertenden Gebäude 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. Wohnhaus

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

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>1</sup>

| Keller-, Erdgeschoss                        | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |     |       | Dachgeschoss nicht ausgebaut |      |     |     |     | Fachdach oder flach geneigtes Dach |       |      |     |     |     |       |       |
|---|-----------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------------|-------|------|-----|-----|-----|-------|-------|
|   | 1                           | 2   | 3   | 4   | 5     | 1                            | 2    | 3   | 4   | 5   | 1                                  | 2     | 3    | 4   | 5   |     |       |       |
| Standardstufe                               |                             |     |     |     |       |                              |      |     |     |     |                                    |       |      |     |     |     |       |       |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1,21                        | 855 | 725 | 835 | 1.035 | 1.260                        | 1,22 | 545 | 625 | 695 | 840                                | 1.093 | 1,23 | 705 | 785 | 920 | 1.035 | 1.395 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    | 2,01                        | 615 | 685 | 785 | 945   | 1.180                        | 2,02 | 615 | 670 | 780 | 925                                | 1.180 | 2,03 | 665 | 735 | 845 | 1.020 | 1.275 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3,01                        | 575 | 640 | 735 | 895   | 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 flach geneigtes Dach |       |      |     |     |     |       |       |
|---|-----------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------------|-------|------|-----|-----|-----|-------|-------|
|   | 1                           | 2   | 3   | 4   | 5     | 1                            | 2    | 3   | 4   | 5   | 1                                  | 2     | 3    | 4   | 5   |     |       |       |
| Standardstufe                               |                             |     |     |     |       |                              |      |     |     |     |                                    |       |      |     |     |     |       |       |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1,11                        | 655 | 725 | 835 | 1.035 | 1.260                        | 1,12 | 570 | 635 | 730 | 880                                | 1.100 | 1,13 | 665 | 740 | 850 | 1.025 | 1.385 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    | 2,11                        | 615 | 685 | 785 | 945   | 1.180                        | 2,12 | 635 | 695 | 805 | 955                                | 1.185 | 2,13 | 625 | 695 | 800 | 965   | 1.205 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3,11                        | 575 | 640 | 735 | 895   | 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 flach geneigtes Dach |       |      |     |       |       |       |       |
|---|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|------------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|
|   | 1                           | 2   | 3   | 4     | 5     | 1                            | 2    | 3   | 4   | 5   | 1                                  | 2     | 3    | 4   | 5     |       |       |       |
| Standardstufe                               |                             |     |     |       |       |                              |      |     |     |     |                                    |       |      |     |       |       |       |       |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1,21                        | 780 | 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 | 1.435                        | 2,22 | 590 | 610 | 700 | 845                                | 1.035 | 2,23 | 865 | 965   | 1.105 | 1.335 | 1.670 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3,21                        | 695 | 770 | 895   | 1.095 | 1.335                        | 3,22 | 515 | 570 | 655 | 790                                | 980   | 3,23 | 810 | 900   | 1.035 | 1.290 | 1.560 |

| Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert      | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |     |       | Dachgeschoss nicht ausgebaut |      |     |     |     | Fachdach oder flach geneigtes Dach |       |      |     |     |       |       |       |
|---|-----------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------------|-------|------|-----|-----|-------|-------|-------|
|   | 1                           | 2   | 3   | 4   | 5     | 1                            | 2    | 3   | 4   | 5   | 1                                  | 2     | 3    | 4   | 5   |       |       |       |
| Standardstufe                               |                             |     |     |     |       |                              |      |     |     |     |                                    |       |      |     |     |       |       |       |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1,31                        | 720 | 800 | 920 | 1.105 | 1.385                        | 1,32 | 620 | 690 | 790 | 955                                | 1.190 | 1,33 | 785 | 870 | 1.000 | 1.235 | 1.510 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    | 2,31                        | 675 | 750 | 865 | 1.040 | 1.300                        | 2,32 | 590 | 645 | 745 | 895                                | 1.120 | 2,33 | 735 | 820 | 940   | 1.135 | 1.415 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3,31                        | 635 | 705 | 810 | 975   | 1.215                        | 3,32 | 545 | 605 | 695 | 840                                | 1.090 | 3,33 | 690 | 765 | 885   | 1.090 | 1.325 |

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

#### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

| Standardmerkmale                | Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in € |     |     |       |       | Wägungsanteil | Anteile am Kostenkennwert      |
|---------------------------------|--|-----|-----|-------|-------|---------------|--------------------------------|
|                                 | 1  | 2   | 3   | 4     | 5     |               |                                |
|                                 | 720  | 800 | 920 | 1.105 | 1.385 |               |                                |
| Außenwände                      | 1  |     |     |       |       | 23 %          | 166 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dach                            |  | 1   |     |       |       | 15 %          | 120 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster          |  | 1   |     |       |       | 11 %          | 88 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und - Türen          | 1  |     |     |       |       | 11 %          | 79 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 1  |     |     |       |       | 11 %          | 79 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden                        | 1  |     |     |       |       | 5 %           | 36 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen            | 1  |     |     |       |       | 9 %           | 65 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung                         | 1  |     |     |       |       | 9 %           | 65 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung | 1  |     |     |       |       | 6 %           | 43 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|                                 |  |     |     |       |       |               | <b>741 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

Die Standardstufen wurden aufgrund der Außenbesichtigung frei geschätzt!

Baukostenindex: 1,828

Normalherstellungskosten = 1,828 x 741 €/m<sup>2</sup> BGF

**rund 1.355 €/m<sup>2</sup> BGF**

## 9.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude<sup>22</sup>

|      |   | Standardstufe |       |       |
|------|---|---------------|-------|-------|
|      |   | 3             | 4     | 5     |
| 16.1 | Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager                 | 350           | 490   | 640   |
| 16.2 | Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung <sup>23</sup>   | 550           | 690   | 880   |
| 16.3 | Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung <sup>23</sup> | 890           | 1 095 | 1 340 |

<sup>22</sup> einschließlich Baubewehrungskosten in Höhe von

|            |      |      |
|------------|------|------|
| Gebäudeart | 16.1 | 16 % |
| Gebäudeart | 16.2 | 17 % |
| Gebäudeart | 16.3 | 18 % |

<sup>23</sup> Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überlegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büros, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsfächen etc.

