

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Von der IHK Ostthüringen zu Gera öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Schwarzbunger Straße 37, 07407 Rudolstadt
Telefon 036734884548
Telefax 036724804544
Mobil 015147885408
Mail info@ostthuenenmobilienbewertung.de
Internet www.ostthuenenmobilienbewertung.de
Datum: 10.03.2025
Az. des Gerichts: K 72 / 24
Az. des Sachverst.: 2025_007

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie sowie
Außenanlagen bebauten Grundstück in
07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3,
mit der unterstellten Folgenutzung als Mehrfamilienhaus



Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller:
siehe gesonderten Schriftsatz
Az. des Gerichts: K 72 / 24

Antragsgegner:
siehe gesonderten Schriftsatz

Ausfertigung Nr.: [1]

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 18 Anlagen mit insgesamt 45 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift

xxxxx
xxxxx

xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Kontakt

Telefon xxxxx
Telefax xxxxx
Mobil xxxxx

xxxxxx
xxxxxx

Bankverbindung

Deutsche Skatbank
IBAN: xxxxx

Steuer-Nr. xxxxx
USt-IdNr. xxxxx



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Abkürzungsverzeichnis	3
2	Vorblatt	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Besondere Hinweise in der Wertermittlung	5
3.2	Angaben zum Bewertungsgegenstand	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
3.4	Grundlagen der Wertermittlung	8
4	Lagebeschreibung / rechtliche Situation	9
4.1	Lageeinschätzung	9
4.2	Privatrechtliche Situation	9
4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.4	Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen.....	10
4.5	Bauplanungsrecht.....	10
4.6	Bauordnungsrecht	10
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
5	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	12
5.1	Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.....	12
5.2	Beschreibung des Grundstücks.....	12
5.3	Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch.....	13
5.4	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	14
5.4.1	Ehemalige Akutklinik für Rheumatologie	14
5.4.2	Außenanlagen	16
6	Ermittlung des Marktwerts	17
6.1	Grundstücksdaten.....	17
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.3	Bodenwertermittlung.....	18
6.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich → A – bebaute Fläche.....	18
6.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich → B – unbebaute Fläche.....	20
6.4	Ertragswertermittlung	22
6.4.1	Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21	22
6.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen	23
6.5	Sachwertermittlung	30
6.5.1	Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21	30
6.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	31
7	Marktdaten	33
8	Marktwert	34
9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	35
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
11	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
AA	Außenanlagen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
AS	Ausstattungsstandard
aWF	anrechenbare Wohnfläche
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BoG	Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DoGa	Doppelgarage
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
GBA	Grundbuchauszug
G&F	Gebäude- und Freifläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HP	Hochparterre
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JRoE	Jahresrohertrag
KG	Kellergeschoss
LSZ	Liegenschaftszins
LZS	Liegenschaftszinssatz
LWF	Landwirtschaftsfläche
MD-G	Mansarddachgeschoss
MZ-G	Mehrzweckgebäude
NF	Nutzungsfläche
NG	Nebengebäude
NGF	Netto-Grundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NKM	Netto-Kaltmiete
NutzbF	nutzbare Fläche
Ö	Ödland
OG	Obergeschoss
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Thür. KAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschosse
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WNuF	Wohn-/Nutzungsfläche
WaFl	Waldfläche
WH	Wohnhaus
ZB	Zwischenbau

2 Vorblatt

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Name/Anschrift des bevollmächtigten Schornsteinfegers:
Bezirksschornsteinfegermeister Uwe Trinks, Am Gänsebach 47, 07407 Rudolstadt
- c) Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- d) Die zuletzt als Akutklinik für Rheumatologie genutzte Immobilie steht seit ca. 25 Jahren leer. Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.
- e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden.
- h) Es liegt kein Energieausweis vor.

Wert der beweglichen Gegenstände

Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Die zuletzt als Akutklinik für Rheumatologie genutzte Immobilie steht seit ca. 25 Jahren leer und weist Spuren von Vandalismus auf (vgl. Fotodokumentation unter Anlage 15). Die Immobilie ist im Netz unter den Lost Places Thüringen gelistet.

→ (Quelle: <https://www.geocouch.de/beitrag/lost-place-akutklinik-fuer-rheumatologie-etzelbach/>)

Im Kellergeschoss befinden sich technische Geräte, die der ehemaligen Nutzung als Akutklinik für Rheumatologie dienten. Im Erdgeschoss sind ein Herd sowie Geschirr der ehemaligen Kücheneinrichtung sowie teilweise Mobiliar im Speisesaal (Serviermöbel) und den angrenzenden Räumen (Tische, Stühle) vorhanden. Im Ober-, Mansarddach- und Dachgeschoss befinden sich Patientenbetten und Sitzmöbel.

Unter Würdigung des seit ca. 25 Jahren währenden Leerstands der Immobilie, mit einhergehendem Vandalismus, ist den vorgenannten beweglichen Gegenständen kein Wert beizumessen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie sowie Außenanlagen bebaute Grundstück in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3, mit einer unterstellten Folgenutzung als Mehrfamilienhaus, wird zum Wertermittlungstichtag 31.01.2025 mit rd.

205.000 €

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

geschätzt.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Besondere Hinweise in der Wertermittlung

Auftrag / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 09.01.2025, ausgefertigt am 16.01.2025, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagsobjektes zu schätzen. Als Sachverständiger wurde der Unterzeichner bestellt.

Für den Ortstermin am 31.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 20.01.2025 fristgerecht eingeladen.

Am 31.01.2025 konnte das Versteigerungsobjekt in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3, durch den Sachverständigen, Teilnehmer lt. gesondertem Schriftsatz, hinsichtlich der in den besichtigten Bereichen vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden.

Wesentliche Annahmen

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten wurde auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erstellt.

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens standen noch keine von den Gutachterausschüssen und/oder anderen Quellen nach den neuen und verbindlichen Modellen abgeleiteten Daten zur Verfügung.

Um die Modellkonformität zu gewährleisten, kommen die zur Verfügung stehenden, veröffentlichten Daten zur Anwendung.

Die Übergangsfrist endete gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 am 31.12.2024. Es ist in der Diskussion, die Übergangsfrist zu verlängern, da die Gutachterausschüsse bislang noch nicht flächendeckend Daten abgeleitet bzw. veröffentlicht haben. Falls es eine Verlängerung der Übergangsfrist geben sollte, muss dies durch eine Änderungsverordnung oder eine neue gesetzliche Regelung erfolgen.

Wert der beweglichen Gegenstände

Vgl. Erläuterungen unter Punkt 2.

Bisherige Nutzung der Immobilie

Die zuletzt als Akutklinik für Rheumatologie genutzte Immobilie steht seit ca. 25 Jahren leer und weist Spuren von Vandalismus auf (vgl. Fotodokumentation unter Anlage 15). Die Immobilie ist im Netz unter den Lost Places Thüringen gelistet.

→ (Quelle: <https://www.geocouch.de/beitrag/lost-place-akutklinik-fuer-rheumatologie-etzelbach/>)

Bei der Sanierung, Modernisierung oder dem Umbau von Bestandsimmobilien zu Reha-Kliniken bzw. Alten- und Pflegeheimen müssen sowohl baurechtliche als auch fachspezifische Anforderungen erfüllt werden. Es gilt, aktuelle Bau- und Brandschutzvorschriften einzuhalten, Barrierefreiheit und strenge Hygienestandards sicherzustellen sowie eine funktionale Raumaufteilung zu realisieren, die den speziellen Anforderungen des Betreibers und den Bedürfnissen von Patienten und Bewohnern gerecht wird.

Darüber hinaus erfordern technische Anpassungen wie die Integration moderner Medizintechnik, optimierte Gebäudetechnik, nachhaltige Energieversorgung sowie eine enge Abstimmung mit Behörden und Fachplanern die erfolgreiche Umsetzung solcher Projekte.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Wiederaufnahme der Nutzung als Reha-Klinik bzw. der Umbau zu einem Alten- und Pflegeheim als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet.

Unterstellte zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die Bewertung einer Immobilie basiert auf der Annahme, dass eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung stattfindet. Dies wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gestützt, besonders bei Anwendung des Ertragswertverfahrens. Es wird unterstellt, dass die Immobilie auch in Zukunft unter den typischen Marktbedingungen genutzt wird.

Im Folgenden wird die Wiederaufnahme der Kliniknutzung einer Umnutzung zum Mehrfamilienhaus gegenübergestellt. Dies ist jedoch nur eine grobe Orientierung, wobei zu betonen ist, dass eine detaillierte Bestandsaufnahme durch Fachleute (Architekten, Bauingenieuren) unabdingbar sind:

1 Wiederaufnahme der Kliniknutzung

- Technische Anforderungen:
Eine erneute Nutzung als Akutklinik erfordert in der Regel umfangreiche Investitionen, da:
 - Medizinische Standards und Hygienevorschriften eingehalten werden müssen
 - Technische Infrastruktur (z. B. Spezialinstallationen für Medizintechnik, Belüftungs- und Hygienesysteme) modernisiert bzw. erneuert werden muss
 - Brandschutz- und Sicherheitsauflagen erheblich strenger sind als im Wohnbereich
- Kostenschätzung:
Aufgrund dieser Mehrkosten können die Sanierungs- und Modernisierungskosten häufig im Bereich von ca. 1.500 bis 3.000 EUR pro Quadratmeter liegen. Diese Spanne berücksichtigt sowohl den baulichen Aufwand als auch den Umbau auf den aktuellen medizinischen Standard.

2 Umnutzung als Mehrfamilienhaus

- Anpassungen:
Bei der Umnutzung in Wohnraum entfallen viele der speziellen medizinischen Anforderungen. Allerdings sind auch hier umfangreiche Maßnahmen notwendig:
 - Umgestaltung der Innenräume (z. B. Schaffung von Wohneinheiten, Anpassung der Raumaufteilung)
 - Modernisierung der Versorgungsleitungen (Strom, Heizung, Sanitär) und Dämmung
 - Erfüllung der Wohnungsbauvorschriften, die in der Regel weniger kostenintensiv sind als klinikspezifische Standards
- Kostenschätzung:
In der Regel liegen die Kosten für eine Umnutzung in den Bereich von ca. 800 bis 1.500 EUR pro Quadratmeter. Dies macht die Umwandlung häufig wirtschaftlicher, wenn man den Sanierungsbedarf und den Aufwand in Relation setzt.

3 Wirtschaftliche Überlegungen

Neben den reinen Baukosten spielen auch Fördermittel, Finanzierungsbedingungen und die regionale Marktnachfrage eine Rolle. Bei einer Umnutzung als Mehrfamilienhaus bestehen oft günstigere Rahmenbedingungen, da die Nachfrage nach Wohnraum generell vorhanden ist.

4 Fazit

Auf Basis der allgemeinen Erfahrungswerte dürfte eine Umnutzung in ein Mehrfamilienhaus wirtschaftlicher sein als die Wiederaufnahme der Kliniknutzung, vor allem, wenn man die zusätzlichen Anforderungen und den damit verbundenen höheren Kostenaufwand in einer Klinik berücksichtigt.

Im vorliegenden Gutachten erfolgt die Bewertung der Immobilie in der Objektart **Mehrfamilienhaus**, da

- die Wiederaufnahme der Nutzung als Reha-Klinik bzw. der Umbau zu einem Alten- und Pflegeheim als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet wird
- die Nachfrage nach großen Wohnungen im Landkreis vorhanden ist
- der unterstellte sanierte Zustand mit Aufzug und großzügigem Außengelände eine gute Vermietbarkeit erwarten lässt.

In Anlage 11 wurden die, nach dem Vor-Ort-Aufmaß, angefertigten Grundrisse in 11 fiktive Wohnungen eingeteilt. Dabei ist die Raumaufteilung nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Bewertung im SOLL-Zustand

Wie vorab beschrieben erfolgt die Bewertung der Immobilie in der Objektart Mehrfamilienhaus. Ein wirtschaftlich und vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird hierfür umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchführen (lassen), um das Gebäude in einen zeitgemäßen und vermietbaren Zustand zu versetzen.

Im vorliegenden Gutachten erfolgt die Bewertung im SOLL-Zustand, d. h. die begonnenen, geplanten und erforderlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen werden in der Wertermittlung als ausgeführt unterstellt. Sie sind bereits im Ausstattungsstandard, in der Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und in der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der Werteeinfluss dieser Maßnahmen in Höhe von rd. 1.152 T€ wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Eine überschlägige Aufstellung der Kosten ist unter Anlage 14 zusammengestellt.

Hinweis: Es handelt sich dabei um eine pauschalisierte, überschlägige Zusammenstellung / Schätzung der Kosten und nicht um eine ingenieurstechnische Kostenermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 ImmoWertV 21) sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Diese können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein.

Neben den vorab beschriebenen Sanierungs- und Modernisierungskosten im Zusammenhang mit dem Umbau / der Umnutzung zum Mehrfamilienhaus werden folgende weitere Kosten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht:

- dringende Sofortmaßnahmen (Anschluss der fehlenden Regenwasser-Fallrohre, Sicherung des Gebäudes gegenüber unbefugtem Betreten, Verschließen der kaputten Fenster, Reinigung/Behandlung der mit Schimmel- und Stockflecken belasteten Innenwände) → 5.000 €
- Wiederherstellung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser/Abwasser, Telefon) → 25.000 €
- (Neu-)Einbau des Aufzugs (vgl. Erläuterungen unter Punkt 6.4.2 ab Seite 27) → 100.000 €
- Kultivierung der Außenanlagen (Freischneiden bzw. Fällen von Bäumen, etc.) → 15.000 €

Der Werteeinfluss dieser Maßnahmen in Höhe von rd. 145 T€ wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht, ebenso wie o.g. Werteeinfluss der Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von rd. 1.152 T€ (vgl. Punkt 6.4.2 ab Seite 27 und Anlage 14).

Hinweis: Es handelt sich dabei um eine pauschalisierte, überschlägige Zusammenstellung / Schätzung der Kosten und nicht um eine ingenieurstechnische Kostenermittlung.

3.2 Angaben zum Bewertungsgegenstand

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie sowie Außenanlagen, mit der unterstellten Folgenutzung als Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Etzelbach, Blatt 365, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Etzelbach, Flur 4, Flurstück 25/5 Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Im Tal 3 ¹
	Größe: 42.090 m ²

¹ Gemäß www.thueringenviwer.thueringen.de lautet die Straßenbezeichnung „In dem Tal 3“

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 09.01.2025, ausgefertigt am 16.01.2024, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2025
Qualitätsstichtag:	31.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	31.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe gesonderten Schriftsatz
Mitarbeit bei der Gutachtenerstellung:	siehe gesonderten Schriftsatz; ausgeführte Arbeiten: Aktenanlage; Fertigung von Schreiben, Texten, Anlagen; Beantragung schriftlicher Auskünfte aus öffentlichen Registern; Fotodokumentation
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsgrundstück sowie die aufstehende Bebauung wurden durch den Sachverständigen von außen und innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Die Beschreibungen im Gutachten beruhen auf den Aussagen während der Objektbesichtigung sowie den Erhebungen des Gutachters. Folgende Bereich konnten nicht von innen besichtigt werden: <ul style="list-style-type: none">• Heizungsraum und Öltanklager Für die nicht besichtigten Bereiche wird der allgemein vorgefundene Zustand unterstellt. Die zum Ortstermin erkennbaren Baumängel und Bauschäden werden unter Punkt 3.1 erläutert.
Eigentümer:	siehe gesonderten Schriftsatz

3.4 Grundlagen der Wertermittlung

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.06.2024• Festsetzung des Einheitswerts zum 01.01.2023, ausgefertigt am 07.06.2024
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:	<ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarten und Luftbilder• Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 5.000• Bodenrichtwertinformation des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024• Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftliche Auskunft vom 25.02.2025 aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)• Gemeindeverwaltung Uhlstädt-Kirchhasel, Bauverwaltung, schriftliche Auskunft vom 04.02.2025 zum Bauplanungsrecht• Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung für die Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 17.02.2025 zur Kaltwasser- und Abwasseranschlussituation (vgl. Anlage 13)• Erstellung von Grundrissen (Bestand unter Anlage 09; Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus unter Anlage 11)• Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Carsten Schiebel zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2023• sonstige Bewertungsdaten aus der im Punkt 10.2 aufgeführten Fachliteratur

4 Lagebeschreibung / rechtliche Situation

4.1 Lageeinschätzung

Makrolage

Die Kleinstadt Uhlstädt-Kirchhasel liegt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt des Bundeslandes Thüringen und befindet sich ca. 32 km südlich von Jena bzw. rd. 48 km südöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Uhlstädt-Kirchhasel übernimmt innerhalb der Planungsregion Ostthüringen keine zentralörtliche Funktion.

Uhlstädt-Kirchhasel ist an die B88 angebunden. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Erfurt-Weimar. In Uhlstädt-Kirchhasel gibt es mehrere Bahnhöfe mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der öffentliche Nahverkehr bietet ein Busnetz mit mehreren Verbindungen ins Umland.

Laut dem Statistischen Bundesamt hat Uhlstädt-Kirchhasel rd. 5.500 Einwohner (Stand: 2023; seit 2011: - 11,4 %). Empirica-Regio prognostiziert für den Zeitraum 2023 bis 2045 einen weiteren Bevölkerungsrückgang in Höhe von 21,9 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2024 laut Empirica-Regio in Saalfeld-Rudolstadt 5,9 % (zum Vergleich: Thüringen 6,2 % und Deutschland: 6,0 %). WIGeoGis veröffentlicht für Uhlstädt-Kirchhasel im Jahr 2023 einen deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 86,9 Punkten und einen deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitätsindex für den Einzelhandel von 53,2 Punkten (zum Vergleich: Deutschland 100 Punkte). Nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen in der Gemeinde 46,0 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s. Laut Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG ordnet sich der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt auf Rang 379 von 400 Kreisen Deutschlands mit hohen Risiken ein.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich im bundesweiten Vergleich um eine einfache Makrolage.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Etzelbach, rd. 3 km westlich des Zentrums von Uhlstädt-Kirchhasel. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung in offener Bauweise als Einzelhäuser aus.

Die ÖPNV-Anbindung ist mäßig und erfolgt durch die Bushaltestelle 'Etzelbach' in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof 'Uhlstädt' mit Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr ist in rd. 4 km Fahrstrecke erreichbar. Der Anschluss an den Individualverkehr ist mäßig und erfolgt im Wesentlichen durch die B88. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als entspannt beurteilt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (u. a. 'NORMA', 'Aldi') sind im erweiterten Umfeld vorhanden. Naherholungsmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden. Soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in der Umgebung ausreichend verfügbar.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren handelt es sich am Standort um eine einfache bis mittlere Mikrolage.

4.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor.

Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs von Rudolstadt, Blatt 4275 folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Punkt 5.3 ab Seite 13):

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(Hochspannungsleitungsrecht);

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Bodenordnungs- und
Flurbereinigungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Darüber hinaus sich ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 07.06.2024 bestehen an dem genannten Grundeigentum, Az: K 72/24, keine Baulasten.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom 25.02.2025, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) registriert.
Denkmalschutz:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, SG Bauordnung/Denkmalschutz, Herr Fritz, vom 25.02.2025, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einzeldenkmal mit der Bezeichnung <i>Sanatorium der Klinik Weißen</i>.</p> <p>Gemäß telefonischer Auskunft durch die Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Fritz, vom 26.02.2025, Tel. 03671 823483, steht der Denkmalschutz einer Umnutzung der Immobilie zu einem Mehrfamilienhaus nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer entsprechenden Planung ein Antrag zur Nutzungsänderung gestellt werden muss.</p>

4.4 Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen sind entsprechend der durchgeführten Recherchen nicht bekannt.

4.5 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Durch die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel wurde folgende Auskunft erteilt: „Im Teilflächennutzungsplan wird nur ein geringer Teil als Sonderbaufläche (Klinik) definiert. Der Großteil des Grundstücks ist als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen.</p> <p><i>Es ist möglich, entweder im Zuge der Erstellung eines die gesamte Gemeinde umfassenden Flächennutzungsplanes diese Fläche neu zu definieren oder im Zuge der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück durch den Grundstückseigentümer eine Änderung des Teilflächennutzungsplan anzustreben.“</i></p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan vor.</p> <p><u>Quelle:</u> Schriftliche Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Uhlstädt - Kirchhasel, Bauverwaltung, Frau S. Igl vom 04.02.2025.</p>

4.6 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	<p>Das Grundstück, Flurstück 25/5, ist hinsichtlich des Entwicklungszustandes zweigeteilt:</p> <p><u>östlicher Bereich:</u> Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)</p> <p><u>westlicher Bereich:</u> Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)</p>
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Thür. KAG abgabefrei.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Aufgrund des langen Leerstandes der Immobilie wurde die Trinkwasserleitung liquidiert. Bei Nutzungsaufnahme muss der zukünftige Eigentümer nach § 10 Abs. 1 der Wasserbenutzungsverordnung (WBS) des ZWA Saalfeld-Rudolstadt einen kostenpflichtigen Anschluss beantragen.</p> <p><u>Entwässerung</u> Die Entwässerung ist im Mischsystem strukturiert. Das gesamte, auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ist direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage in den öffentlichen Sammler DN 150 Stz einzuleiten. Ein Abwasseranschluss ist vorhanden, muss aber an die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden (vgl. Anlage 13).</p> <p>→ <u>Quelle:</u> Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 17.02.2025</p> <p><u>Elektroversorgung</u> Der Elektroanschluss muss in der Weise ertüchtigt werden, dass bei der unterstellten Mehrfamilienhausnutzung genügend Leistung für die Wohnungen, den Betrieb einer Wärmepumpe und möglichen Wallboxen zur Verfügung steht.</p> <p><u>Pauschalierter Kostenansatz</u> Für die Wiederherstellung der Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) werden pauschale Kosten in Höhe von 25.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.</p>
Straßenausbaubeiträge:	<p>Mit dem Zehnten Gesetz zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes vom 10. Oktober 2019 hat der Gesetzgeber die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2019 abgeschafft.</p> <p>Damit werden alle Straßenausbaumaßnahmen, die von den Gemeinden seit dem 1. Januar 2019 begonnen wurden und künftig durchgeführt werden, nicht mehr über Straßenausbaubeiträge von den betroffenen Grundstückseigentümern mitfinanziert.</p> <p>Für das Bewertungsobjekt sind keine rückständigen Beiträge/Abgaben vorhanden.</p> <p><u>Quelle:</u> Schriftliche Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Uhlstädt-Kirchhasel, Gemeindekasse, Frau Loth, vom 04.02.2025.</p>

5 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

5.1 Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zubehör ist kein Bestandteil der Wertermittlung.

5.2 Beschreibung des Grundstücks

Nutzungsart ² :	östlicher Grundstücksbereich: 2.387 m ² , davon: Wohnbaufläche → 776 m ² gemischte Baufläche → 1.213 m ² Weg → 398 m ² westlicher Grundstücksbereich: 39.703 m ² , davon: Wald (Laub- und Nadelholz) → 39.116 m ² Wald (Laubholz) → 587 m ²
Größe:	lt. Grundbuchauszug Blatt 365 → 42.090 m ²
Grundstückslängen bzw. -tiefen:	maximale Breite: ca. 552 m mittlere Tiefe: ca. 75 m
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	bebaute Fläche → nahezu eben unbebaute Fläche → mittlere Hanglage
Baugrund:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Zuwegung:	aus östlicher Richtung → öffentlich, gesicherte Erschließung; aus nördlicher Richtung → Zufahrt über Flurstück 22/2 (nicht privatrechtlich gesichert)
Umwelteinflüsse:	Bei der derzeitigen wohnwirtschaftlichen Nutzung sind Umweltbeeinträchtigungen augenscheinlich nicht erkennbar.

² Flächenangaben gemäß Liegenschaftskataster

5.3 Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch

Vorbemerkung

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Angaben gemäß Grundbuch

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug vom 16.01.2025 (unbeglaubigte Abschrift)
Grundbuchamt (Amtsgericht): Rudolstadt
Grundbuch von: Etzelbach
Blatt: 365

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr. der Grundstücke	bisherige lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m ²)
6		Etzelbach	4	25/5	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Im Tal 3 ³	42.090

Abteilung I:

lfd. Nr.	Eigentümer	lfd. Nr. der Grundstücke im BV	Tag der Eintragung
2a	siehe gesonderten Schriftsatz	6	28.02.2012
3.1	siehe gesonderten Schriftsatz	6	09.03.2023
3.2	siehe gesonderten Schriftsatz		

Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für TEAG Thüringer Energie AG; gemäß Bewilligung vom 25.10.1995 (UR Nr. 4057A/95 Notar Dr. Armbruster) eingetragen am 15.01.1996.
6	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 72/24); eingetragen am 06.06.2024.

Erläuterung zu den Eintragungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 1: Bei der Eintragung handelt es sich um eine, über den südlichen Grundstücksbereich verlaufende Hoch- und Niederspannungserdleitung samt Zubehör in einer Länge von 40 m. Dieser Bereich liegt direkt an der Bundesstraße B 88 und wird als Forstfläche genutzt. Durch die unterirdische Verlegung lässt sich kein signifikanter Werteeinfluss ableiten. Wertrelevanz: keine.

zu lfd. Nr. 6: Das vorliegende Gutachten dient der Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins. Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III: keine Eintragungen

³ Gemäß www.thueringenviwer.thueringen.de lautet die Straßenbezeichnung „In dem Tal 3“

5.4 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil der Wertermittlung zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Auftraggebers/Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Anmerkung: Da die Ansprechpartner im Ortstermin nur in sehr begrenztem Umfang Auskunft zum Gebäude machen konnten, wurden wesentliche Angaben (Baujahr, Bauweise, Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden usw.) aus den mitgelieferten Unterlagen (Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Carsten Schiebel zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2023) übernommen. Diese Angaben sind in „kursiv“ gesetzt. Aus den Erkenntnissen im Ortstermin wurden diese Daten plausibilisiert und ggf. ergänzt.

5.4.1 Ehemalige Akutklinik für Rheumatologie

unterstellte Objektart:	Mehrfamilienhaus, (fiktiv) aufgeteilt in 11 Wohneinheiten (WE) NHK-Typ 4.2; ≤ 20 WE
Baujahr:	ca. 1905
Bauweise:	überwiegend Massivbauweise, tlw. Fachwerkbauweise
Außenansicht:	unverputzter Sandsteinsockel; Klinkerfassade aus gelben Ziegelsteinen; <i>Säulen und Eingangsboden aus roten Mainsandstein;</i> Fensterfaschen mit Sandsteinumrandung und Sandsteinfensterbänken; <i>Gurtgesims;</i> Mansarddachgeschoss mit Gauben; Dachgeschoss mit Gauben an der östlichen Gebäudeseite: eingeschossiger Baukörper in Fachwerkbauweise mit flach geneigtem Pulldach, voll unterkellert
Größe:	Bruttogrundfläche → rd. 1.727 m ² (vgl. Anlage 10) (unterstellte) anrechenbare Wohnfläche → rd. 873 m ² (vgl. Anlage 12)
Nutzung:	Die zuletzt als Akutklinik für Rheumatologie genutzte Immobilie steht seit ca. 25 Jahren leer und weist Spuren von Vandalismus auf (vgl. Fotodokumentation unter Anlage 15). Die Immobilie ist im Netz unter den Lost Places Thüringen gelistet. → (Quelle: https://www.geocouch.de/beitrag/lost-place-akutklinik-fuer-rheumatologie-etzelbach/) Bei der Sanierung, Modernisierung oder dem Umbau von Bestandsimmobilien zu Reha-Kliniken bzw. Alten- und Pflegeheimen müssen sowohl baurechtliche als auch fachspezifische Anforderungen erfüllt werden. Es gilt, aktuelle Bau- und Brandschutzvorschriften einzuhalten, Barrierefreiheit und strenge Hygienestandards sicherzustellen sowie eine funktionale Raumaufteilung zu realisieren, die den speziellen Anforderungen des Betreibers und den Bedürfnissen von Patienten und Bewohnern gerecht wird. Darüber hinaus erfordern technische Anpassungen wie die Integration moderner Medizintechnik, optimierte Gebäudetechnik, nachhaltige Energieversorgung sowie eine enge Abstimmung mit Behörden und Fachplanern die erfolgreiche Umsetzung solcher Projekte. Aus den vorgenannten Gründen wird die Wiederaufnahme der Nutzung als Reha-Klinik bzw. der Umbau zu einem Alten- und Pflegeheim als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet.

Auf Basis der allgemeinen Erfahrungswerte dürfte eine Umnutzung in ein Mehrfamilienhaus wirtschaftlicher sein als die Wiederaufnahme der Kliniknutzung, vor allem, wenn man die zusätzlichen Anforderungen und den damit verbundenen höheren Kostenaufwand in einer Klinik berücksichtigt.

Im vorliegenden Gutachten erfolgt die Bewertung der Immobilie in der Objektart **Mehrfamilienhaus**, da

- die Wiederaufnahme der Nutzung als Reha-Klinik bzw. der Umbau zu einem Alten- und Pflegeheim als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet wird
- die Nachfrage nach großen Wohnungen im Landkreis vorhanden ist
- der unterstellte sanierte Zustand mit Aufzug und großzügigem Außengelände eine gute Vermietbarkeit erwarten lässt.

In Anlage 11 wurden die, nach dem Vor-Ort-Aufmaß, angefertigten Grundrisse in 11 fiktive Wohnungen eingeteilt. Dabei ist die Raumaufteilung nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Unterkellerung:	voll unterkellert
Anzahl der Vollgeschosse (ohne KG//MD-G/DG):	2 (Erdgeschoss; Obergeschoss)
Dachgeschoss:	ausgebautes Mansarddachgeschoss und Dachgeschoss
Spitzboden:	vorhanden
Dach:	Dachform → Walmdach mit Gauben (Anbau: flach geneigtes Pultdach) Eindeckung → Biberschwanzdeckung (Anbau: Bitumenschweißbahn) Dämmung → in ausgebauten Bereichen augenscheinlich gedämmt, Spitzboden nicht gedämmt
Außenwände:	siehe Ausführung „Außenansicht“ nicht zusätzlich gedämmt (Wanddicken im EG ca. 42 cm, OG ca. 38 cm)
Innenwände:	<i>z.T. massiv, Altbestand und Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Leichtbaukonstruktion, Lehmwände, Sauerkrautplatten, z.T. Fachwerkkonstruktion mit Ziegelausfachung</i>
Fenster:	<i>z.T. thermoisoliertverglaste Holzfenster, z.T. Holzverbundfenster, z. T. vergittert, z.T. thermoisoliertverglaste Kunststofffenster, z.T. Glasbausteine vorhanden</i>
Deckenkonstruktion:	<i>Massiv- und Holzbalkendecken</i>
Außentreppen:	zum Kellergeschoss → 7 Stufen; zum westlichen Hauseingang → 7 Sandsteinstufen
Gebäudezugänge:	aus nördlicher Richtung → zum Kellergeschoss (Öltanklager/Heizungsraum) → Metalltür*; zum Erdgeschoss (Nebeneingang/Treppenhaus) → Holztür**; zum Aufzug → zweiflügelige Metalltür* aus westlicher Richtung → zum Erdgeschoss (Haupteingang) → zweiflügelige Holztür** *mit zeitgemäßem Einbruchschutz **mit Glasausschnitt, ohne zeitgemäßen Einbruchschutz
Innentreppen / Aufzug:	<i>massives Treppenhaus mit einseitigem Handlauf, gerade massive Treppe mit beidseitigem Handlauf, halbgewendelte Holzpodesttreppe mit einseitigem Handlauf, gerade Holztreppe mit einseitigem Handlauf, Personenaufzug (defekt) vorhanden</i>
Innentüren:	<i>z.T. Massivausführung, z.T. zweiflügelig, z.T. mit Glasausschnitt, z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Holzschiebetüren, z.T. Metalltüren vorhanden</i>
Elektroinstallation:	<i>überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz / Konstruktion liegend (z.T. Altleitungen, z.T. 1995 erneuert)</i>

Heizung:	<i>zwei Buderus Lollar G 405 als Öl- bzw. Gaszentralheizung, ca. 20,7 kW bis 25 kW, Pufferspeicher und 20.000 l Öltanks vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)</i>
Warmwasser-Bereitung:	über Heizungsanlagen
Sanitärinstallation:	<i>Sanitärbereiche im OG und DG vorhanden, mit Duschen, Badewanne (z. T.), Waschbecken (z. T.) ausgestattet, raumhoch gefliest WC separat: vorhanden im EG mit wandhängenden WC mit innenliegendem Spülkasten und Waschtisch <u>Anmerkung:</u> Die Sanitärgegenstände (WCs und Handwaschbecken) sowie die Mischbatterien in den Duschen waren zum überwiegenden Teil nicht mehr vorhanden. Die gesamte Immobilie, so auch die Sanitärbereiche, weist Spuren von Vandalismus auf.</i>
erneuerbare Energien:	keine
Besondere Bauteile:	Dachgauben im Mansarddachgeschoss und Dachgeschoss; separat angebauter Aufzugsschacht;
Besondere Einrichtung:	Bewegungsbecken im Kellergeschoss
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">• <i>z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung;</i>• <i>z.T. Risserscheinungen;</i>• <i>fehlende Regenwasser-Fallrohre;</i>• <i>kaputte/fehlende Fensterscheiben;</i>• <i>Schimmel- und Stockflecken an verschiedenen Innenwänden (Keller- und Dachgeschoss)</i>• <i>Der Verdacht auf Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden.</i>
Grundrisskonzeption:	<i>großzügig, erweiter- und veränderbar in Absprache mit der Denkmalpflege</i>
Modernisierungen:	<i>Dachstuhl ca. 1920 erneuert; Elektrik zum Teil ca. 1995 erneuert Anfang der 1990er Jahre → Sanierung der Sanitärräume; Einbau der Heizungsanlage; Erneuerung der Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Elektro, Haustechnik)</i>
Allgemeinzustand:	Die Immobilie befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand. Es ist ein erhöhter Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar.