### Gebäudeart: 16.1 (Standardstufe 3)

Der eingeschossige massive Anbau wird als Kaltlager bewertet, wobei Abstriche in der Standardstufe gegenüber herkömmlichen Kaltlagern vorgenommen werden

$$\begin{aligned} \text{Baukostenindex:} & && 1,828 \\ \text{Normalherstellungskosten} & = && 1,829 \times 300 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rund} && \underline{\underline{549 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}} \end{aligned}$$

## 9.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau

Für den Holzschuppen wird ein Zeitwert von 200 Euro frei geschätzt.

## 9.4. massiver Geräteschuppen

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude<sup>22</sup>

|      |   | Standardstufe |       |       |
|------|---|---------------|-------|-------|
|      |   | 3             | 4     | 5     |
| 16.1 | Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager                 | 350           | 490   | 640   |
| 16.2 | Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung <sup>23</sup>   | 550           | 690   | 880   |
| 16.3 | Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung <sup>23</sup> | 890           | 1 095 | 1 340 |

<sup>22</sup> einschließlich Baubewehrungskosten in Höhe von

|            |      |      |
|------------|------|------|
| Gebäudeart | 16.1 | 16 % |
| Gebäudeart | 16.2 | 17 % |
| Gebäudeart | 16.3 | 18 % |

<sup>23</sup> Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überlegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büros, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsfächen etc.

### Gebäudeart: 16.1 (Standardstufe 3)

Der massive Geräteschuppen wird ebenfalls als Kaltlager bewertet, wobei Abstriche in der Standardstufe gegenüber herkömmlichen Kaltlagern vorgenommen werden

$$\begin{aligned} \text{Baukostenindex:} & && 1,828 \\ \text{Normalherstellungskosten} & = && 1,829 \times 250 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rund} && \underline{\underline{457 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}} \end{aligned}$$

## 9.5. Überdachung an massiven Geräteschuppen

Für die Überdachung wird ein Zeitwert von 100 Euro frei geschätzt.

## 10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um durchschnittliche Außenanlagen, wie Stützmauer, Hofbefestigung, Außentreppe und Kamingrill, 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 Vergleichsverfahren 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 303023 in der Gemarkung Meuselbach 26 €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstückstiefe von 30 m. Das Bewertungsgrundstück weicht in seiner Grundstückstiefe von ca. 55 m vom Richtwertgrundstück (30 m) ab. Hier ist eine Anpassung erforderlich. Bei Hinterland handelt es sich um den Teil des Grundstücks, der über die festgelegte Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks hinausragt. Der Grundstücksteil der Übertiefe liegt weiter von der Erschließungsstraße entfernt und ist somit nur eingeschränkt baulich nutzbar. Entsprechend den Anwendungshinweisen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wird das Hinterland mit 25 Prozent des baureifen Landes bewertet.

**Bodenwert** (405 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup>) = 10.125 €  
**rund 10.000 €**

**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

|                       |                       |                                |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| einfache Wohnlage (1) | 4,29 €/m <sup>2</sup> |                                |
| mittlere Wohnlage (2) | 4,52 €/m <sup>2</sup> |                                |
| gute Wohnlage (3)     | 4,75 €/m <sup>2</sup> | im IVD ist Gefell nicht gelist |

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 einfache Wohnlage von 4,30 €/m<sup>2</sup> angenommen, für den Nebengelas werden 20 €/Monat angenommen.

### Rohertrag:

|               |  |   |                      |
|---------------|--|---|----------------------|
|               | 219 m <sup>2</sup> x 4,30 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate | = | 11.300 €             |
| Nebengebäude: | 20 €/Monat x 12 Monate                                 | = | 240 €                |
|               |  |   | <b>rund 11.500 €</b> |

### 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 Mietwertschätzung 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 <sup>2</sup>   | 14,00 €/m <sup>2</sup> x 219 m <sup>2</sup> | = | 3.066 € |
| 105 €/Garage oder Einstellplatz  |   | = | 105 €   |
| Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021 |   |   |         |
| 2 %  | 2 % von 11.500 €                            | = | 230 €   |

**Bewirtschaftungskosten insgesamt: 3.805 €**

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     | 2    |
| Gebäudekonzeption     | gut                 | mittel              | einfach             | 0,1     | 2    |
| Restnutzungsdauer     | > 80 Jahre          | 80 - 30 Jahre       | < 30 Jahre          | 0,2     | 2    |
| Angebot und Nachfrage | Angebot < Nachfrage | Angebot = Nachfrage | Angebot > Nachfrage | 0,3     | 1,5  |
| Investitionsrisiko    | gering              | mittel              | hoch                | 0,1     | 1,5  |

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:

$$\begin{aligned}
 \text{LSZ} &= 2,00 + \{[(0,3 \times 2) + (0,1 \times 2) + (0,2 \times 2) + (0,3 \times 1,5) + (0,1 \times 1,5)] \times (4,50 - 2,00)\} / 2 \\
 &= \underline{4,25}
 \end{aligned}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **4,25 Prozent**.

## 15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

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

Liegenschaftszinssatz  $q = 4,25 \% \text{ (Faktor } 1,0425)$   
Restnutzungsdauer  $n = 20 \text{ Jahre}$

**Barwertfaktor**  $1,0425^{20} - 1 / 1,0425^{20} \times (1,0425 - 1) = \underline{\underline{13,29}}$

## 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

Da auf Grund der Außenbesichtigung der innere Ausbauzustand des Wohnhauses mit Bauschäden und Baumängeln nicht festgestellt werden konnte, wird ein pauschaler Risikoabschlag vorgenommen.