5.4.2 Außenanlagen

Versorgung:	Wasser-, Telefon- und Elektroanschluss nicht mehr vorhanden bzw. Betriebserlaubnis erloschen
Entsorgung:	Abwasseranschluss vorhanden, muss an die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden
Einfriedung:	<i>keine vorhanden</i>
Wege-/Hofbefestigung:	östliche Zufahrt und PKW-Stellplätze mittels Beton-Pflaster befestigt
PKW-Stellplätze:	ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätze auf dem Grundstück möglich
Außenbauwerke:	<i>zwei kleine Häuschen (Trafo- und Notstromhäuschen), Holzüberdachungen (z. T. defekt), Stützmauern vorhanden</i>
Grünanlagen:	<i>Wiesenflächen (stark verwildert) vorhanden</i>
Bäume:	<i>Waldflächen vorhanden (u.a. Eiche und Kastanie)</i>
Besonderheiten:	<i>Grundstück von zwei Seiten befahrbar</i>

6 Ermittlung des Marktwerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie sowie Außenanlagen bebauten Grundstück in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3, mit einer unterstellten Folgenutzung als Mehrfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Etzelbach	365	6	Etzelbach	4	25/5	42.090 m ²

Zum Zwecke dieser Wertermittlung wird das Flurstück in Bewertungsteilbereiche wie folgt aufgeteilt:

Bezeichnung	Bebauung/Nutzung	Fläche
A – bebaute Fläche	bebaut mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie und Außenanlagen	2.387 m ²
B – unbebaute Fläche	unbebaut, forstwirtschaftliche Fläche	39.703 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		42.090 m ²

Bei der Aufteilung der Flächen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Gesamtgrundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Die erforderliche Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren vorrangig über den Liegenschaftszinssatz. Hierzu stehen regionale und überregionale Daten zur Verfügung, so dass die Anwendung des Ertragswertverfahrens möglich ist (vgl. auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 16).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt (vgl. auch die Beschreibung des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 17).

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (vor Marktanpassung).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- unterstellte Sanierungs- und Modernisierungskosten
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

6.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich → A – bebaute Fläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs → A – bebaute Fläche

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe	=	rd. 30 m
Grundstücksfläche	=	Bewertungsteilbereich → A – bebaute Fläche
		Gesamtfläche → 2.387 m²
		davon Wohnbaufläche → 776 m ²
		gemischte Baufläche → 1.213 m ²
		Weg → 398 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs → A – bebaute Fläche

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	31.01.2025	× 1,10	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normal	normal	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	30,80 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Nutzungsart	M	M	×	1,00
Tiefe	30	30	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	30,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	30,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert für die Fläche „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche“	=	30,80 €/m²	E3
bewertungsrelevante Fläche	×	1.989,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	61.261,20 € rd. 61.261,00 €	
abgabenfreier relativer Bodenwert für die Fläche „Weg“	=	7,70 €/m²	E3
bewertungsrelevante Fläche	×	398,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	3.064,60 € rd. 3.065,00 €	

Summe	=	64.326,00 €	
--------------	---	--------------------	--

Der **abgabenfreie Gesamt-Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich → A – bebaute Fläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 insgesamt **64.326 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Gemäß der Bodenwertentwicklung der letzten vier Jahre kann von einer weiteren Bodenwertdynamik von rd. 10 % im Jahr 2024 ausgegangen werden. Zeitanteilig (vom 01.01.2024 bis 31.01.2025) rd. 1,0. Berechnung des Anpassungsfaktor: 10 % x 1,0 = 10,0 %; daraus abgeleitet ein Faktor von 1,10.

E3

Die im Umgriff baulich genutzte Fläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche = 1.989 m²) kommt als Hauptfläche mit dem vollen abgabefreien relativen Bodenrichtwert, die Restfläche (Weg = 398 m²) kommt als Nebenfläche mit 25 % des abgabefreien relativen Bodenrichtwertes zum Ansatz (vgl. Anlage 07).

6.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich → B – unbebaute Fläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
 Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche (F)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs → B – unbebaute Fläche

Wertermittlungsstichtag = 31.01.2025
 Entwicklungszustand = Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
 Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche (F)
 Grundstücksfläche = Bewertungsteilbereich →
 B – unbebaute Fläche → 39.703 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs → B – unbebaute Fläche

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	0,25 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	31.01.2025	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normal	normal	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,25 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	× 1,00	
Nutzungsart	F	F	× 1,00	
Bestand	ohne	Mischbestand	× 1,50	E3
Alter der Bäume	50 Jahre	> 50 Jahre	× 1,50	E3
Dichte des Bestandes	mittel	mittel	× 1,25	E3
Topografie	eben	Steilhanglage	× 1,00	E3
Erschließung	gut	schwierig	× 1,00	E3
Sonstiges	neutral	negativ	× 0,50	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,19 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,35 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,35 €/m²	
bewertungsrelevante Fläche		×	39.703,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	13.896,05€ rd. 13.896,00 €	

Der **abgabenfreie Gesamt-Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich → B – unbebaute Fläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 insgesamt **13.896 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert).

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Seit dem letzten Stichtag sind gemäß telefonischer Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses keine Bodenrichtwertveränderungen in der Lage des Bewertungsobjektes zu verzeichnen.

E3

Waldflächen werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich neben dem Bodenrichtwert an dem Bestand, dem Alter, der Dichte, der Topografie, der Erschließung und sonstigen Besonderheiten orientieren.

Der Bewertungsteilbereich B – unbebaute Fläche wurde an folgende Parameter sachverständig angepasst:

Parameter	Ausgangswert	Anpassungsfaktoren	
		Reinbestand	Mischbestand
Bestand	ohne		
	1,00	1,25	1,50
Alter	50 Jahre	< 50 Jahre	> 50 Jahre
	1,25	1,00	1,50
Dichte	mittel	locker	dicht
	1,25	1,00	1,50
Topografie	eben	mittlere Hanglage	Steilhanglage
	1,50	1,25	1,00
Erschließung	gut	sehr gut	schwierig
	1,25	1,50	1,00
Sonstiges ⁴	neutral	positiv	negativ
	1,00	1,50	0,50

Die Höhe der Anpassungen wurden aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und telefonischer Auskunft durch das Forstamt Saalfeld-Rudolstadt festgelegt und dient nur zur überschlägigen Berechnung der Waldflächen.

Um eine differenzierte Waldbewertung zu erhalten, ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Wald- und Forstbewertungen erforderlich.

⁴ Der Bewertungsteilbereich grenzt mit einer Länge von rd. 490 m direkt an die Bundesstraße 88 und ist dadurch mit entsprechenden Verkehrssicherungspflichten belastet.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	01	Wohnung 1	129,81		7,50	973,58	11.682,96
	02	Wohnung 2	156,53		7,50	1.173,98	14.087,76
	03	Wohnung 3	34,97		8,50	297,25	3.567,00
	04	Wohnung 4	76,56		8,00	612,48	7.349,76
	05	Wohnung 5	111,66		7,50	837,45	10.049,40
	06	Wohnung 6	27,25		8,50	231,63	2.779,56
	07	Wohnung 7	64,62		8,00	516,96	6.203,52
	08	Wohnung 8	68,93		8,00	551,44	6.617,28
	09	Wohnung 9	65,38		8,00	523,04	6.276,48
	10	Wohnung 10	84,34		8,00	674,72	8.096,64
	11	Wohnung 11	52,80		8,00	422,40	5.068,80
	12	Stellplätze			11	15,00	165,00
Summe			872,85			6.979,93	83.759,16

Aufgrund des Leerstandes und der unterstellten zukünftigen Nutzung als Mehrfamilienhaus liegt keine **tatsächliche Nettokaltmiete** vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		83.759,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,76 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete vgl. Einzelaufstellung)	–	18.229,08 €
jährlicher Reinertrag	=	65.530,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,5 % von 64.326,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert Bewertungsteilbereich A – bebaute Fläche)	–	2.251,41 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	63.278,67 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,495
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.423.453,68 €
Bodenwert 1 (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A – bebaute Fläche)	+	64.326,00 €
vorläufiger Ertragswert 1	=	1.487.779,68 €
Bodenwert 2 (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – unbebaute Fläche)	+	13.896,00 €
vorläufiger Ertragswert 2	=	1.501.675,68 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-	1.297.000,00 €
Ertragswert	=	204.675,68 €
rd.		205.000 €

6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen

Flächenplausibilisierung

Auf Grundlage des Vor-Ort-Aufmaßes wurden Grundrisse vom IST-Zustand erstellt (vgl. Anlage 09). Die darauf aufbauenden (fiktiven) Wohnungszuschnitte bilden die Grundlage für die Ertragswertberechnung. Die anrechenbaren Wohnflächen wurden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt und mit den Gebäudeaußenmaßen (Bruttogrundfläche – BGF) plausibilisiert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dabei wird der sanierte Zustand unterstellt.

Die Ableitung und Plausibilisierung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgte aus mehreren Quellen für Vergleichsmieten. Folgende verfügbare Vergleichsmieten wurden für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete recherchiert:

(1) Immowelt.de

„Die angegebenen Werte sind allesamt Schätzwerte, die auf historischen Marktdaten beruhen, und beinhalten keine Aussagen über zukünftige Werte des Immobilienmarktes. Immowelt übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Schätzwerte. Die Schätzwerte beschränken sich auf die Angaben, welche Immowelt zum Zeitpunkt der Ermittlung der Schätzung zur Verfügung stehen. Abweichungen zwischen den Schätzwerten und der tatsächlichen Lage des Immobilienmarktes sind nicht ausgeschlossen.“

Daten für Etzelbach + 25 km; Aktualität: 02/2025; Wohnflächen in einer Spanne von 35 m² WF bis 185 m² WF. Hier wird eine Nettokaltmiete in einer Spanne von 5,80 €/m² WF bis 9,55 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des unterstellten sanierten Zustandes eine Nettokaltmiete von **8,50 €/m²** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 40 % gewichtet.

(2) mietspiegeltabelle.de

„Der vorliegende Marktmietspiegel den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ist kein offizieller Mietspiegel des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt. Bei den von uns ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen. Die angegebenen Mietpreise pro m² beziehen sich auf die Kaltmiete. Unsere Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls den eventuell vorhandenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel der angrenzenden Städte Rudolstadt oder Kahla. Sie sind aber gerade für Kauf- oder Mietinteressierte wichtig und können als Vergleichswerte verwendet werden.“

Daten für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt; Aktualität: 2025; Immobilientyp: Mieten; Wohnfläche: von 35 bis über 100 m². Hier wird eine Vergleichsmiete in der Spanne von 6,35 €/m² WF bis 7,12 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des unterstellten sanierten Zustandes, der Lage im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mit der Nähe zur Universitätsstadt Jena und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 80 m² WF eine Nettokaltmiete von **7,00 €/m² WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 30 % gewichtet.

(3) vdp-research - Wohn-Preisspiegel für Deutschland 2024

vdpResearch erstellt für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland nach den Merkmalen Lage und Ausstattung differenzierte Preis- und Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Neuvertragsmieten. Diese werden nach einem bundesweit einheitlichen Modell aus den Transaktionsdaten abgeleitet. Sie sollen eine aktuelle und schnelle Übersicht über die allgemeine Struktur der Märkte geben. Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist.

Daten für Landkreis Saalfeld-Rudolstadt; Aktualität: 11/2024; Baujahresklasse: ≥ 2000 bis aktuell; Wohnfläche: 70 m²; Objektzustand: gut. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 4,80 €/m² WF bis 9,00 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des unterstellten sanierten Zustandes, der Lage im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mit der Nähe zur Universitätsstadt Jena und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² WF eine Nettokaltmiete von **8,00 €/m² WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 30 % gewichtet.

Mietwertableitung aus den Verfahrensergebnissen / Gewichtung der Mietwertrecherche

Da mehrere Nettokaltmieten recherchiert werden konnten, sind die Ergebnisse unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) der jeweiligen Nettokaltmieten wird dabei wesentlich von der zugrunde gelegten **Datengrundlage** sowie der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Vergleichsmiete		MFH
Portal	Gewichtung	€/m ² WF
immowelt.de	40 %	3,40 (8,50)
mietspiegeltabelle.de	30 %	2,10 (7,00)
vdp.research	30 %	2,40 (8,00)
Summe:		7,90 €/m²

Mietansatz, differenziert nach unterstellter (fiktiver) Wohnungsgröße:

Die abgeleitete Nettokaltmiete wird nach der unterstellten (fiktiven) Wohnungsgröße wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnfläche	angesetzte Nettokaltmiete
bis 50 m ² WF	8,50 €/m ² WF
ab 50 bis 100 m ² WF	8,00 €/m ² WF
ab 100 m ² WF	7,50 €/m ² WF

Mietansatz PKW-Stellplätze

Gemäß IVD - Wohn-Preisspiegel für Thüringen 2023/2024 werden für Rudolstadt keine Stellplatzmieten veröffentlicht. Für PKW-Stellplätze in Saalfeld wird eine Nettokaltmiete von 10,00 €/Stellplatz bis 30,00 €/Stellplatz angegeben. In der Wertermittlung wird aufgrund der Lage in der Ortslage Etzelbach und der Notwendigkeit zum Abstellen eines PKW eine PKW-Stellplatzmiete in Höhe von 15,00 €/Stellplatz als marktüblich erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend des angewandten, veröffentlichten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Mehrfamilienhaus (JRE: 83.759,16 €; WF: 872,85 m² WF; 11 Wohneinheiten)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF] / % der rel. Herst.-Kosten	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	359,00 €	3.949,00
Instandhaltungskosten	----	14,00 €/m ² WF	12.219,90
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.675,18
Modernisierungsrisiko	----	kein Ansatz	----
Summe			17.844,08

PKW-Stellplätze (11 Stück)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF] / % der rel. Herst.-Kosten	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	15,00 €	165,00
Instandhaltungskosten	----	20,00 €	220,00
Summe			385,00

Summe BWK: 18.229,09 € (entspricht **21,76 %** vom Jahresrohertrag)

Liegenschaftszinssatz (LZS)

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wurden Liegenschaftszinssätze für die Objektart Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit über 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %), Daten für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Bereich 3), Aktualität: 2022, in einer Spanne von rd. 2,5 % bis 7,1 % veröffentlicht.

Vom Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband werden für die Objektart „Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus“ Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 % bis 5,5 % empfohlen.

Aufgrund

- der Lage im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
- der steigenden Nachfrage nach Wohngebäuden mit Aufzug
- des unterstellten sanierten Zustandes und des großzügigen Außengeländes

wird der Liegenschaftszinssatz im ersten Drittel Spanne mit **3,5 %** eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Sachwertrichtlinie
Mehrfamilienhäuser	
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Für die aufstehende Bebauung wird folgende Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie bestimmt:

Gebäude	Standardstufe	GND in Jahren	prozentualer Anteil gem. Gebäudestandard	anteilige GND
Mehrfamilienhaus im unterstellten, sanierten Zustand	3,3	71	100,0 %	71 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer (RND) für das Mehrfamilienhaus

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus

Für das 1905 errichtete Gebäude wird eine Modernisierung unterstellt.

Entsprechend der durchgeführten Maßnahmen wurden Modernisierungspunkte vergeben.

Darüber hinaus erfolgt die Bewertung, wie unter Punkt 3.1 beschrieben, unter Berücksichtigung der als notwendig angesehenen Sanierungen/Modernisierungen. Hierfür werden Modernisierungspunkte unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, wird ein geringerer als der maximale Tabellenwert angesetzt.

Hieraus ergeben sich 15,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,5	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2		2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2		2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		1,0
Summe	20	3,5	11,5

Ausgehend von den 15,0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1905 = 120 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (71 Jahre – 120 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für die aufstehende Bebauung eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (71 Jahre – 45 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 26 Jahren =) 1999.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das **Mehrfamilienhaus** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1999
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Dringende Sofortmaßnahmen</p> <p>Damit aus den bereits vorhandenen Baumängeln keine Bauschäden entstehen, werden folgende Maßnahmen als dringend angesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschluss der fehlenden Regenwasser-Fallrohre; • Sicherung des Gebäudes gegenüber unbefugtem Betreten; • Verschließen der kaputten Fenster; • Reinigung/Behandlung der mit Schimmel- und Stockflecken belasteten Innenwände <p><u>Hinweis:</u> Es handelt sich dabei um eine pauschalisierte, überschlägige Zusammenstellung / Schätzung der Kosten und nicht um eine ingenieurtechnische Kostenermittlung.</p>	<p>- 5.000,00 €</p>
<p>Wiederherstellung der Hausanschlüsse</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Aufgrund des langen Leerstandes der Immobilie wurde die Trinkwasserleitung liquidiert. Bei Nutzungsaufnahme muss der zukünftige Eigentümer nach § 10 Abs. 1 der Wasserbenutzungsverordnung (WBS) des ZWA Saalfeld Rudolstadt einen kostenpflichtigen Anschluss beantragen (vgl. Anlage 13).</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Die Entwässerung ist im Mischsystem strukturiert. Das gesamte, auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ist direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage in den öffentlichen Sammler DN 150 Stz einzuleiten. Ein Abwasseranschluss ist vorhanden, muss aber an die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden (vgl. Anlage 13).</p> <p>→ <u>Quelle:</u> Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 17.02.2025</p> <p><u>Elektroversorgung</u></p> <p>Der Elektroanschluss muss in der Weise ertüchtigt werden, dass bei der unterstellten Mehrfamilienhausnutzung genügend Leistung für die Wohnungen, den Betrieb einer Wärmepumpe und möglichen Wallboxen zur Verfügung steht.</p> <p><u>Pauschalierter Kostenansatz</u></p> <p>Für die Wiederherstellung der Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) werden pauschale Kosten in Höhe von 25.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.</p>	<p>- 25.000,00 €</p>