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

### 16.2. Zuwegung

Der Haupteingangsbereich zum Wohnhaus erfolgt über ein Fremdgrundstück (Fl.st. 680). Da der Zugang aber auch über die Bachstraße direkt zum Hintereingang erfolgen kann, wird lediglich ein Abschlag für das Wohngebäude mit Bodenwert von 5 Prozent vorgenommen.

#### Bemerkungen:

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

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

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

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

## 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 Saale-Orla-Kreises 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:      | 25 €/m <sup>2</sup>                     |                  |
| vorläufiger Sachwert insgesamt: | Wohnhaus                                | 111.708 €        |
|                                 | hofseitiger massiver Anbau              | 1.909 €          |
|                                 | eingeschossiger Holzanbau               | 200 €            |
|                                 | massiver Geräteschuppen mit Überdachung | <u>1.236 €</u>   |
|                                 |   | <u>115.053 €</u> |

**Sachwertfaktor:**  $0,6907 \times 0,115053^{-0,1428} = \underline{\underline{0,94}}$

## 18. SACHWERTERMITTLUNG

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

### 18.1. Wohnhaus

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**16. August 2024**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

|     |   |                |                      |
|-----|---|----------------|----------------------|
| 01. | Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.1   | m <sup>2</sup> | 291,50               |
| 02. | Preis pro m <sup>2</sup> , s. Pkt. 9.1  | €              | 1.355                |
| 03. | Normalherstellungskosten (01 x 02)  | €              | 394.983              |
| 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   | €              | 296.237              |
| 08. | Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)   | €              | 98.746               |
| 09. | bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 98.746 €)  | €              | 2.962                |
| 10. | Bodenwert, s. Pkt. 11 insgesamt   | €              | 10.000               |
| 11. | vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)  | €              | 111.708              |
| 12. | Sachwertfaktor, s. Pkt. 17  |                | 0,94                 |
| 13. | marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)  | €              | 105.006              |
| 14. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>aus Pkt. 16.1 (98.746 € x 50 %) + Pkt. 16.2 (111.708 € x 5 %)        | €              | - 54.958             |
| 15. | Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der<br>besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14) | €              | 50.048               |
|     | <b>geschätzter Sachwert Wohnhaus rund</b>   | <b>€</b>       | <b><u>50.000</u></b> |

### 18.2. hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**16. August 2024**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

|     |   |                |                   |
|-----|---|----------------|-------------------|
| 01. | Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2   | m <sup>2</sup> | 13,50             |
| 02. | Preis pro m <sup>2</sup> , s. Pkt. 9.2  | €              | 549               |
| 03. | Normalherstellungskosten (01 x 02)  | €              | 7.412             |
| 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   | €              | 5.559             |
| 08. | Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)   | €              | 1.853             |
| 09. | bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 1.853 €)   | €              | 56                |
| 10. | Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)   | €              | -----             |
| 11. | vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)  | €              | 1.909             |
| 12. | Sachwertfaktor, s. Pkt. 17  |                | 0,94              |
| 13. | marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)  | €              | 1.794             |
| 14. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>aus Pkt. 16.1 (1.853 € x 50 %)                                       | €              | - 927             |
| 15. | Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der<br>besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14) | €              | 867               |
|     | <b>geschätzter Sachwert hofseitiger Anbau rund</b>  | <b>€</b>       | <b><u>900</u></b> |

### 18.3. nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**16. August 2024**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

aus Punkt 9.3 geschätzter Zeitwert:

€ 200

### 18.4. massiver Geräteschuppen mit Überdachung

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**16. August 2024**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

|     |   |                |                   |
|-----|---|----------------|-------------------|
| 01. | Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.4   | m <sup>2</sup> | 10,50             |
| 02. | Preis pro m <sup>2</sup> , s. Pkt. 9.4  | €              | 457               |
| 03. | Normalherstellungskosten (01 x 02)  | €              | 4.799             |
| 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   | €              | 3.599             |
| 08. | Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)   | €              | 1.200             |
| 09. | bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 1.200 €)   | €              | 36                |
| 10. | Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)   | €              | -----             |
| 11. | vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)  | €              | 1.236             |
| 12. | Sachwertfaktor, s. Pkt. 17  |                | 0,94              |
| 13. | marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)  | €              | 1.162             |
| 14. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>aus Pkt. 16.1 (1.200 € x 50 %)                                       | €              | - 600             |
| 15. | aus Punkt 9.5 geschätzter Zeitwert der Überdachung  | €              | + 100             |
| 15. | Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der<br>besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14) | €              | 662               |
|     | <b>geschätzter Sachwert massiver Geräteschuppen rund</b>  | <b>€</b>       | <b><u>700</u></b> |

### 18.5. Zusammenfassung der Sachwerte

|   |                        |
|---|------------------------|
| aus Punkt 18.1 Wohnhaus                                   | 50.000 €               |
| aus Punkt 18.2 hofseitiger eingeschossiger massiver Anbau | 900 €                  |
| aus Punkt 18.3 nord-westlicher eingeschossiger Holzanbau  | 200 €                  |
| aus Punkt 18.4 massiver Geräteschuppen                    | 700 €                  |
| <b>Sachwert insgesamt rund</b>                            | <b><u>52.000 €</u></b> |

## 19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**16. August 2024**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

|     |   |          |                      |
|-----|---|----------|----------------------|
| 01. | Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12  | €        | 11.500               |
| 02. | Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13  | €        | 3.805                |
| 03. | Grundstücksreinertrag (01-02)   | €        | 7.695                |
| 04. | Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14   | %        | 4,25                 |
| 05. | Bodenertragsanteil (10.000 € x 4,25 %)  | €        | 425                  |
| 06. | Gebäudeertragsanteil (03-05)  | €        | 7.270                |
| 07. | Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3  | Jahre    | 20                   |
| 08. | Barwertfaktor, s. Pkt. 15   |          | 13,29                |
| 09. | Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)  | €        | 96.618               |
| 10. | Bodenwert, s. Pkt. 11   | €        | 10.000               |
| 11. | Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)                                      | €        | 106.618              |
| 12. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1 bis 18.4 (54.958 € + 927 € + 600) | € -      | 56.485               |
| 13. | Ertragswert (11-12)   | €        | 50.133               |
|     | <b>Ertragswert</b>  | <b>€</b> | <b><u>50.000</u></b> |

## 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 Wert V geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert am nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert.