<p>Neueinbau des Aufzugs</p> <p>Der am Bewertungsobjekt vorhandene Personenaufzug war zum Ortstermin stillgelegt. Aufgrund des Baujahres 1973 (lt. Typenschild) kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Aufzug nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.</p> <p>Dennoch bietet der (Neu-)Einbau eines Aufzugs in einem Gebäude mit fünf Etagen (inklusive Kellergeschoss) mehrere Vorteile, die insbesondere angesichts der alternden Bevölkerung und der speziellen Bedürfnisse in ländlichen Regionen entscheidend sein können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserte Barrierefreiheit: Ein Aufzug erleichtert älteren Menschen sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zu allen Etagen. Dies ist besonders in ländlichen Gebieten von Bedeutung, wo oft weniger alternative Infrastrukturen zur Verfügung stehen. • Erhöhte Attraktivität für Mieter: Durch den besseren Zugang und den erhöhten Wohnkomfort steigt die Attraktivität der Immobilie. Mieter, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind oder diese als zusätzlichen Komfort schätzen, entscheiden sich eher für ein solches Objekt. • Wertsteigerung der Immobilie: Die Investition in einen Aufzug wird als zukunftsorientierte Maßnahme wahrgenommen. Immobilien, die an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung angepasst sind, sichern langfristig ihren Marktwert und können höhere Mieteinnahmen generieren. • Wettbewerbsvorteil im regionalen Kontext: Gerade in ländlichen Regionen, wo vergleichbare Gebäude oft auf einen Aufzug verzichten, kann der Einbau als Alleinstellungsmerkmal dienen. Dies führt zu einer besseren Positionierung im Mietmarkt und kann die Leerstandsquote reduzieren. • Sicherheits- und Komfortfaktor: Ein Aufzug sorgt nicht nur für einen einfacheren Zugang, sondern auch für ein gesteigertes Sicherheitsgefühl der Bewohner. Gerade in Notfällen oder bei körperlichen Einschränkungen wird der Zugang zu allen Ebenen erleichtert. <p>Insgesamt trägt der Aufzug dazu bei, das Wohnumfeld barrierefreier, komfortabler und sicherer zu gestalten – Aspekte, die gerade in einer zunehmend alternden Gesellschaft und im ländlichen Raum immer mehr an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird der (Neu-)Einbau eines Aufzugs als wirtschaftlich sinnvolle Investition gesehen und mit pauschal 100 T€ in Abzug gebracht.</p>	<p>- 100.000,00 €</p>
<p>Kultivierung der Außenanlagen</p> <p>Der wohnwirtschaftlich nutzbare Grundstücksbereich ist durch den langen Leerstand stark zugewachsen und teilweise verwildert. Für die Kultivierung der Außenanlagen (Freischneiden bzw. Fällen von Bäumen, Pflasterflächen ausbessern, Holzunterstände reparieren bzw. abreißen) werden pauschale Kosten in Höhe von 15 T€ in Abzug gebracht</p>	<p>- 15.000,00 €</p>

Sanierungs- und Modernisierungskosten	- 1.152.000,00 €
Die Bewertung der Immobilie erfolgt in der Objektart Mehrfamilienhaus. Für die unterstellte Nutzung werden umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaukosten in Abzug gebracht. Eine differenzierte Aufstellung der Kosten ist unter Anlage 14 zusammengestellt. <u>Hinweis:</u> Es handelt sich dabei um eine pauschalisierte, überschlägige Zusammenstellung / Schätzung der Kosten und nicht um eine ingenieurstechnische Kostenermittlung.	
Summe:	- 1.297.000,00 €

6.5 Sachwertermittlung

6.5.1 Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.727,35 m ²
Baupreisindex (BPI) 4. Quartal 2024 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	732,30 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (31.01.2025)	1.352,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	2.336.344,52 €
• Zu-/ Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	2.336.344,52 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	36.62 %
• Betrag	855.569,36 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.480.775,16 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.480.775,16 €

Gebäudesachwerte insgesamt		1.480.775,16 €
Sachwert der Außenanlagen (im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten)	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	1.480.775,16 €
Bodenwert 1 (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A – bebaute Fläche)	+	64.326,00 €
vorläufiger Sachwert 1	=	1.545.101,16 €
Bodenwert 2 (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – unbebaute Fläche)	+	13.896,00 €
vorläufiger Sachwert 2	=	1.558.997,16 €
Sachwertfaktor (keine Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	=	1.558.977,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-	1.297.000,00 €
(vorläufiger) Sachwert (nach Abzug der BoG)	=	261.977,16 €
	rd.	262.000 €

6.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF, Geschossflächen – GF, fiktiv anrechenbare Wohnfläche - WF) wurden auf Grundlage des Vor-Ort-Aufmaßes erstellt. Anhand ergänzender Quellen (digitale Liegenschaftskarte, Luftbilder) wurde das Ergebnis plausibilisiert. Die Berechnung ergibt, bei vorhandener Objektkonfiguration, ein plausibles Ausbauverhältnis.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

für das **Mehrfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			11,5	11,5	
Dach	15,0 %				15	
Fenster und Außentüren	11,0 %			11,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			11,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			11,0		
Fußböden	5,0 %			5,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			9,0		
Heizung	9,0 %			9,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			6,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	73,5 %	26,5 %	0,0 %
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		60	65	70	75	80
Ausstattungsstandard		1	2	3	4	5
gewichteter Ausstattungsstandard		3,3				
gewichtete, standardbezogene Gesamtnutzungsdauer		71 Jahre				

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen → vgl. Anlage 18

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das **Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

4.2; ≤ 20 Wohneinheiten

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,00	0,00
2	670,00	0,00	0,00
3	765,00	73,50	562,28
4	915,00	26,50	242,48
5	1.105,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,3			804,76
Anpassung: Ø Wohnfläche x			0,91
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			732,33 €/m ² BGF
NHK 2010 für das Mehrfamilienhaus			rd. 732,30 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Qualitätsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Qualitätsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand (**4. Quartal 2024 → 184,7**) zugrunde gelegt.

Zu-/ Abschlüsse zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschlüsse zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Beim Bewertungsobjekt sind keine Zu-/Abschlüsse erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende besonders zu veranschlagende Bauteile vorhanden:

- Dachgauben im Mansarddachgeschoss und Dachgeschoss

Entsprechend des verwendeten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sind besonders zu veranschlagende Bauteile im üblichen Umfang bereits im Sachwertfaktor enthalten. Für die Dachgauben erfolgt kein separater Wertansatz.

Der Wertansatz für den separat angebauten Aufzugsschacht sind bereits in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen enthalten (vgl. Punkt 6.4.2 ab Seite 27).

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende besonderen Einrichtungen vorhanden:

- Bewegungsbecken im Kellergeschoss

Da bei der unterstellten Nutzung als Mehrfamilienhaus das Bewegungsbecken nicht mehr vorhanden sein wird, erfolgt hierfür kein Wertansatz.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK) enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Entsprechend des verwendeten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind folgende Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden:

- Abwasseranschluss vorhanden, muss an die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden
- Wegebefestigung mittels Beton-Rechteck-Pflaster
- ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätze auf dem Grundstück möglich

Darüber hinaus sind beim Bewertungsobjekt keine werterhöhenden Außenanlagen vorhanden.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren liefert ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis des Objektes und ist i.d.R. nicht mit den Marktpreisen identisch. Sofern am regionalen Grundstücksmarkt Objekte dieser Art nicht zum errechneten vorläufigen Sachwert gehandelt werden, wird im Wertermittlungsverfahren ein Marktanpassungsfaktor verwendet, der diesem Umstand Rechnung trägt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (**vor Marktanpassung**).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

7 Marktdaten

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil (< 30 % vom Rohertrag);

Daten für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Bereich 3)

Aktualität: 2022

Renditeobjekte: Vergleichsfaktor, Spanne (€/m² WNUF) von rd. 465 bis rd. 1.395

Rohertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrages) in der Spanne von rd.8,5 bis rd. 15,9

8 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der **Ertragswert** unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **205.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **vorläufige Sachwert** (ohne Marktanpassung) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. **262.000 €**.

Der Marktwert für das mit einer ehemaligen Akutklinik für Rheumatologie sowie Außenanlagen bebauten Grundstück in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel OT Etzelbach, In dem Tal 3, mit einer unterstellten Folgenutzung als Mehrfamilienhaus

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Etzelbach	365	6	Etzelbach	4	25/5	42.090 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 geschätzt mit rd.

205.000 €

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

Der geschätzte Marktwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entspricht rd. 1.720 € / m² Wohnfläche und einem Rohertragsfaktor von 17,8. Diese Kennzahlen liegen oberhalb der recherchierten Marktdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die steigende Nachfrage nach Wohngebäuden mit Aufzug, den unterstellten sanierten Zustand und das Wohnen in einem großzügigem Außengelände angemessen wider.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Rudolstadt, den 10.03.2025

Anmerkung:

Gutachterlich ermittelte Marktwerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Marktwerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien (Unwägbarkeiten) ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. den Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen.

9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefgehende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wird nicht geprüft. In Gutachten wird daher die Funktionsfähigkeit unterstellt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der jeweils gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277-1 (2016) „Grundflächen und Rauminhalte – Teil 1 Hochbau“

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, © Reguvis Fachmedien GmbH, Kleiber-Wertermittlerportal, Aktualität 2025
- [5] © Reguvis Fachmedien GmbH, Wertermittlerportal, Aktualität 2025
- [6] Immobilienportal immowelt.de
- [7] Örtlich zuständiger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg –Sonstige Daten der Wertermittlung, Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren, Aktualität: 2022

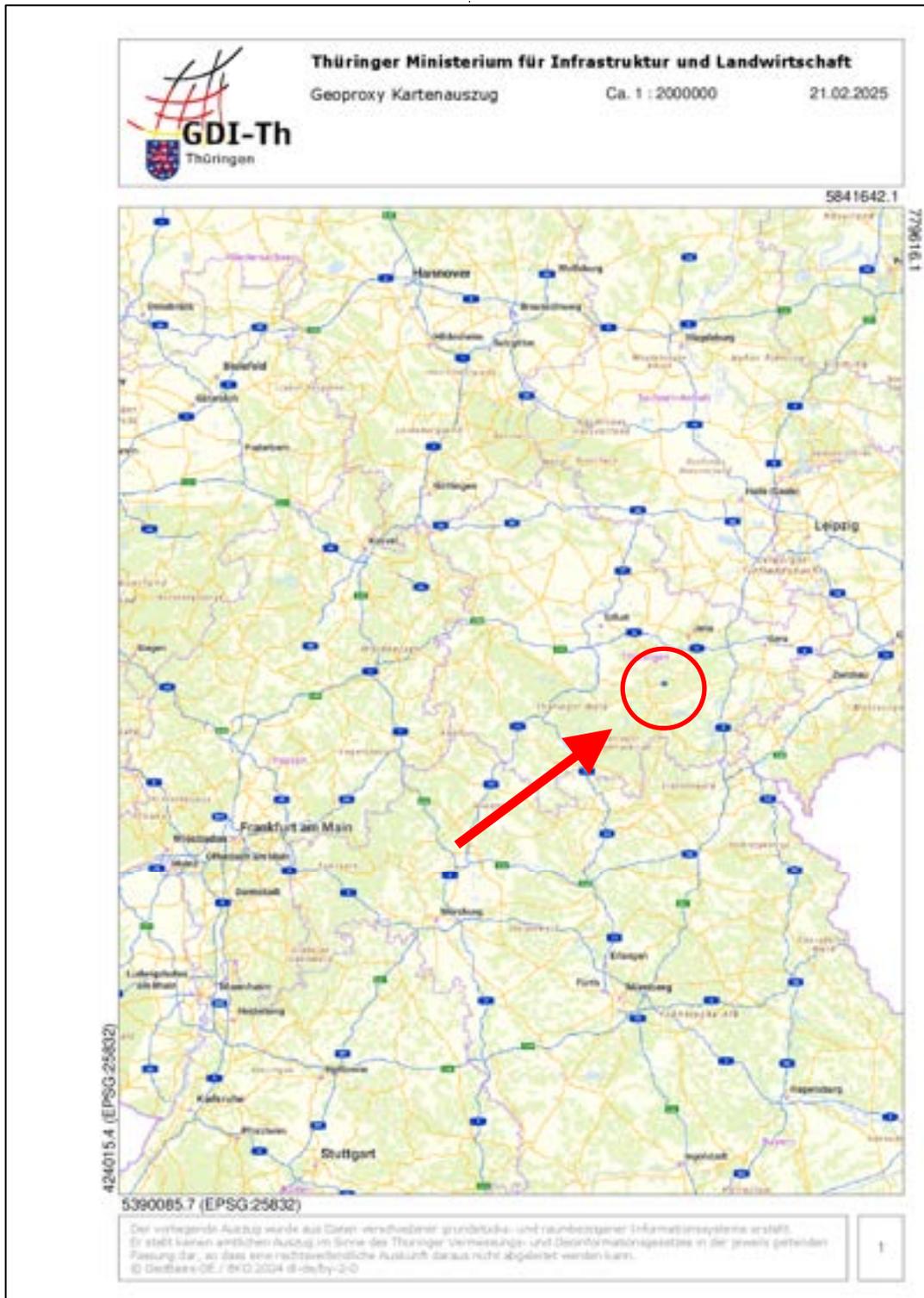
11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01 Einordnung Mitteldeutschland	38
Anlage 02 Einordnung Thüringen	39
Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	40
Anlage 04 Lage in der Ortslage Etzelbach	41
Anlage 05 Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks	42
Anlage 06 Geoproxy Kartenauszug	43
Anlage 07 Bodenrichtwertinformation – bebaute Fläche	45
Anlage 08 Bodenrichtwertinformation – unbebaute Fläche	48
Anlage 09 Grundrisse Bestand.....	49
Anlage 10 Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF).....	54
Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus.....	55
Anlage 12 Ermittlung der fiktiven Nettoraum- und anrechenbaren Wohnflächen	60
Anlage 13 Auskunft durch den Zweckverband Saalfeld-Rudolstadt.....	62
Anlage 14 Werteeinfluss unterstellter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	66
Anlage 15 Fotodokumentation	67
Anlage 16 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	73
Anlage 17 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	76
Anlage 18 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen.....	80