Grundstücke/Objekte, welche vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. auf einen solchen ausgerichtet sind, werden bevorzugt innerhalb des Ertragswertverfahrens bewertet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke/Objekte abgeleitet. Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 12 ermittelten Vergleichswertfaktoren herangezogen werden. 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 Marktanteile 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 unter Zugrundelegung einer Außenbesichtigung, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Einfamilienhaus mit Nebenglass, Bachstraße 38 in 07926 Gefell zum Qualitätsstichtag

**16. August 2024**

mit

**52.000 €**

(zweiundfünfzigtausend 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 12. September 2024



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 51 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 Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena**

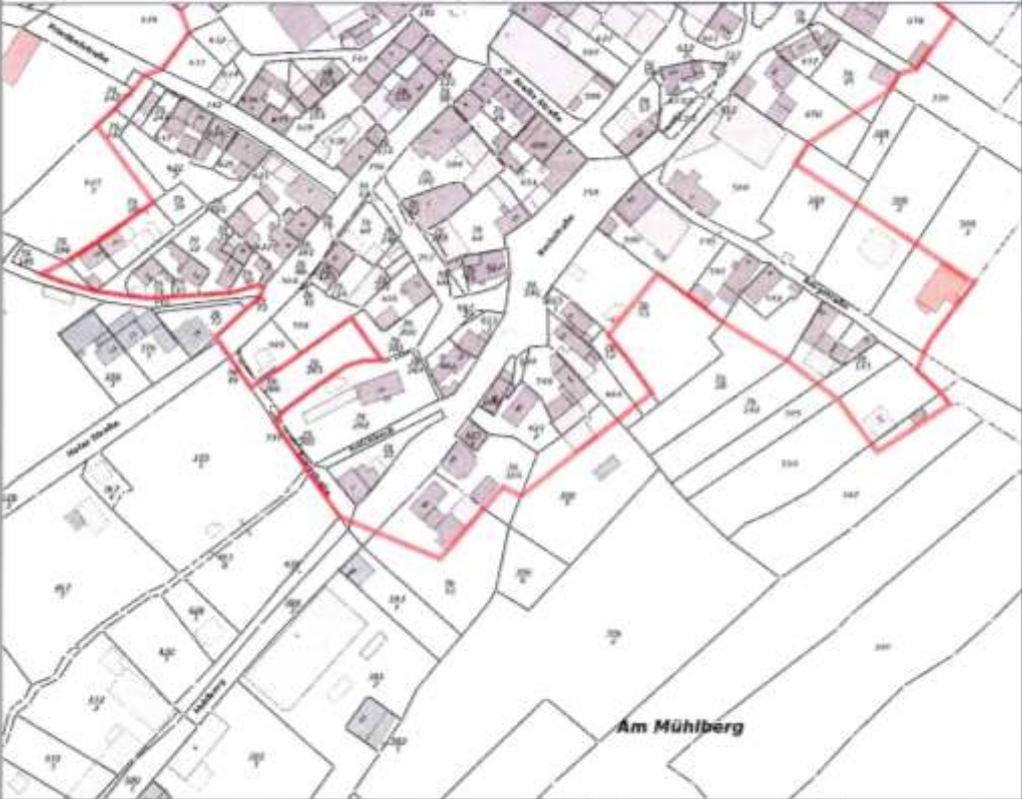
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck  
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@lbg.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



|   |   |
|---|---|
| Gemeinde  | Gefell  |
| Gemarkung   | Gefell  |
| Bodenrichtwertnummer                              | 354090  |
| <b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>        | <b>25</b>   |
| Stichtag  | 01.01.2024  |
| Entwicklungszustand<br>abgabenrechtlicher Zustand | baureifes Land<br>erschließungsbeitragsfrei nach<br>BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart                                       | Mischgebiet   |
| Bauweise  | geschlossen   |
| Geschosszahl                                      | II  |
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                          | 450   |



**Am Mühlberg**

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 2000

erstellt am:  
27.07.2024

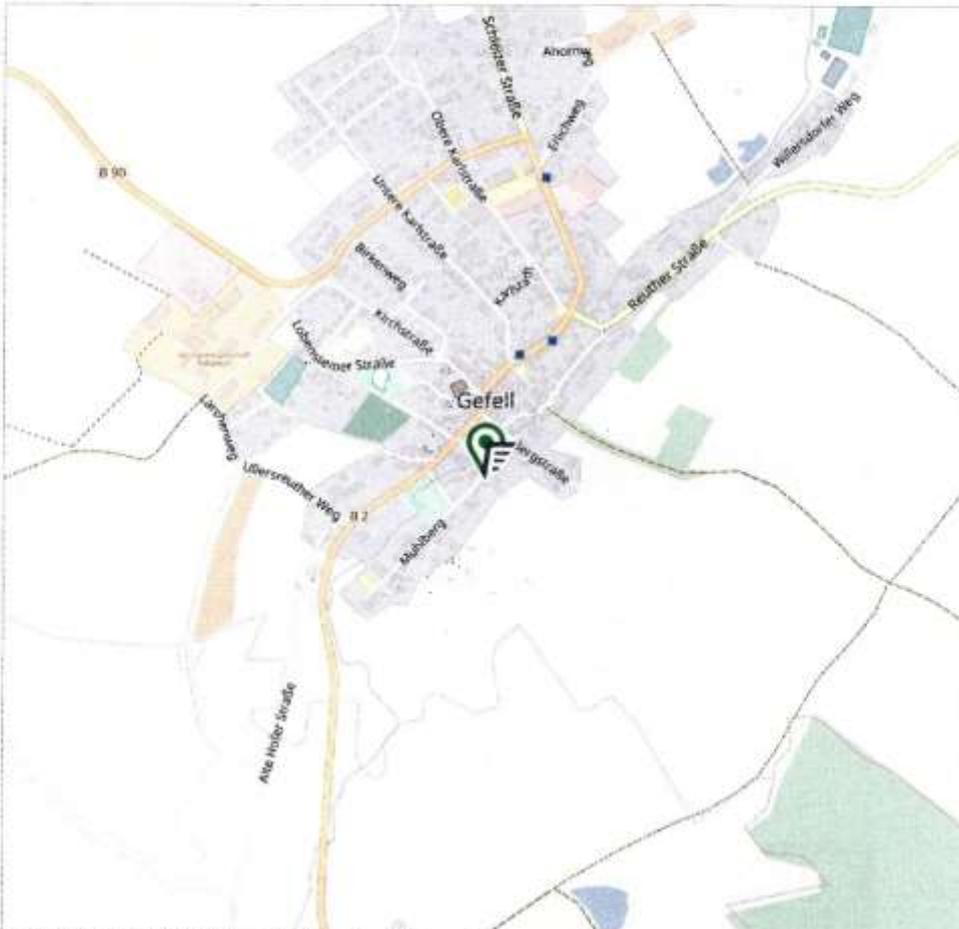
**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**  
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 1000 27.07.2024  
Mein Titel  
GDI-Th  
Thüringen



5590974.4 (EPSG:25832)

Der rechteckige Auszug wurde aus Daten eines hochauflösenden und kostenintensiven Fernerkundungssystems erstellt.  
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationssystems in der jeweils gültigen  
Fassung dar, so dass eine rechtswertbächtige Ausweitung dieses nicht durchgeführt werden kann.  
© GeoBasis DE / BKG 2024 08 (4/1) 2 0

**Stadtplan on-geo**  
07926 Gefell b Schleiz, Bachstr. 38



11.09.2024 | 02904838 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (in Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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.

Für die weitere Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## SAALE-ORLA-KREIS LANDRATSAMT



Landratsamt Saale-Orla-Kreis · Postfach 13 55 · 07903 Schleiz  
gegen Empfangsbekennnis

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

Fachdienst: Fachdienst Bauordnung  
Dienstgebäude: Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz  
Auskunft erteilt: Frau Barczyszczyn  
Zimmer: Wiscontalun 202  
Telefon: 03663 488 814  
Fax: 03663 488 495  
E-Mail: Bauordnung@lra.nwk.thueringen.de

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
AZ 00557-2024-59

Datum  
30.07.2024

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

**Vorhaben:** Auskunft aus dem Baulastenregister des FD Bauordnung

**Bauort:** Gefell, Bachstraße 38  
**Gemarkung:** Gefell  
**Flur:** 6  
**Flurstück:** 423/2

### Bescheinigung zur Baulastauskunft und Kostenfestsetzung

- Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück in Gefell, Bachstraße 38, mit der angeführten Katasterbezeichnung Gemarkung Gefell, Flur 6, Flurstück 423/2, derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 82 Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingetragen sind.
- Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 25,00 € festgesetzt, Auslagen sind nicht zu erstatten.

### Gründe

1. Die untere Bauaufsichtsbehörde des Saale-Orla-Kreises ist sachlich und örtlich zum Erlass dieses Bescheides zuständig (§§ 57 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 1 Thüringer Bauordnung – ThürBO – und § 3 Abs. 1 Nr. 1 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz). Die Erteilung einer Baulastauskunft stützt sich auf § 82 Abs. 5 ThürBO. Nach Einsicht des Baulastenregisters wird Ihnen bescheinigt, dass das o.g. Grundstück durch die Eintragung von Baulasten weder belastet noch begünstigt ist.

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Oschitzer Straße 4  
07907 Schleiz

Tel.: 03663 488-0  
Fax: 03663 488-490  
www.saale-orkreis.de

Gläubiger-ID: DE92ZZZ00000000269  
Kreiskasse Saale-Orla  
IBAN: DE 58 8305 0505 0000 0061 14  
BIC: HELADEF330K  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN: DE88 1203 0050 0001 0020 95  
BIC: BYLADEM1001

Sprechzeiten:

Mo 08:00 – 12:00 Uhr  
Di 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr  
Mi nach Vereinbarung  
Do 08:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

Aktenzeichen: 00557-2024-59  
Datum: 30.07.2024  
Seite: 2

2. Die Kostenlastentscheidung stützt sich auf §§ 1 und 6 Abs. 1 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG), wonach zur Zahlung der Verwaltungskosten verpflichtet ist, wem die öffentliche Leistung individuell zuzurechnen ist.

Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann hat den Antrag auf Erteilung einer Baulastenauskunft gestellt und hat somit die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Die Höhe der Gebühr dieses Bescheides für die Erteilung der Baulastenauskunft bestimmt sich nach § 1 Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) in Verbindung mit der Anlage zu § 1 Abs. 1 der ThürBauGVO, Tarifstelle 6.2 analog.

Danach ist für die Erteilung einer Baulastenauskunft nach § 80 Abs. 5 ThürBO in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2011 (GVBl. S. 85) bzw. § 82 Abs. 5 ThürBO in der aktuellen Fassung je Auszug (pro Flurstück) eine Gebühr von 25,00 € zu erheben.

Für die Erteilung der Baulastenauskunft über 1 Flurstück/e werden somit Kosten in Höhe von 25,00 € festgesetzt. Auslagen für die Zusendung der Baulastenauskunft werden nicht erhoben, da sie das übliche Maß bei der Erbringung der öffentlichen Leistung nicht übersteigen, gemäß § 11 (1) Nr. 2 ThürVwKostG.