Anlage 01 Einordnung Mitteldeutschland

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 02 Einordnung Thüringen

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

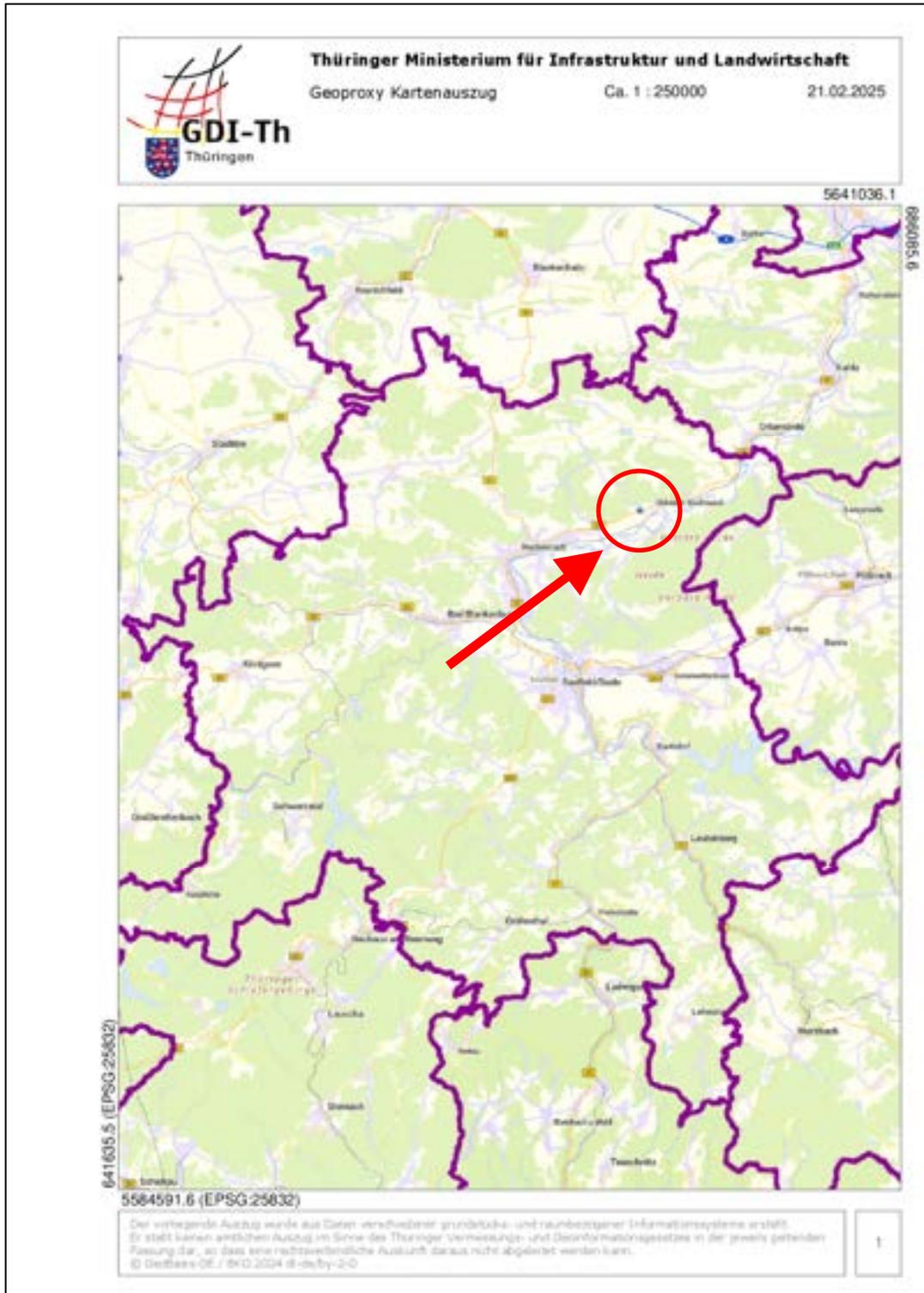


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

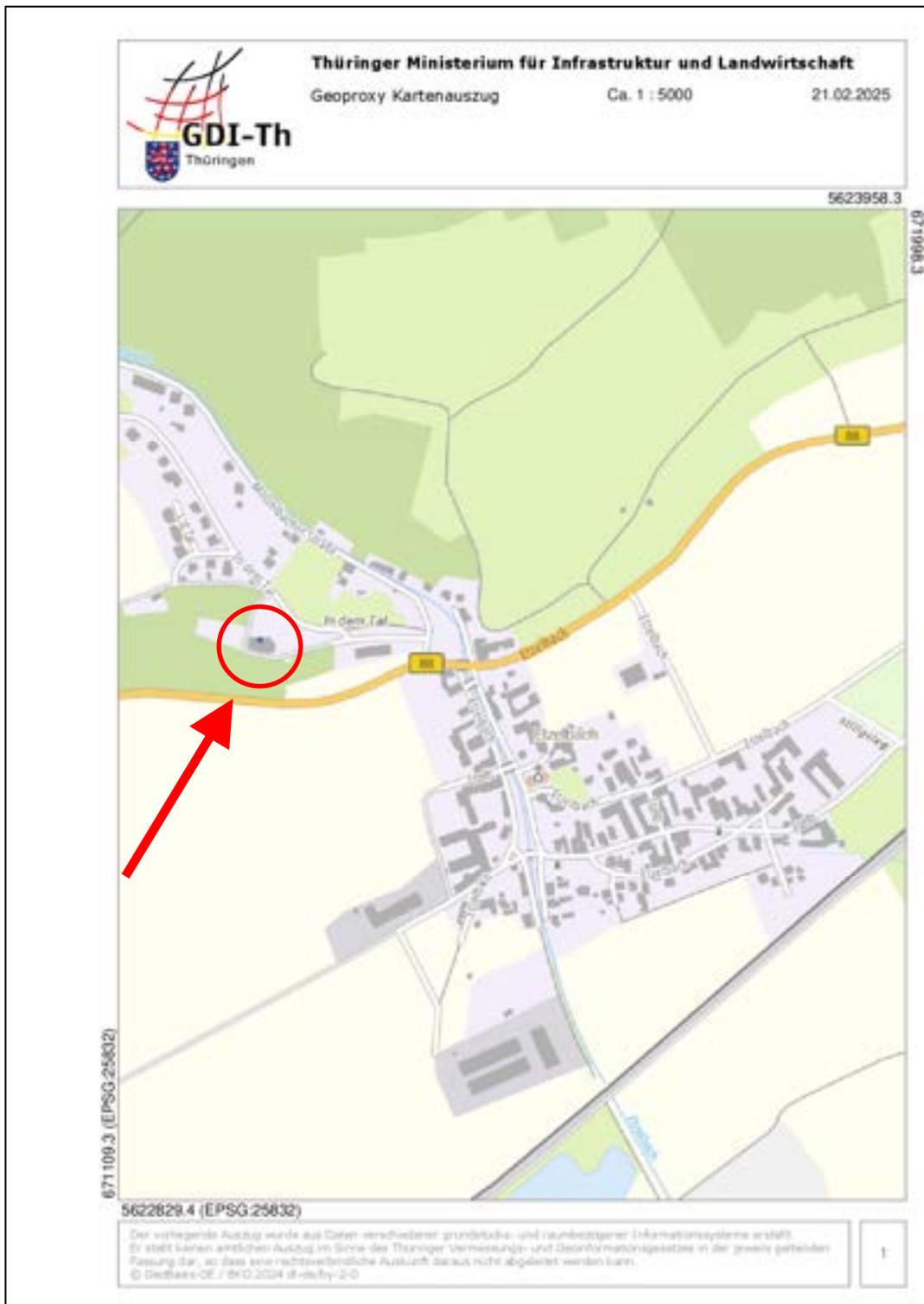


Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 04 Lage in der Ortslage Etzelbach

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

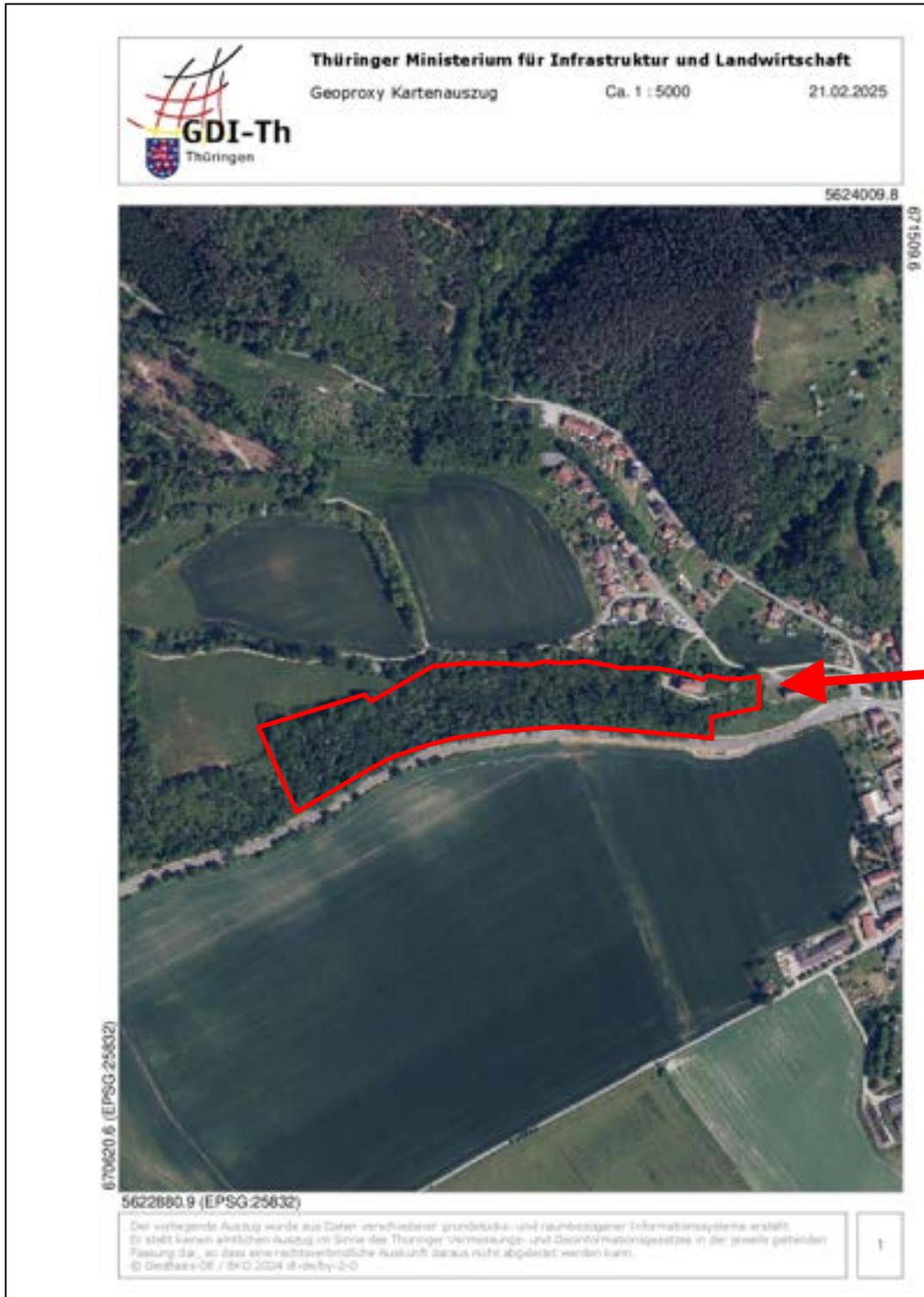


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 05 Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 06 Geoproxy Kartenauszug

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 2



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 06 Geoproxy Kartenauszug

(Zeichenerklärung)

Seite 2 von 2

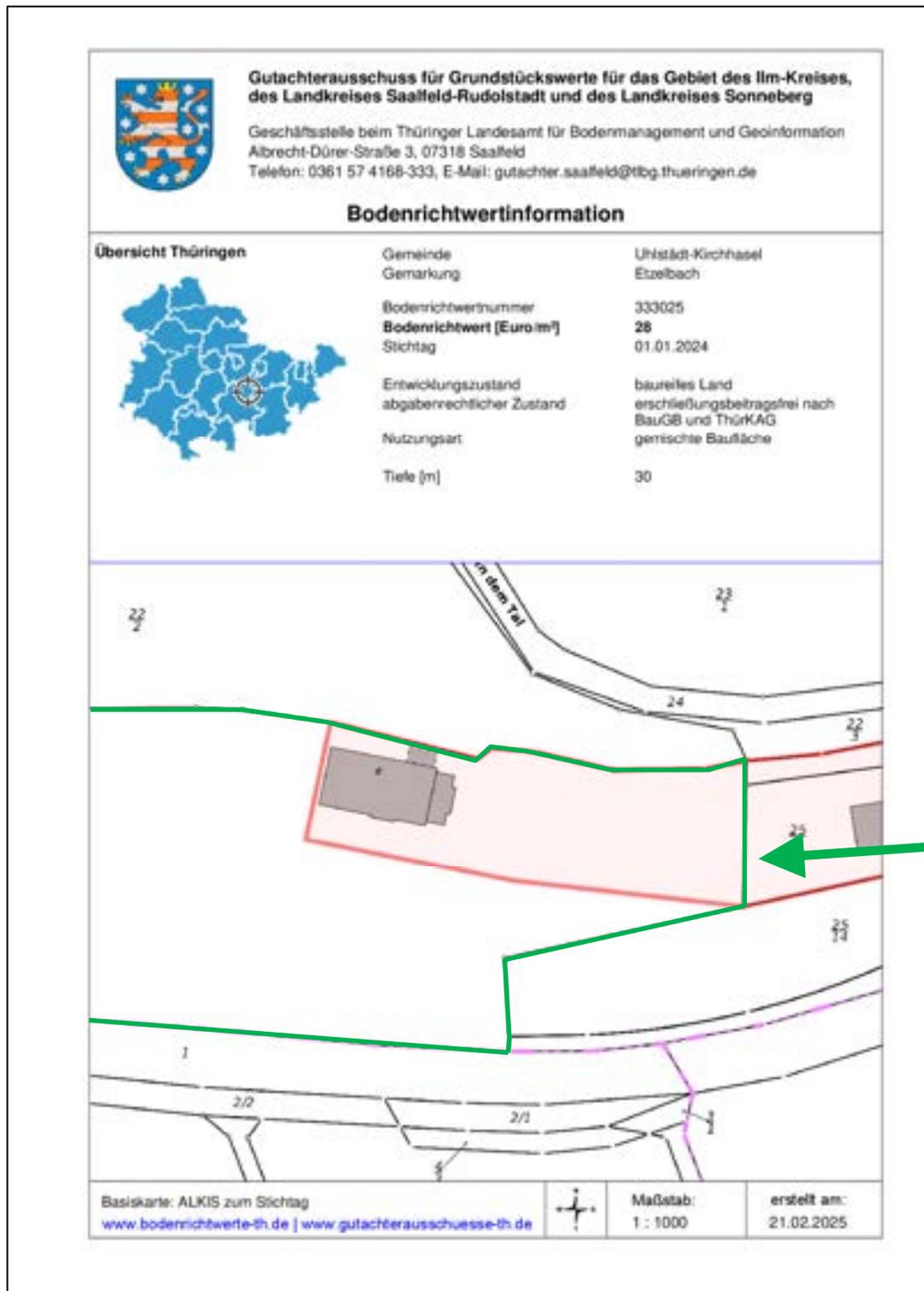
Zeichenerklärung (Signaturen in kleineren Maßstäben ggf. abweichend)			
Siedlung			
Berlin	Name einer Stadt		Park, Freizeit, Garten, Friedhof
Nuthetal	Name einer Gemeinde		Kirche
Spandau	Name eines Stadt-, Gemeindeforts		Campingplatz
	Siedlungsfläche (mit Gebäude und Hausnummer)		Aussichtsturm
	Industrie und Gewerbefläche (mit Gebäude und Hausnummer)		
Verkehr			
	Autobahn mit Autobahnnummer		Bahn
	Bundesstraße mit Bundesstraßennummer		Bahnhof
	Landes- bzw. Staatsstraße mit Nummer		Halle, Haltepunkt
	Kreisstraße mit Nummer		Flughafen, Landeplatz, Segelfluggelände
	Gemeindestraße		Hubschrauberlandeplatz
	Wirtschaftsweg		Autobahnanschlussstelle
	Fuß-, Radweg		Europastraßennummer
Vegetation			
	Wald, Gehölz		Acker, Moor, Heide, Sumpf, vegetationslose Fläche
	Grünland, Sportfeld		
Gewässer			
	Meer mit Watt		Fluss mit Damm, Wall, Deich (Hochwasserschutz)
	See		Bach, Graben
sonstige Einzelzeichen			
	Hochspannungseitung mit Mast		Sendeturm
	Windkraftanlage		Radarschwenk
	Kühlturm		Leuchtturm
Verwaltungsgrenzen			
	Bundes- / Landesgrenze		Kreisgrenze
	Regierungsbezirksgrenze		Gemeindegrenze

Quelle: <https://thueringenviwer.thueringen.de/thviwer>

Anlage 07 Bodenrichtwertinformation – bebaute Fläche

(im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 3



Anlage 07 Bodenrichtwertinformation – bebaute Fläche

(Erläuterungen)

Seite 2 von 3



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@lbg.thueringen.de

Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen - Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene gebietstypische Grundstückstiefe der Bodenrichtwertzone für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei Überschreitung der angegebenen Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland (bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks) und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit ggf. gesondert zu beurteilen.

Falls auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist (bspw. durch eine rückwärtige Erschließung) sind diese Flächen als Vorderland zu betrachten.

Sind die hinteren Grundstücksflächen nur eingeschränkt baulich nutzbar, so ist in der Regel ein Wertansatz von rund 25 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen.

Mit folgendem Berechnungsansatz kann der Bodenwert für diese überliefen eingeschränkt baulich nutzbaren Grundstücksteile (Hinterland) ermittelt werden:

<Bodenrichtwert> x 0,25

Für die tabellierten Bodenwerte ergeben sich folgende Bodenwerte für Hinterland:

Bodenwert [€/m ²]	Bodenwert Hinterland [€/m ²]
10	2,5
20	5,0
30	7,5
40	10,0
50	12,5
60	15,0
70	17,5
80	20,0
90	22,5
100	25,0
110	27,5
120	30,0
130	32,5
140	35,0
150	37,5

Anwendungsbeispiel für einen Bodenwert von 75 €/m²:

Formel: <Bodenwert Hinterland> = <Bodenwert> x 0,25

Beispiel: <Bodenwert Hinterland> = 75 €/m² x 0,25 = 18,75 €/m²

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

Anlage 07 Bodenrichtwertinformation – bebauter Fläche

(Erläuterungen)

Seite 3 von 3

Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.