**Bitte beachten Sie, es erfolgt keine gesonderte Rechnungslegung!**

**Die festgesetzten Kosten in Höhe von 25,00 € sind wie folgt zu zahlen:**

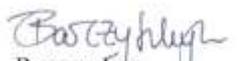
|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| IBAN:                                      | DE58 8305 0505 0000 0061 14          |
| BIC:                                       | HELADEF1SOK                          |
| Empfänger:                                 | Bauaufsichtsbehörde Saale-Orla-Kreis |
| Fälligkeit:                                | 27.08.2024                           |
| <b>Buchungstext (bitte immer angeben):</b> | <b>126935/61300/00557-2024-59</b>    |

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz, erhoben werden.

Der Widerspruch kann auch mittels De-Mail mit Absenderbestätigung im Sinne des § 5 Abs.5 des De-Mail-Gesetzes an die De-Mail-Adresse [info@saale-orkreis.de-mail.de](mailto:info@saale-orkreis.de-mail.de) erhoben werden. Die Einlegung des Widerspruchs mittels einfacher E-Mail genügt hingegen nicht den Anforderungen an die Schriftform.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Barczyszyn  
Fachdienst Bauordnung



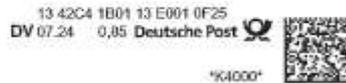
**Anlagen**

Empfangsbestätigung  
Merkblatt zur Erhebung von personenbezogenen Daten

# SAALE-ORLA-KREIS LANDRATSAMT



Landratsamt Saale-Orla-Kreis □ Postfach 13 55 □ 07903 Schleiz



Uwe Bergmann  
Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Geschäftsführer Bergmann  
Bussardweg 78  
98693 Ilmenau OT Oberpörlitz

Fachdienst: Umwelt  
untere Bodenschutzbehörde  
Dienstgebäude: Oschitzer Straße 4  
Auskunft erteilt: Herr Raumer  
Zimmer: Wisenthaus 403  
Telefon: (03663) 488 850  
Fax: (03663) 488 473  
Email: wasser@trasok.thuringen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
29.07.2024

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
AZ 20599-2024-221

Datum  
30.07.2024

**Vorhaben:** Auskunftserteilung aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem(THALIS) -  
**Objekt:** Gefell  
**Bauort:** Gefell, Bachstraße 38  
**Gemarkung:** Gefell  
**Flur:** 6  
**Flurstück(e):** 423/2

Das Landratsamt Saale-Orla-Kreis erlässt folgenden

## Bescheid

1

Dem Antrag vom 29.07.2024 wird stattgegeben.

Es wird folgende Auskunft erteilt:

Das Flurstück 423/2, Flur 6 der Gemarkung Gefell (Objekt Bachstraße 38 in Gefell) ist **nicht** im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Verdachtsfläche erfasst.

## 2 Kostenentscheidung

Die Kosten des Verfahrens hat das Uwe Bergmann Ingenieur- und Sachverständigenbüro zu tragen. Es werden Verwaltungskosten in Höhe von **72,00 €** erhoben.

Der Betrag ist unter:

Angabe des Empfängers Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Bankverbindung Kreissparkasse Saale-Orla  
IBAN: DE58 8305 0505 0000 0061 14  
mit dem Verwendungszweck 12500- 126935 /20599  
bis zum **30.08.2024** einzuzahlen.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten erhalten Sie auf unserer Internetseite [www.saale-orkreis.de](http://www.saale-orkreis.de).  
Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen gern in Papierform.

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Oschitzer Straße 4  
07907 Schleiz

Tel.: 03663 488-0  
Fax: 03663 488-450  
[www.saale-orkreis.de](http://www.saale-orkreis.de)

Gläubiger-ID: DE92ZZZ00000090209  
Kreissparkasse Saale-Orla  
IBAN: DE 58 8305 0505 0000 0061 14  
BIC: HELADEF1SOK  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN: DE08 1203 0000 0001 0020 96  
BIC: BYLADEM1001

Sprechzeiten:  
Mo 08:00 – 12:00 Uhr  
Di 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr  
Mi nach Vereinbarung  
Do 08:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

Die Gebühr beträgt je 15 Minuten 18,00 €. Bei einem Zeitaufwand von 1,0 Stunden ergibt sich somit eine Gebühr in Höhe von 72,00 €.  
(§ 21 Abs. 1 Satz 1 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) i.V.m. § 1 Thüringer Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) und Nr. 1.4.1.2 der Anlage zu § 1 ThürAllgVwKostO)

Auslagen sind nicht angefallen.

(§ 11 ThürVwKostG)

Zur Zahlung der Kosten ist das Uwe Bergmann Ingenieur- und Sachverständigenbüro verpflichtet, weil es den Antrag auf Umweltinformationszugang gestellt hat und dementsprechend Adressat für die Auskunft ist. Somit ist diese öffentliche Leistung dem Ingenieur- und Sachverständigenbüro individuell zurechenbar.

(§ 1 Abs. 1 und Abs. 7 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 1 Nr. 1 und § 7 ThürVwKostG i.V.m. § 1 Abs. 3 ThürUIVwKostO)

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Oschitzer Straße 4 in 07907 Schleiz, erhoben werden.

Der Widerspruch kann auch mittels De-Mail mit Absenderbestätigung im Sinne des § 5 Abs. 5 des De-Mail-Gesetzes an die De-Mail-Adresse [info@saale-orkreis.de-mail.de](mailto:info@saale-orkreis.de-mail.de) erhoben werden. Die Einlegung des Widerspruchs mittels einfacher E-Mail genügt hingegen nicht den Anforderungen an die Schriftform.

Im Auftrag

Dipl.-Geol. Rauner  
Sachbearbeiter untere Bodenschutzbehörde  
Fachdienst Umwelt

### Hinweise

Altlastenverdächtige Flächen der Deutschen Bahn AG und der Wismut GmbH sind nicht im THALIS erfasst.