-  Bodenrichtwertzone
-  Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

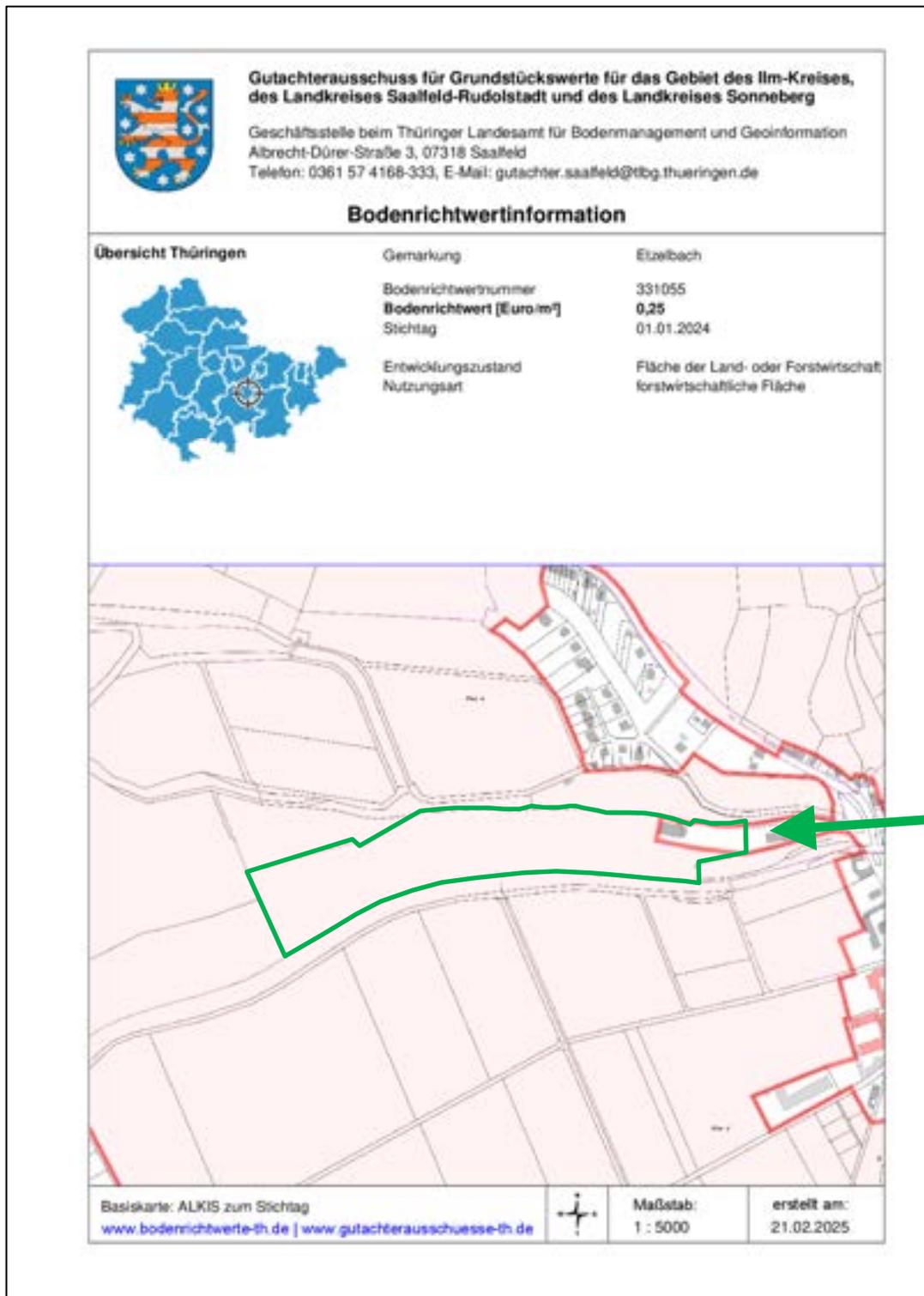
Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