Die Auskunft bezieht sich auf die im THALIS, Stand 30.07.2024, geführten und der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vorliegenden Informationen/Unterlagen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

AW: Baulastenauskunft und Denkmalschutzauskunft

Von: LRASOK Berner, Sabine (s.berner@irasok.thueringen.de)

An: bauing\_uwe\_bergmann@yahoo.de

Datum: Dienstag, 30. Juli 2024 um 16:38 MESZ

Sehr geehrter Herr Bergmann,  
für das Flurstück 423/2 in der Flur 6 der Gemarkung Gefell besteht **keine** Denkmalrelevanz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Sabine Berner

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Fachdienst Bauordnung  
**Untere Denkmalschutzbehörde**  
Oschtitzer Straße 4  
07907 Schleiz

Ihr Ansprechpartner: Frau Sabine Berner

Tel: +49 3663-488 820

Fax: +49 3663-488 495

E-Mail: [s.berner@irasok.thueringen.de](mailto:s.berner@irasok.thueringen.de) oder [denkmalschutz@irasok.thueringen.de](mailto:denkmalschutz@irasok.thueringen.de)

Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Sofern diese E-Mail irrtümlich an einen falschen Empfänger versendet wurde, bitten wir diesen, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen und die E-Mail zu vernichten. Bitte beachten Sie, dass diese E-Mail vertraulich ist und ggf. rechtlich geschützte Informationen enthält, so dass jede Form der unerlaubten Kopie oder der unbefugten Weitergabe oder Veröffentlichung dieser E-Mail oder ihres Inhalts nicht gestattet ist.

Bitte beachten Sie auch, dass der Absender ungeachtet der Kommunikation per E-Mail keinen elektronischen Zugang im Sinne des § 7 i) ThürVwVfG eröffnet hat, siehe dazu die Angaben auf [www.saale-origa-kreis.de](http://www.saale-origa-kreis.de). Ausgetauschte Mails besitzen damit einen Informationscharakter, eine Rechtswirkung entfalten sie dagegen nicht.

3.2 Saale-Orla-Kreis

| vorläufiger Sachwert | Bodenwertniveau    |                     |                     |                     |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                      | 8 €/m <sup>2</sup> | 16 €/m <sup>2</sup> | 32 €/m <sup>2</sup> | 64 €/m <sup>2</sup> |
| 70.000 €             | 0,82               | 0,92                | 1,02                | 1,11                |
| 90.000 €             | 0,81               | 0,89                | 0,98                | 1,07                |
| 110.000 €            | 0,80               | 0,87                | 0,95                | 1,03                |
| 130.000 €            | 0,79               | 0,86                | 0,93                | 1,00                |
| 150.000 €            | 0,78               | 0,84                | 0,91                | 0,98                |
| 170.000 €            | 0,77               | 0,83                | 0,90                | 0,96                |
| 190.000 €            | 0,77               | 0,82                | 0,88                | 0,94                |
| 210.000 €            | 0,76               | 0,81                | 0,87                | 0,92                |
| 230.000 €            | 0,75               | 0,81                | 0,86                | 0,91                |
| 250.000 €            | 0,75               | 0,80                | 0,85                | 0,90                |
| 270.000 €            | 0,75               | 0,79                | 0,84                | 0,88                |
| 290.000 €            | 0,74               | 0,79                | 0,83                | 0,87                |
| 310.000 €            | 0,74               | 0,78                | 0,82                | 0,86                |
| 330.000 €            | 0,74               | 0,77                | 0,81                | 0,85                |
| 350.000 €            | 0,73               | 0,77                | 0,81                | 0,85                |
| 370.000 €            | 0,73               | 0,77                | 0,80                | 0,84                |
| 390.000 €            | 0,73               | 0,76                | 0,80                | 0,83                |
| 410.000 €            | 0,72               | 0,76                | 0,79                | 0,82                |
| 430.000 €            | 0,72               | 0,75                | 0,78                | 0,82                |
| 450.000 €            | 0,72               | 0,75                | 0,78                | 0,81                |
| 470.000 €            | 0,72               | 0,75                | 0,77                | 0,80                |
| <b>a</b>             | <b>0,6789</b>      | <b>0,6861</b>       | <b>0,6953</b>       | <b>0,7062</b>       |
| <b>Sigma a</b>       | <b>0,0002</b>      | <b>0,0000</b>       | <b>0,0000</b>       | <b>0,0000</b>       |
| <b>b</b>             | <b>- 0,0718</b>    | <b>- 0,1098</b>     | <b>- 0,1428</b>     | <b>- 0,1717</b>     |
| <b>Sigma b</b>       | <b>0,0020</b>      | <b>0,0000</b>       | <b>0,0000</b>       | <b>0,0000</b>       |
| <b>Korrel.</b>       | <b>0,94</b>        | <b>0,94</b>         | <b>0,94</b>         | <b>0,94</b>         |
| <b>Anzahl</b>        | <b>17</b>          | <b>56</b>           | <b>60</b>           | <b>21</b>           |

Abbildung 3: Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren



**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 auführen. 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).

|                                | Standardstufe  |   |  |  |  | Wägungs-<br>anteil |
|--------------------------------|--|---|--|--|--|--------------------|
|                                | 1  | 2   | 3  | 4  | 5  |                    |
| <b>Außenwände</b>              | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, 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 Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1985) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeschutzanforderungssystem oder Wärmehämmputz (nach ca. 1995) | Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmeschutz (nach ca. 2005)  | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard    | 23                 |
| <b>Dach</b>                    | Dachplatte, Faserzement-platten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung  | einfache Betondachlaine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1985)  | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachlaine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)            | geplante Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, behaltbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15                 |
| <b>Fenster und Außen-türen</b> | Einfachverglasung; einfache Holz-türen   | Zweifachverglasung (vor ca. 1985); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1985)   | Zweifachverglasung (nach ca. 1985), Poliblen (murgel); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1985)   | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Reflexion (elekt.); höherwertige Tür-anlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz   | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien  | 11                 |
| <b>Innenwände und -türen</b>   | Fachwerkwände, einfache Putze/Lohnputze, einfache Kalkanstriche; Füllungs-türen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen  | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstelen; leichte Türen, Staßzargen                | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen                                  | Sichtmauerwerk, Wandver-läufungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schließ-elemente, Glastüren, abstrukturierte Türblätter  | gestaltete Wandläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abge-setzte oder geschwungene Wandpaneele); Verläufungen (Edelholz, Metall), Akustik-putz, Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Tür-elemente                                | 11                 |



# Bundesanzeiger

Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz  
www.bundesanzeiger.de

## Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012  
BAnz AT 18.10.2012 B1  
Seite 22 von 49

|  |  | Standardstufe  |   |   |   |   | Wägungs-<br>anteil |
|--|--|--|---|---|---|---|--------------------|
|  |  | 1  | 2   | 3   | 4   | 5 | 11                 |
| Decken-<br>konstruktion<br>und Treppen | Holzbalkendecken ohne<br>Füllung, Spallierputz; Weich-<br>holztreppen in einfacher Art<br>und Ausführung; kein Trittschallschutz             | Holzbalkendecken mit Fül-<br>lung, Kappendecken; Stahl-<br>oder Hartholztreppen in ein-<br>facher Art und Ausführung                                     | Beton- und Holzbalkende-<br>cken mit Tritt- und Luft-<br>schallschutz (z. B. schwim-<br>mender Estrich); geradläu-<br>fige Treppen aus Stahlbeton<br>oder Stahl, Hartentreppe,<br>Trittschallschutz | Decken mit größerer<br>Spannweite, Deckenverklei-<br>dung (Holzpaneele/Kasset-<br>ten); gewandelte Treppen<br>aus Stahlbeton oder Stahl,<br>Hartholztreppenanlage in<br>besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spann-<br>weiten, großflächig; Decken-<br>verkleidungen (Edeleholz,<br>Metall); breite Stahlbeton-,<br>Metall- oder Hartholztrep-<br>penanlage mit hochwertig-<br>em Geländer |   |                    |
| Fußböden                               | ohne Belag   | Linoleum-, Teppich-, Lami-<br>nat- und PVC-Böden einfa-<br>cher Art und Ausführung   | Linoleum-, Teppich-, Lami-<br>nat- und PVC-Böden bes-<br>serer Art und Ausführung,<br>Fliesen, Kunststeinplatten  | Natursteinplatten, Fertigpar-<br>kett, hochwertige Fliesen,<br>Terrazzobelag, hochwertige<br>Massivholzböden auf ge-<br>dämmter Unterkonstruktion   | hochwertiges Parkett,<br>hochwertige Natursteinplatt-<br>en, hochwertige Edeleholz-<br>böden auf gedämmter Un-<br>terkonstruktion   | 5 |                    |
| Sanitär-<br>einrichtungen              | einfaches Bad mit Stand-<br>WC, Installation auf Putz,<br>Ölfarbenanstrich, einfache<br>PVC-Bodenbeläge                                      | 1 Bad mit WC, Dusche oder<br>Badewanne; einfache<br>Wand- und Bodenfliesen,<br>teilweise gefliest  | 1 Bad mit WC, Dusche und<br>Badewanne, Gäste-WC;<br>Wand- und Bodenfliesen,<br>raumhoch gefliest  | 1 – 2 Bäder mit tlw. zwei<br>Waschbecken, tlw. Bad-/<br>Urinal, Gäste-WC, boden-<br>gleiche Dusche; Wand- und<br>Bodenfliesen; jeweils in ge-<br>hobener Qualität                                   | mehrere großzügige, hoch-<br>wertige Bäder, Gäste-WC;<br>hochwertige Wand- und<br>Bodenplatten (oberflächen-<br>strukturiert, Einzel- und Flä-<br>chendeckung)                                  | 9 |                    |
| Heizung                                | Einzelöfen, Schwerkrafthei-<br>zung  | Fern- oder Zentralheizung,<br>einfache Warmluftheizung,<br>einzelne Gasaußenwand-<br>thermen, Nachstromspei-<br>cher-, Fußbodenheizung<br>(vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte<br>Fern- oder Zentralheizung,<br>Niedertemperatur- oder<br>Brennwertkessel  | Fußbodenheizung, Solarkol-<br>lektoren für Warmwasser-<br>erzeugung, zusätzlicher<br>Kaminanschluss   | Solarkollektoren für Warm-<br>wassererzeugung und Hei-<br>zung, Blockheizkraftwerk,<br>Wärmepumpe, Hybrid-Sys-<br>teme; aufwendige zusätzli-<br>che Kaminanlage                                 | 9 |                    |
| Sonstige<br>technische<br>Ausstattung  | sehr wenige Steckdosen,<br>Schalter und Sicherungen,<br>kein Fehlerstromschutz-<br>schalter (FI-Schalter), Les-<br>tungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schal-<br>ter und Sicherungen   | zeitgemäße Anzahl an<br>Steckdosen und Lichtaus-<br>lässen, Zählerschrank (ab<br>ca. 1995) mit Untervertei-<br>lung und Koppelsicherungen   | zahlreiche Steckdosen und<br>Lichtauslässe, hochwertige<br>Abdeckungen, dezentrale<br>Lüftung mit Wärmetauscher,<br>mehrere LAN- und Fernseh-<br>anschlüsse   | Video- und zentrale Alarm-<br>anlage, zentrale Lüftung mit<br>Wärmetauscher, Klimaanta-<br>ge, 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 Detailausbildungen 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 bauzeitliche Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Bei Kurzugutachten 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 Gutachtenauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

## **Notizen**