Anlage 08 Bodenrichtwertinformation – unbebaute Fläche

(im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

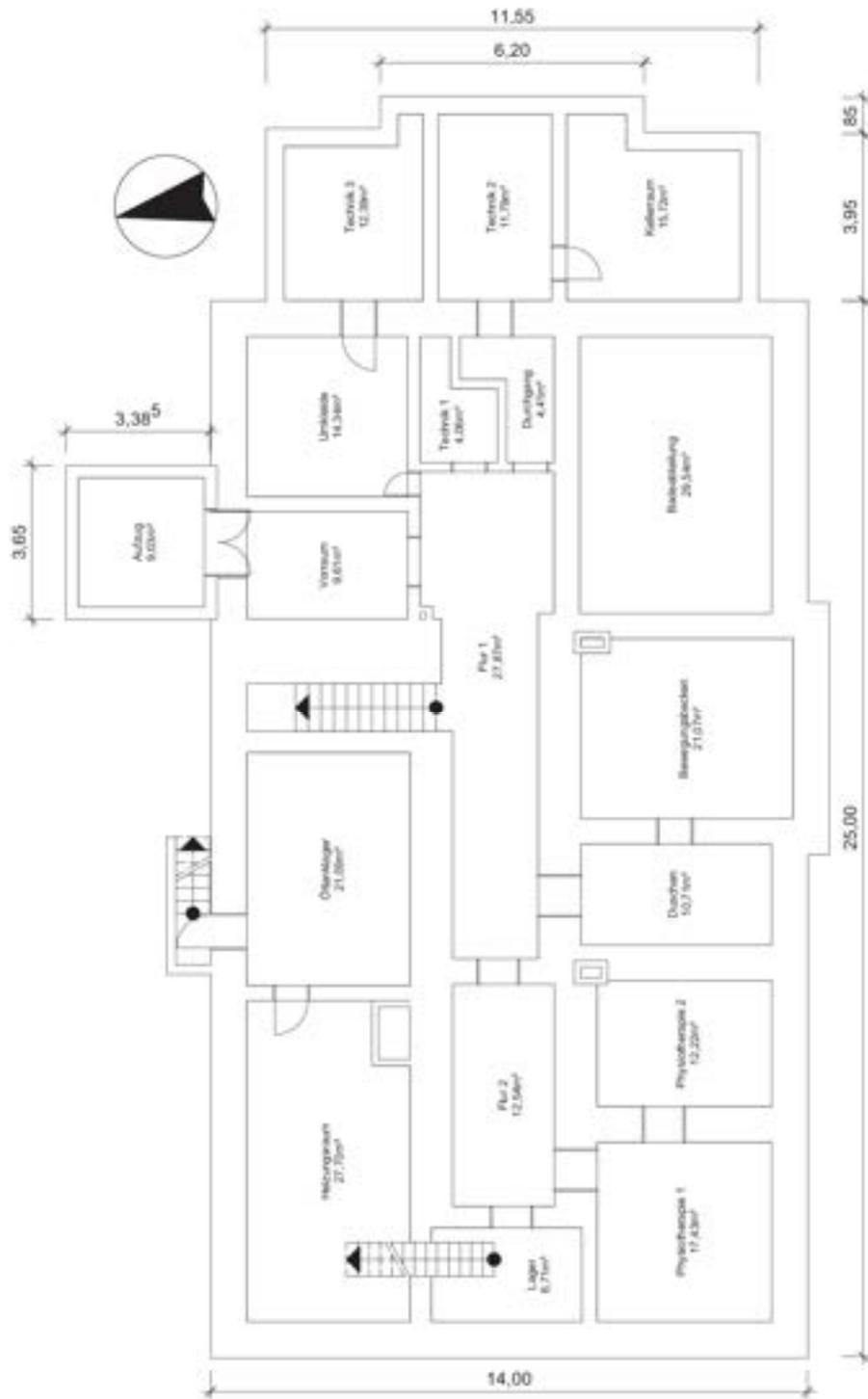
Seite 1 von 1



Anlage 09 Grundrisse Bestand

Seite 1 von 5

Kellergeschoss

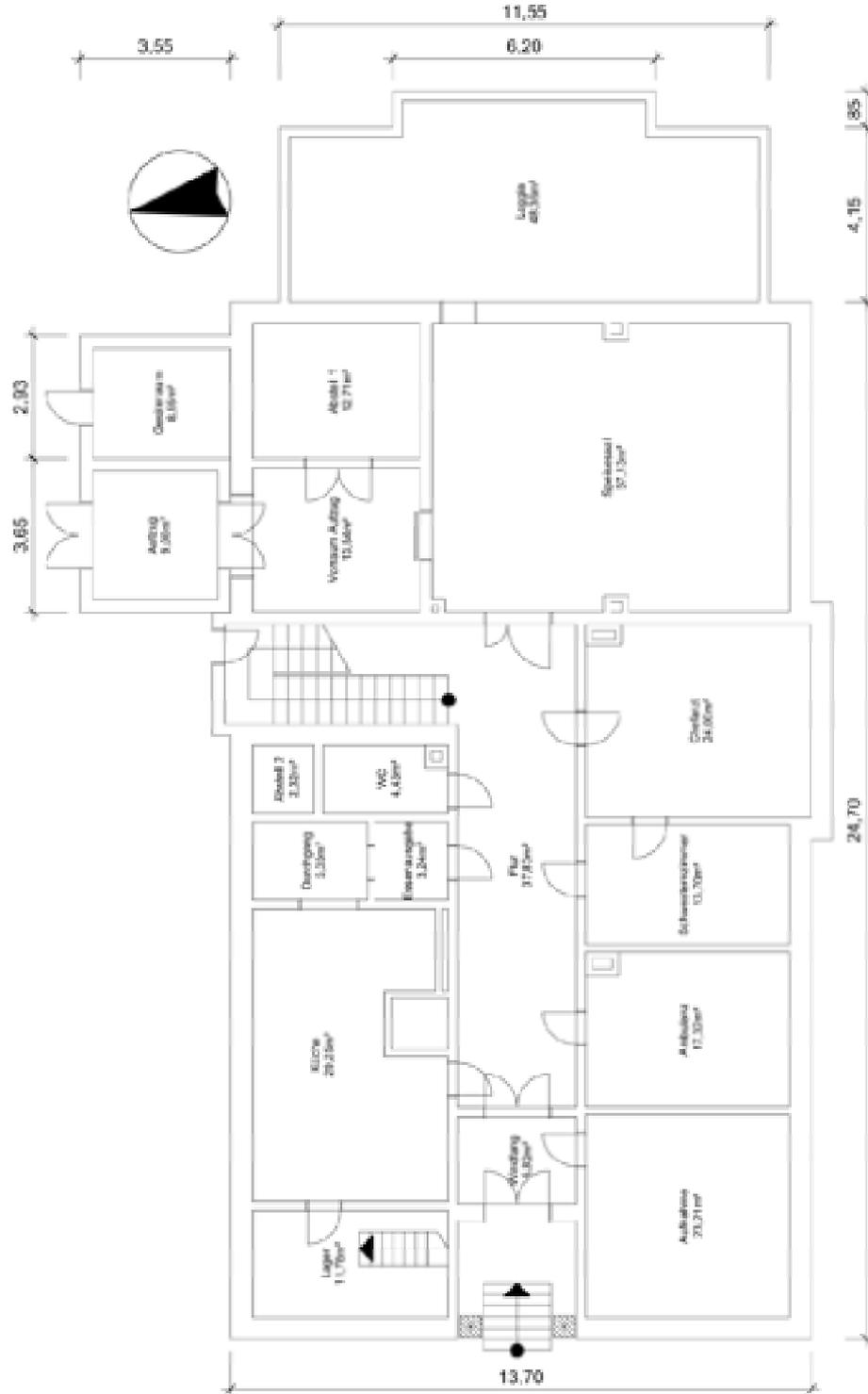


Quelle: Sachverständiger

Anlage 09 Grundrisse Bestand

Seite 2 von 5

Erdgeschoss

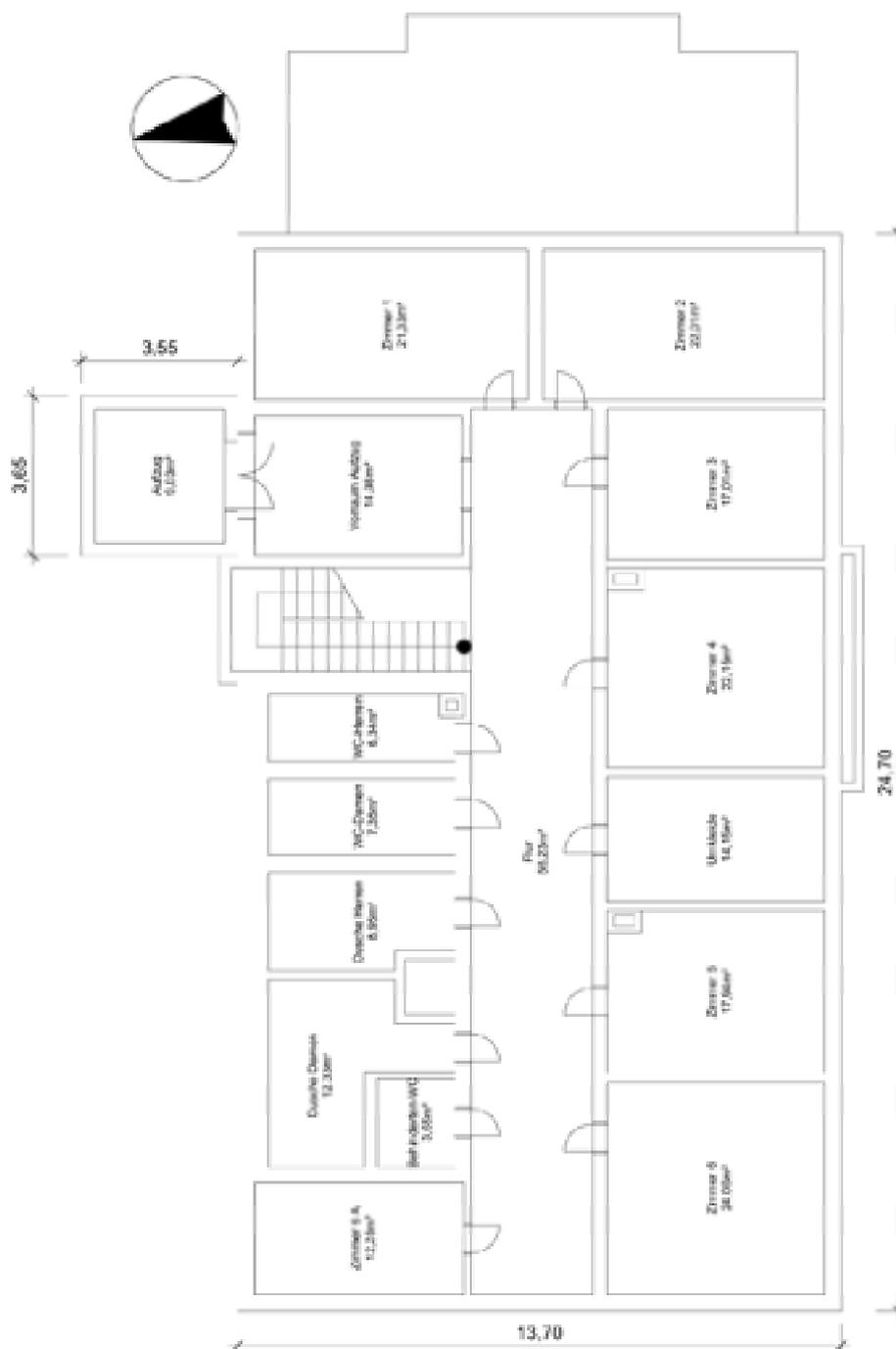


Quelle: Sachverständiger

Anlage 09 Grundrisse Bestand

Seite 3 von 5

Obergeschoss

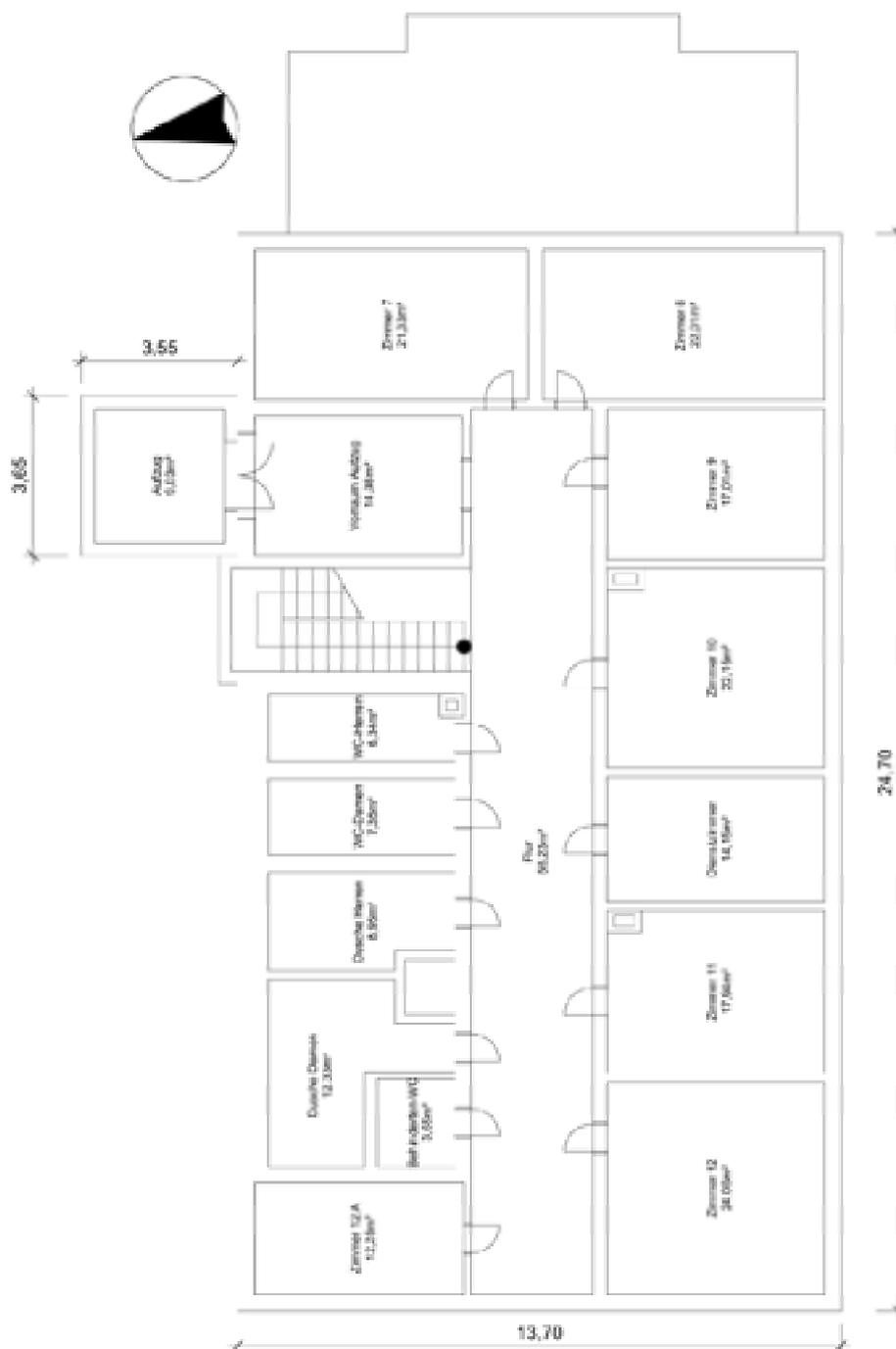


Quelle: Sachverständiger

Anlage 09 Grundrisse Bestand

Seite 4 von 5

Mansarddachgeschoss

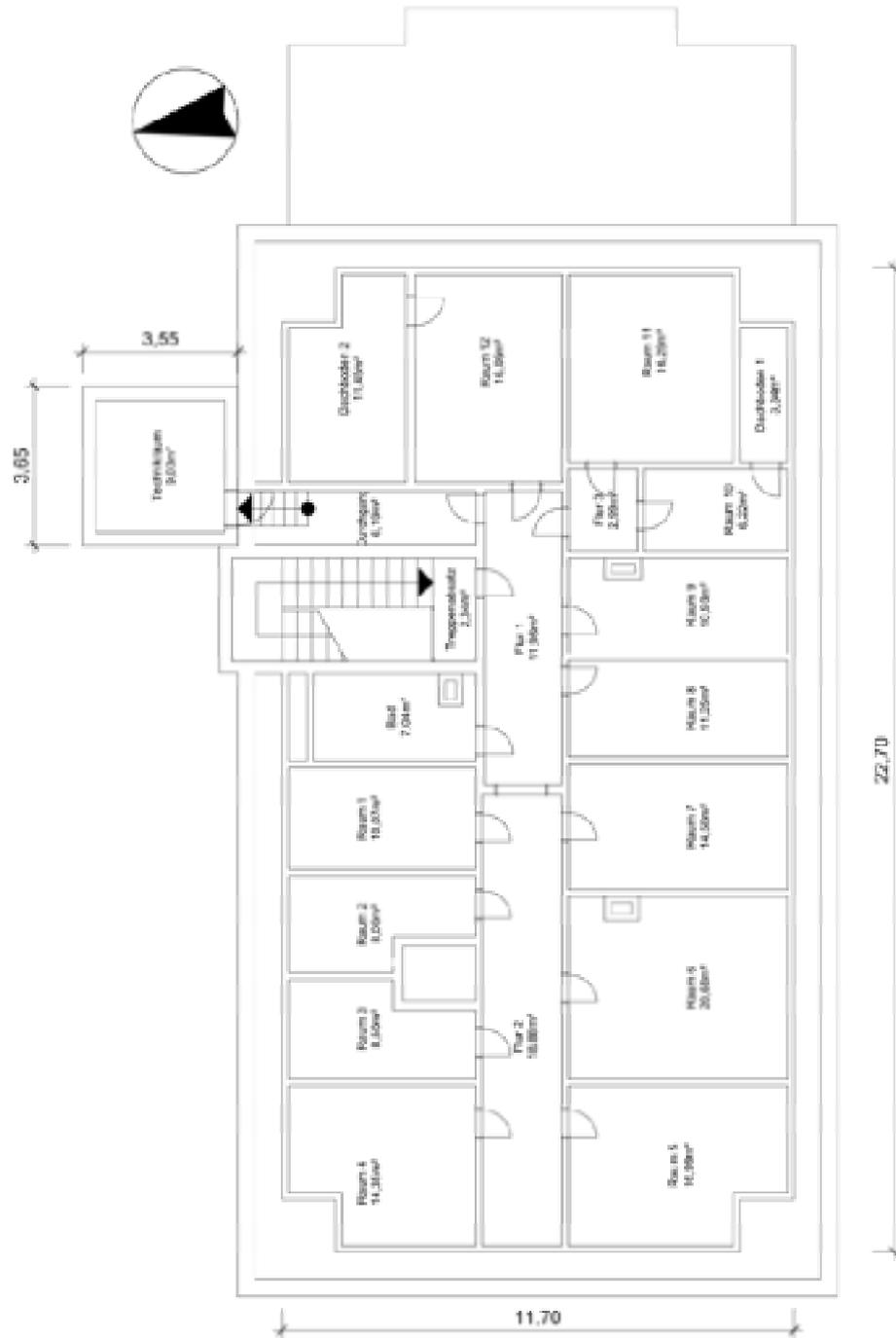


Quelle: Sachverständiger

Anlage 09 Grundrisse Bestand

Seite 5 von 5

Dachgeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 10 Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)

Seite 1 von 1

Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)

nach DIN 277:2021-08

Ehemalige Rheuma-Akutklinik	Länge	Breite	Faktor	Fläche
	(m)	(m)		(m ²)
Kellergeschoss Haupthaus	25,00	13,70	1,00	342,50
Kellergeschoss Anbau-Loggia Teil 1	11,55	3,95	1,00	45,62
Kellergeschoss Anbau-Loggia Teil 2	6,20	0,85	1,00	5,27
Erdgeschoss Haupthaus	24,70	13,70	1,00	338,39
Erdgeschoss Anbau-Loggia Teil 1	11,55	4,15	1,00	47,93
Erdgeschoss Anbau-Loggia Teil 2	6,20	0,85	1,00	5,27
Obergeschoss Haupthaus	24,70	13,70	1,00	338,39
Mansarddachgeschoss Haupthaus	24,70	13,70	1,00	338,39
Dachgeschoss Haupthaus	22,70	11,70	1,00	265,59
Gesamt-Bruttogrundfläche:				1.727,35
<u>Flächenplausibilisierung</u>				
Geschossflächen (GF):	1.333,96 m²			
Grundstücksfläche (Grdst-F):	42.090,00 m²			
Bruttogrundfläche (BGF):	1.727,35 m²			
anrechenbare Gesamt-Nettoraumfläche (NRF):	1.307,77 m²			
anrechenbare Gesamt-Wohnfläche (WF):	872,85 m²			
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,03			
Verhältnis NRF/BGF:	0,76			
Verhältnis WF/GF:	0,65			
Ergebnis: bei vorhandener Objektkonfiguration plausibel				

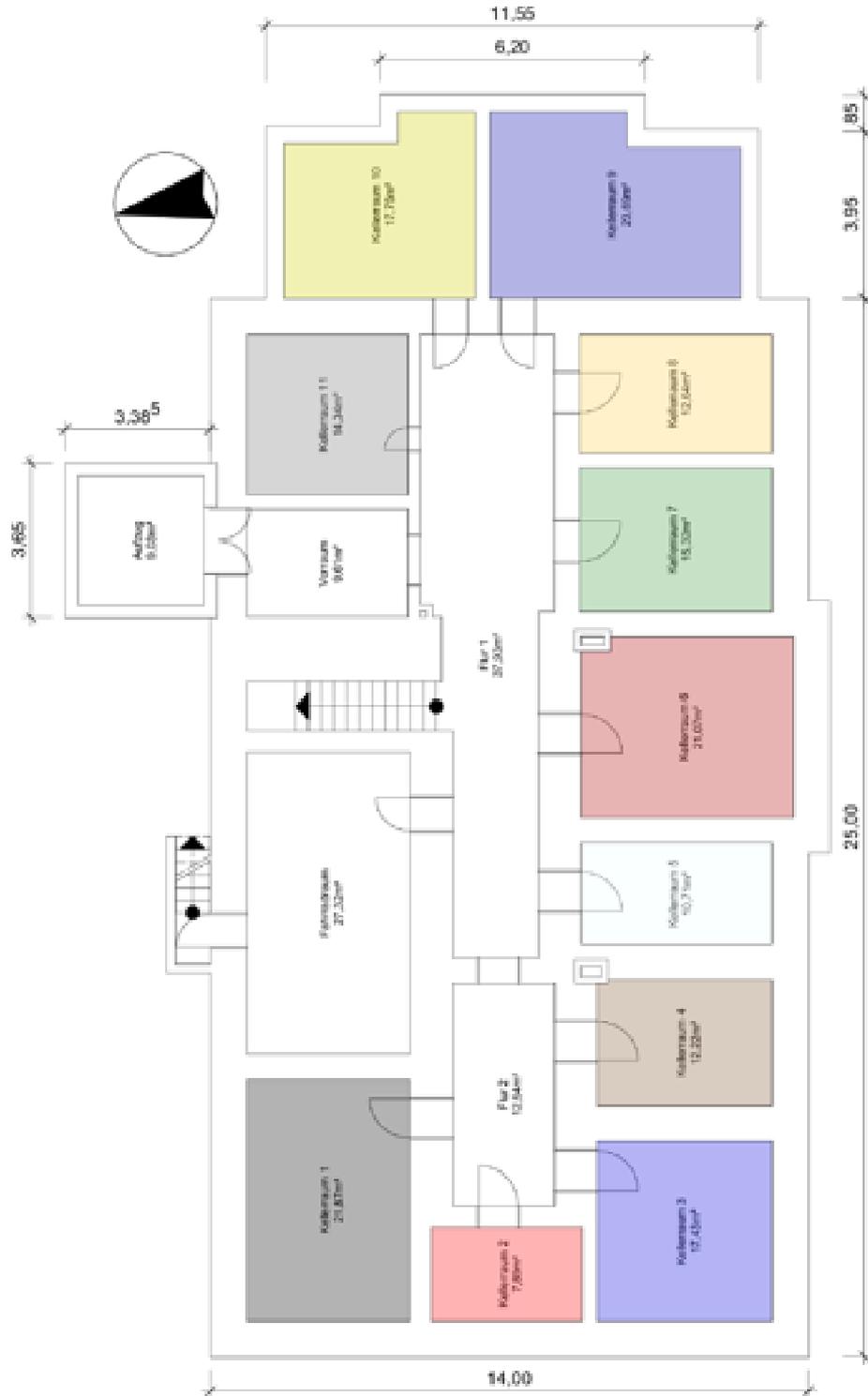
Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus

Die Raumaufteilung ist nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Seite 1 von 5

Kellergeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus

Die Raumaufteilung ist nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Seite 2 von 5

Erdgeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus

Die Raumaufteilung ist nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Seite 3 von 5

Obergeschoss



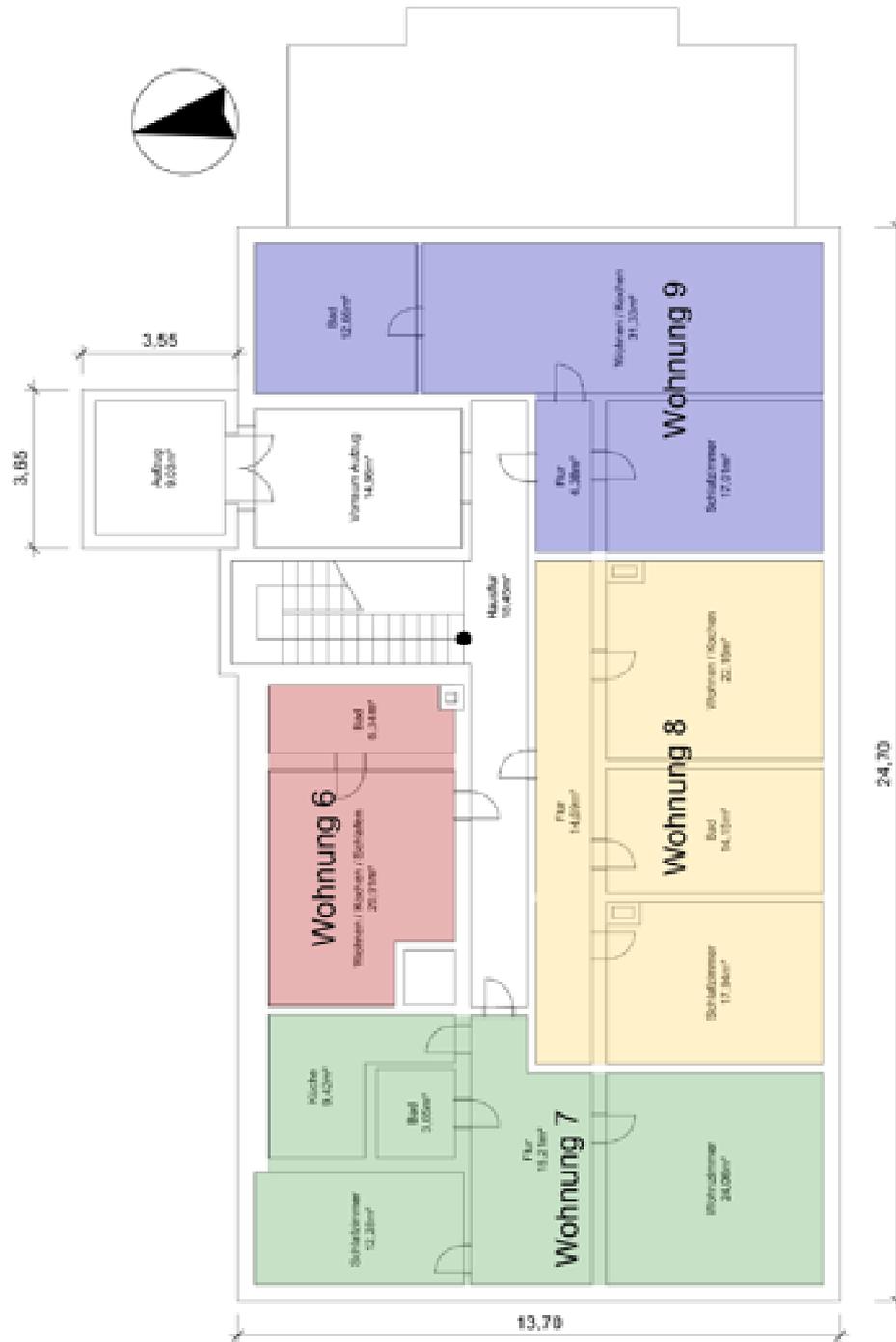
Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus

Die Raumaufteilung ist nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Seite 4 von 5

Mansarddachgeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Grundrissaufteilung für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus

Die Raumaufteilung ist nur als Grundlage für die Wertermittlung zu verstehen.

Seite 5 von 5

Dachgeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 12 Ermittlung der fiktiven Nettoraum- und anrechenbaren Wohnflächen

Seite 1 von 2

Ermittlung der fiktiven Nettoraumflächen / fiktiven anrechenbaren Wohnflächen

Quelle: Ver-Cit-Auftrag
 Ermittlung gemäß nach DIN 277:2021-08 sowie Wohnflächenverordnung (WohnV)

fiktive Nutzung als Mehrfamilienhaus	Brutto Netto- raumfläche	Faktor	Brutto anrechenbare Wohnfläche											
			WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5	WE 6	WE 7	WE 8	WE 9	WE 10	WE 11	
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Kellergeschoss														
Flur 1	37,93	0,00												
Flur 2	12,54	0,00												
Fahrradraum	27,32	0,00												
Vorraum zum Aufzug	9,61	0,00												
Kellerraum 1	21,87	0,00												
Kellerraum 2	7,89	0,00												
Kellerraum 3	17,43	0,00												
Kellerraum 4	12,22	0,00												
Kellerraum 5	10,71	0,00												
Kellerraum 6	21,87	0,00												
Kellerraum 7	15,32	0,00												
Kellerraum 8	12,64	0,00												
Kellerraum 9	23,89	0,00												
Kellerraum 10	17,75	0,00												
Kellerraum 11	14,34	0,00												
Summe Kellergeschoss	262,33		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdgeschoss														
Wohnflur	5,82	1,00	5,82											
Flur	19,04	1,00	19,04											
Wohnzimmer	23,21	1,00	23,21											
Kinderzimmer	17,32	1,00	17,32											
Bad	13,70	1,00	13,70											
Schlafzimmer	18,66	1,00	18,66											
Küche	20,28	1,00	20,28											
Esszimmer	11,78	1,00	11,78											
Hausflur	8,83	0,00												
Vorraum zum Aufzug	13,54	0,00												
Flur	8,35	1,00		8,35										
Arbeitszimmer	24,00	1,00		24,00										
Wohn- und Kochbereich	57,13	1,00		57,13										
Wintergarten	23,62	1,00		23,62										
Schlafzimmer	23,62	1,00		23,62										
Kinderzimmer	12,71	1,00		12,71										
Bad	7,10	1,00		7,10										
Summe Erdgeschoss	388,71		179,81	154,53	0,00									
Obergeschoss														
Hausflur	20,03	0,00												
Vorraum zum Aufzug	14,96	0,00												
Flur	7,35	1,00		7,35										
Küche	8,95	1,00		8,95										
Wohnen / Schlafen	12,33	1,00		12,33										
Bad	6,34	1,00		6,34										
Flur	18,63	1,00		18,63										
Wohnzimmer	24,06	1,00		24,06										
Küche	17,94	1,00		17,94										
Schlafzimmer	12,28	1,00		12,28										
Bad	3,85	1,00		3,85										
Flur	14,35	1,00		14,35										
Wohnzimmer	22,84	1,00		22,84										
Kinderzimmer	21,36	1,00		21,36										
Küche	17,01	1,00		17,01										
Schlafzimmer	22,15	1,00		22,15										
Bad	14,15	1,00		14,15										
Summe Obergeschoss	258,28		0,00	0,00	34,97	76,56	111,64	0,00						

Quelle: Sachverständiger

Anlage 13 Auskunft durch den Zweckverband Saalfeld-Rudolstadt

Seite 1 von 4

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt



ZWA Saalfeld-Rudolstadt - Hermannsöcher Straße 50 - 07318 Saalfeld

Verkehrswertgutachten
für ein Grundstück in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, in dem Tal 3, Gemarkung Etzelbach, Flur 4,
Flurstück 25/5

wir nehmen Bezug auf Ihr E-Mail-Schreiben vom 03.02.2025.

Wasserversorgung

Der Trinkwasseranschluss ist liquidiert. Somit gilt das Grundstück als nicht erschlossen.

Bei Nutzungsaufnahme muss der zukünftige Eigentümer nach § 10 Abs. 1 der Wasserbenutzungsatzung (WBS) des ZWA Saalfeld-Rudolstadt einen kostenpflichtigen Neuanschluss beantragen.

Nächstmöglicher Anbindepunkt ist an die Versorgungsleitung VW GGG 80 auf dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 22/3. Nach Vorgabe des ZWA Saalfeld-Rudolstadt und zu Lasten des Grundstückseigentümers ist am Anbindepunkt eine Trinkwasser-Übergabestelle in Form eines Wasserzählerschachtes zu errichten, Wasserzählerschacht sowie nachfolgende Leitung bleiben Bestandteil der Trinkwasser-Kundenanlage des anzuschließenden Grundstückes und somit vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Bei Inanspruchnahme Grundstücke Dritter zum Bau und Betrieb der Trinkwasser-Kundenanlage hat der Grundstückseigentümer des anzuschließenden Grundstückes die schriftliche Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer beizubringen. Für die Sicherung der Mitbenutzungsrechte zum Bau und Betrieb einer privaten Trinkwasser-Kundenanlage auf fremden Grund kann der Zweckverband vom Anschlussnehmer verlangen, dass vor Herstellung des Anschlusses ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des anzuschließenden Grundstückes eingetragen ist. Der Nachweis ist dem ZWA Saalfeld-Rudolstadt bei Antragstellung vorzulegen.

Entwässerung

Die Entwässerung ist im Mischsystem strukturiert. Das gesamte auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ist direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage in den öffentlichen Sammler DN 150 Stz einzuleiten. Ein Abwasseranschluss ist vorhanden.

Bearbeiter:
Frau Finkous

Tel.: 03671 579610
Fax: 03671 2013

T-A-Nr.: 17.02.2025

Erreignisregister
ausgegeben nach
DN 20 020 5007-2018

Information
03671 579610
03671 2013
www.zwa-sf-rd.de

ANL 42-04 104 12/18

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

Anschrift: Hermannsöcher Str. 50 07318 Saalfeld	Telefon: 03671 5796-0 Telefax: 03671 2013 E-Mail: info@zwa-sf-rd.de Internet: www.zwa-sf-rd.de Leitweg-ID: 16501300-0001-60	Bank: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt IBAN DE91 8305 0303 0000 0002 72 BIC SWIFT-BIC HELADEF15AR Glaubi-Id DE552WA00000074221	Sprechzeiten: Dienstag 9 - 12 und 13 - 16 Uhr Donnerstag 9 - 12 und 13 - 16 Uhr Steuer-Nr.: 161/144/04172 USt-IdNr.: DE15002937
---	--	--	--

Quelle: Sachverständiger

Anlage 13 Auszug durch den Zweckverband Saalfeld-Rudolstadt

Seite 2 von 4

[2]

Eine Abwasservorbehandlung von Sanitärabwasser ist nicht erforderlich. Somit sind grundstückseigene Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben außer Betrieb zu nehmen.

Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Grundsätzlich sind die Grundstückseigentümer für den Bau, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksentwässerungsanlagen verantwortlich und tragen hierfür die Kosten.

Zur Übergabe des Abwassers in das öffentliche Kanalnetz ist am Ende einer Grundstücksentwässerungsanlage, nahe der Grundstücksgrenze (max. 2m), auf einem angeschlossenen Grundstück ein Abwasser-Übergabeschacht nach § 9 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes vorzusehen. Ist bisher kein Schacht vorhanden oder entspricht der vorhandene Schacht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, so haben Grundstückseigentümer nachträglich einen geeigneten Schacht zu errichten.

Gegen Rückstau aus dem Abwasserkanalnetz hat sich jeder Grundstückseigentümer gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik selbst zu schützen.

Beitrag:

Ein Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammlier (Teilbeitrag) in Höhe von 11.527,20 EUR wurde bereits für das Grundstück festgesetzt und ist beglichen. Sollte auf dem Grundstück baulich erweitert werden, ist eine Nachveranlagung des Beitrages zu prüfen.

Bei Fragen zum Beitrag steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau A. Schmidt, Tel. 03671 5796-693, als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Hinweise:

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

Mit freundlichen Grüßen

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


Kopelmann
AL Technologie


Finkus
SB Technologie

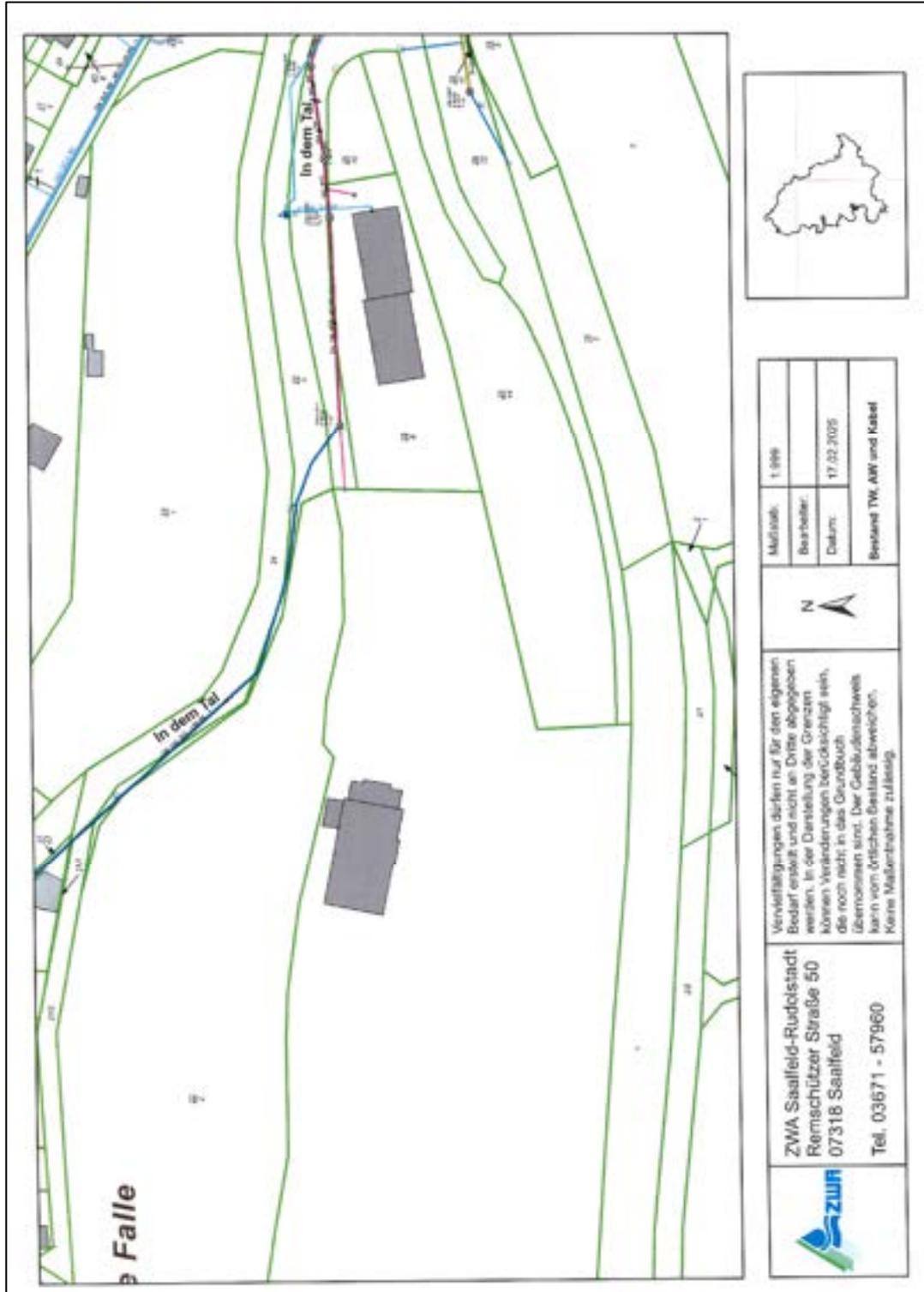
Anlagen

1 Bestandsplanauszug
1 Kostenbescheid VK

Quelle: Sachverständiger

Anlage 13 Auszug durch den Zweckverband Saalfeld-Rudolstadt

Seite 3 von 4



Quelle: Sachverständiger

Anlage 13 Auszug durch den Zweckverband Saalfeld-Rudolstadt

Seite 4 von 4



Quelle: Sachverständiger

Anlage 14 Werteeinfluss unterstellter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Unterstellte Sanierungs- und Modernisierungskosten

nach Einzelgewerken gegliedert	Einheit	Betrag in €	Menge	Bewertungsobjekt	
				zum Preisstand von 2010	Kosten in € zum Stichtag 31.01.2025 ⁵
Fassade, inkl. Vorarbeiten, Putz, Randabschluss und Fugenabdichtung					
Innendämmung (M-DG und DG)	m ²	120	270 m ²	32.400,00	59.842,80
Türen					
Außentüren	Stk.				
Außentüren aufarbeiten	Stk.	400	2 Stk.	800,00	1.477,60
Innentüren					
neu - mittlerer Standard	Stk.	500	58 Stk.	29.000,00	53.563,00
Treppen					
Innentreppen					
aufarbeiten	Stk.	50	20 Stk.	1.000,00	1.847,00
Sanitäreinrichtung					
Bad (klein)	Stk.	6.000	7 Stk.	42.000,00	77.574,00
Bad (groß)	Stk.	10.000	4 Stk.	40.000,00	73.880,00
Fenster					
Holz-Isolierglasfenster klein	Stk.	800	22 Stk.	17.600,00	77.574,00
Holz-Isolierglasfenster groß	Stk.	1.500	54 Stk.	81.000,00	73.880,00
Heizung					
Heizungsanlage komplett	m ² WF	150	872,85 m ²	130.927,50	241.823,09
Elektro					
Installation komplett	m ² WF	85	872,85 m ²	74.192,25	137.033,09
Innenausbau (Fußboden, Wände, Decke)					
Standardstufe 3	m ² WF	200	872,85 m ²	174.570,00	322.430,79
Gesamtkosten:				623.489,75	1.151.585,57
				rd.	1.152.000,00
				Wohnfläche:	rd. 872,85 m ²
					Ø 1.319,34 € / m ² WF
					rd. 1.319,00 € / m² WF

Hinweis: Es handelt sich dabei um eine pauschalisierte, überschlägige Zusammenstellung / Schätzung der Kosten und nicht um eine ingenieurstechnische Kostenermittlung.

⁵ Baupreisindex 4. Quartal 2024 → 184,7

Anlage 15 Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Foto 01: Öffentliche, gesicherte Zufahrt aus östlicher Richtung



Foto 02: Nördliche Zufahrt über Flurstück 22/2 –
keine privatrechtlich gesicherte Zufahrt



Foto 03: Vorderansicht von links
Süd-West-Ansicht



Foto 04: Vorderansicht von rechts
Süd-Ost-Ansicht



Foto 05: Rückansicht von links
Nord-Ost-Ansicht



Foto 06: Rückansicht von rechts
Nord-West-Ansicht

Anlage 15 Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Foto 07: Westlicher Hauseingangsbereich



Foto 08: Nördlicher Hauseingangsbereich



Foto 09: Zugang zum Aufzug auf der nördlichen Gebäudeseite



Foto 10: Zugang zum Heizungsraum und Öltanklager (keine Besichtigung möglich)



Foto 11: Blick auf den westlichen Grundstücksbereich und den Überdachungen in Holzständerbauweise



Foto 12: Blick aus dem Obergeschoss in südliche Richtung

Anlage 15 Fotodokumentation*

Seite 3 von 6



Foto 13: Kellergeschoss - Flur



Foto 14: Kellergeschoss - Bewegungsbecken



Foto 15: Kellergeschoss - Badeabteilung



Foto 16: Kellergeschoss - Technikraum



Foto 17: Kellergeschoss - Vorraum zum Aufzug



Foto 18: Kellergeschoss - Öltanklager
(Heizungsraum im Bildhintergrund –
keine Besichtigung möglich)

*Es wird nur eine exemplarische Auswahl der Räume dargestellt.

Anlage 15 Fotodokumentation*

Seite 4 von 6



Foto 19: Erdgeschoss - Flur



Foto 20: Erdgeschoss – exemplarisches
Behandlungszimmer



Foto 21: Erdgeschoss - Speisesaal



Foto 22: Erdgeschoss - Loggia



Foto 23: Erdgeschoss – Küche



Foto 24: Erdgeschoss – WC

*Es wird nur eine exemplarische Auswahl der Räume dargestellt.

Anlage 15 Fotodokumentation**

Seite 5 von 6



Foto 25: Erdgeschoss – Treppe zum Obergeschoss



Foto 26: Obergeschoss – Flur



Foto 27: Obergeschoss – exemplarisches Patientenzimmer

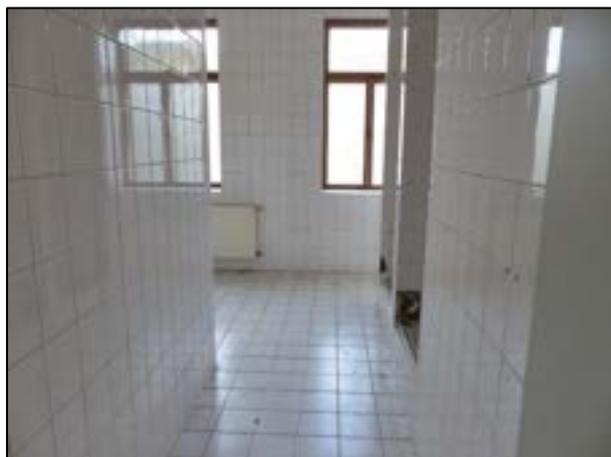


Foto 28: Obergeschoss - Duschen

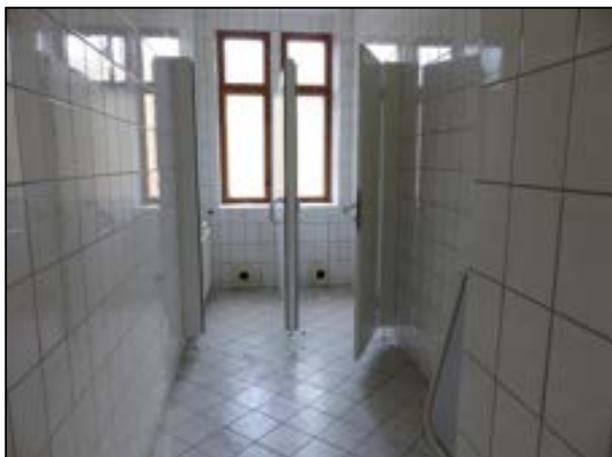


Foto 29: Obergeschoss – WC



Foto 30: Obergeschoss – Vorraum zum Aufzug

**Der Zustand der Räume im Obergeschoss, Mansarddachgeschoss und Dachgeschoss sind nahezu vergleichbar. Es wird nur eine exemplarische Auswahl der Räume im Obergeschoss dargestellt.

Anlage 15 Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Foto 31: BoG⁶ - fehlende Regenwasserfallrohre an sämtlichen Fallrohren



Foto 32: BoG – kaputte Fensterscheiben



Foto 33: BoG – Schimmelbefall in einzelnen Räumen im Kellergeschoss



Foto 34: Detailansicht – Fenster mit Einfachverglasung (Treppenhaus)



Foto 35: Technikgebäude – Außenansicht



Foto 36: Technikgebäude - Innenansicht

⁶ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anlage 16 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 3

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27–34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Anlage 16 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 3

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Anlage 16 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 3 von 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 17 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 4

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Anlage 17 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 4

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Anlage 17 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 3 von 4

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 17 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 4 von 4

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Anlage 18 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Seite 1 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

3 Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen und weitere Informationen zu den folgenden Seiten:

- Von Sprengnetter ergänzte Werte sind mit * gekennzeichnet.
- In Tab. 3-8 sind die Beschreibungen der drei Gebäudestandards (3 bis 5) nach Anlage 2 der SW-RL sowie die durch Sprengnetter ergänzten Beschreibungen der Gebäudestandards 1 und 2 abgedruckt. Die Tabelle ist durch Sprengnetter um Wägungsanteile erweitert. Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und soll der Orientierung dienen.
- In Tab. 3-9 sind die BGF-bezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt gemäß Anlage 1 der SW-RL tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-10 sind die wohnflächenbezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Die Werte entsprechen den BGF-bezogenen NHK 2010 der SW-RL; diese wurden jedoch von Sprengnetter auf den besser geeigneten Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-11 sind Korrekturfaktoren für abweichende Wohnungsgrößen und abweichende Grundrissarten nach Anlage 1 der SW-RL sowie durch Sprengnetter ergänzte Anpassungsfaktoren für die Anbauweise tabelliert.
- Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist in Kapitel 3.02.5 abgedruckt.
- Empfehlungen für eine tiefergehende Lektüre:
 - Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7 (Sachwertverfahren)
 - Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

3.01.1/3/1

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

**Anlage 18 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen
 für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Seite 2 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL mit Ergänzungen (*) durch Sprengnetter

1*	2*	3	4	5
Außenwände (23 %*)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fagenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stolperstufen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (15 %*)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wefplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdachschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren (11 %*)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %*)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandputze); Brandschutzverkleidung; rumbau aufwendige Türelemente

3.01.1/3/2

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

**Anlage 18 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen
 für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Seite 3 von 3

Normalherstellungskosten			Mehrfamilienhäuser	
1*	2*	3	4	5
Deckenkonstruktion (11 %*)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall);
Fußböden (5 %*)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %*)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder je Wohneinheit mit thw. zwei Waschbecken, thw. Bäder/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (9 %*)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (6 %*)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernschanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Tab. 3-8: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung