

© 2025



GUTACHTEN K 82/24

zur
Verkehrswertermittlung von **bebauten Grundstücken**
und
unbebauten Grundstücken

Auftragnehmer:

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

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
Planstraße 7 in 07389 Ranis
Grundbuch von Ranis, Blatt 127, Flur 12, Flurstück 94

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Gutachter:

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

Wertermittlungstichtag =
Qualitätstichtag:

10. März 2025

Verkehrswert (Marktwert):

67.500 €

(siebenundsechzigtausend fünfhundert Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 3 Bildern	4
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	5
Übersichtskarte M 1:200.000	6
1. VORBEMERKUNGEN	7
1.1. Unterlagen / Grundlagen	7
1.2. Literatur	7
1.3. Hinweise	7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	8
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	9
3.2. Lage	9
3.3. Verkehr	10
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	10
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus	11
4.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau	13
4.3. massiver Schuppen	14
5. WOHNFLÄCHEN	15
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	15
6.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus	16
6.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau	16
6.3. massiver Schuppen	16
7. ALTERSWERTMINDERUNG	16
7.1. Vorbemerkung	16
7.2. Gesamtnutzungsdauer	16
7.3. Restnutzungsdauer	17
7.4. Alterswertminderung	19
8. SONSTIGES	19
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	20
9.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus	21
9.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau	23
9.3. massiver Schuppen	23
9.4. Überdachung Hofeingang	24
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	24
11. BODENWERT	24
12. ROHERTRÄGE	25

Blatt - Nr.

13.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25
14.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	26
15.	BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	27
16.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	27
16.1.	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	27
17.	SACHWERTFAKTOR	28
18.	SACHWERTERMITTLUNG	29
18.1.	Wohnhaus als Reihenmittelhaus	29
18.2.	hofseitiger zweigeschossiger Anbau	29
18.3.	massiver Schuppen	30
18.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	30
19.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30
20.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	31

<u>Anlagen:</u>		33
1 Blatt Geoproxy-Kartenauszug	unmaßstäblich	34
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 320038 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	35
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	36
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	37
2 Blatt Baulastenauskunft vom 18.02.2025 (LRA Saale-Orla-Kreis)		38 - 39
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis		40
5 Blatt Energieausweis vom 23.01.2022		41 - 45
2 Blatt Bauzeichnungen aus dem Stadtarchiv Ranis		46 - 47
2 Blatt Raumaufteilung durch die betreibende Gläubigerin	unmaßstäblich	48 - 49
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser		50 - 51
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		52
1 Blatt für Notizen		53

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

nord-östlicher Hausein-
gangsbereich an der
Planstraße

Bild 2:

Süd-West-Ansicht mit zweigeschossigen
Anbau und eingeschossigen Schuppen



Bild 3:

Hofansicht

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann

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

Datum: 17. März 2025

AZ: K 84/24 25 101

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

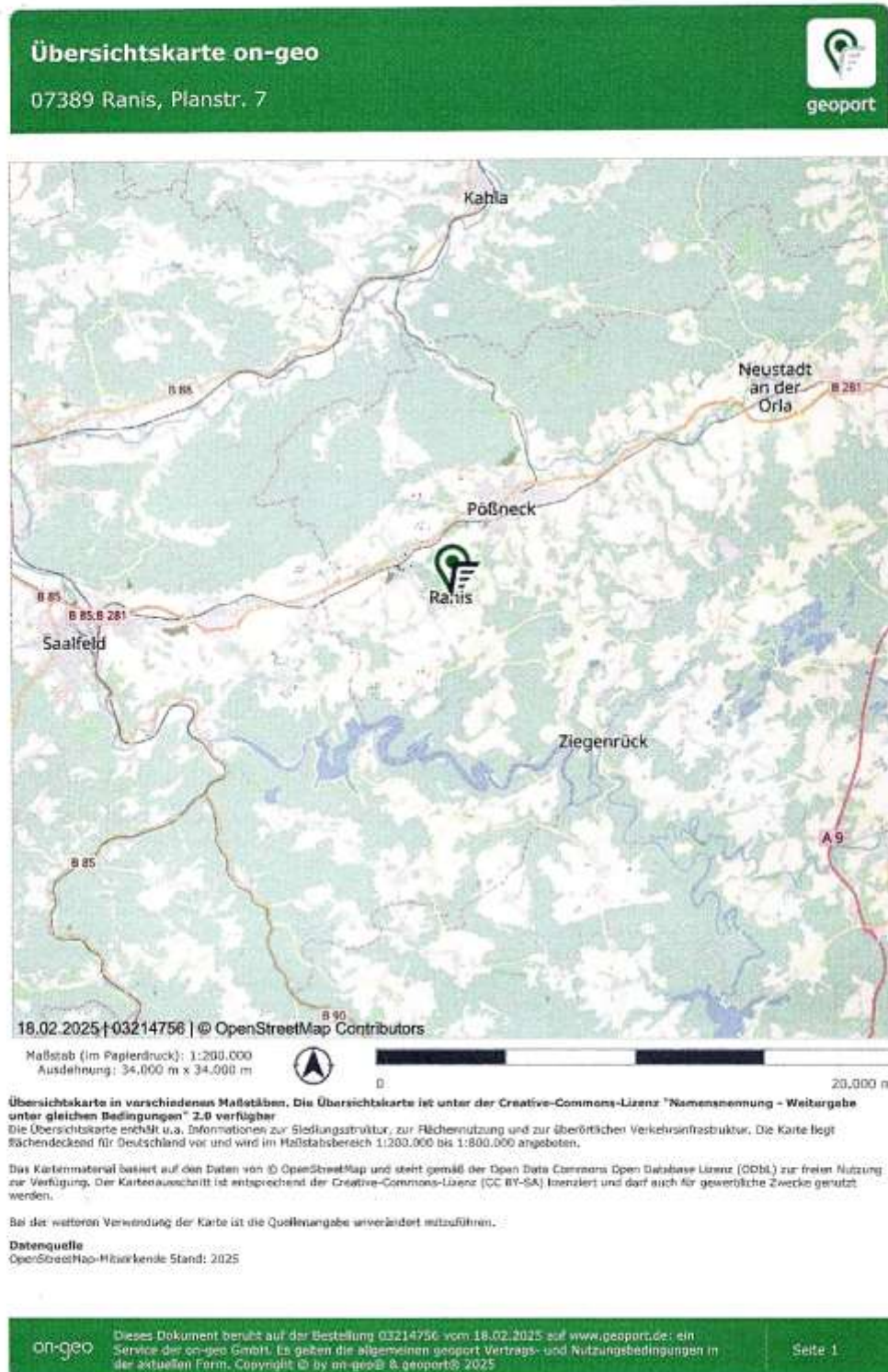
Flur 12, Flurstück 94 in der Gemarkung Ranis
Grundbuch von Ranis Blatt 127
Planstraße 7 in 07381 Ranis

Bewertungsobjekt:	Reihenmittelhaus mit Anbau
Ortstermin =	
Qualitätsstichtag:	10. März 2025
Baujahr	ca. 1910
fiktives Baujahr	ca. 1979
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	ca. 150 Jahre
fiktives Alter	ca. 46 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	ca. 34 Jahre
Grundstücksgröße	180 m ²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	45 €/m ²
Bodenwert s. Pkt. 11 nach Anpassung	8.100 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen	296.207 €
Alterswertminderung	- 171.800 €
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	= 124.407 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 3.733 €
Bodenwert	+ 8.100 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 136.240 €
Sachwertfaktor	x 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 129.428 €
Zeitwert der Überdachung Hofeingang	+ 300 €
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale	- 62.204 €
Sachwert	= 67.524 €
Verkehrswert (Marktwert) insgesamt	67.500 €

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

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dipl. - Ing. (FH)
Uwe Bergmann**



1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 20.01.2025 (eingegangen am 22.01. 2025)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 82/24 vom 20.01.2025 (beglaubigt am 20.01.2025)
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 320038 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Ranis, Blatt 127
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2025 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- Ortsbesichtigung vom 10.03.2025 mit fotografischen Aufnahmen

1.2. Literatur

- Baugesetzbuch, 52. Auflage 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA vom 20. September 2023
- Baunutzungsverordnung vom 20. September 2013
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 8. Auflage 2017
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von August 2021

1.3. Hinweise

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung) und Angaben der am Ortstermin Beteiligten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, ebenso Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffhaltigen Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht, Wind- und Dampfdichtigkeit eingeschlossen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese folgend dokumentiert.

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

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel. Nach Recherche beim Kreisarchiv des LRA Saale-Orla-Kreis als auch bei der Stadtverwaltung Gefell waren keine Bauakten vorhanden.

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

Achtung: Es war nur eine Außenbesichtigung möglich! Die Gebäudebeschreibung zum inneren Ausbauzustand basieren auf Aussagen der betreibenden Gläubigerin

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Gegenstand der Wertermittlung:

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

Grundstücksart / Nutzungsart:

allgemeines Wohngebiet

Bewertungsobjekte:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie hofseitiger Anbau und Geräteschuppen.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Pößneck
Grundbuch:	Ranis
Blatt:	127
Flur:	12
Flurstück:	94
Größe:	180 m ²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 10. März 2025 statt.
Anwesend waren:

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 20. Januar 2025

Ortstermin: 10. März 2025

Qualitätsstichtag: 10. März 2025

3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

gem. § 7 ImmoWertV 2021

3.1. Allgemeine Wertverhältnisse

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

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

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

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

3.2. Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Saale-Orla-Kreis

Stadt / Gemeinde: 07381 Ranis

Straße: Planstraße 7

Höhe des Bewertungsobjektes: ca. 380 m ü. NHN

Lage im Stadtgebiet: zentrumsnah

Infrastruktur: Versorgungsstrukturen in Ranis teilweise vorhanden

Parkplätze: nur straßenseitig vorhanden

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

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

Oberflächengestaltung: relativ ebenes Gelände

Zuwegung: direkte Zuwegung über die Planstraße

**Charakter und bauliche
Nutzung der Umgebung:**

überwiegend Wohngrundstücke in geschlossener
Bebauung

Grundstückszuschnitt:

rechteckig

vorhandene Nutzung:

Wohnnutzung

Versorgung / Erschließung:

erschlossen mit Elektroenergie, Wasser, Gas und Telefon

Entsorgung:

Direkteinleitung in Straßenkanal

Baugrund:

soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger
Baugrund
In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Baugrund
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie
sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte
eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende
Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht
angestellt.

Bemerkungen:

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

3.3. Verkehr

Straßenverkehr

- Autobahnanschluss 9 (Triptis) in ca. 27 km
- Bundesstraße 2 (Krölpa) in ca. 3 km
- nach Erfurt ca. 84 km
- nach Weimar ca. 63 km
- nach Schleiz ca. 27 km
- Neustadt an der Orla ca. 18 km
- Pößneck ca. 5 km

Bundesbahn

- über Bahnhof Krölpa in ca. 3 km

Flughafen

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. in 80 km

Verkehrsimmissionen:

mäßig

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung
augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 1 gelöscht am 05.02.2024
gez. Triemer

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Rudolstadt, AZ: K 82/24); eingetragen am 15.07.2024.
gez. Riedl

Baurecht:

Nach telefonischer Auskunft durch die Verwaltungsgemeinschaft Ranis-Ziegenrück vom 11.02.2025 gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu verfahren.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis Fachdienst Bauordnung vom 18.02.2025 sind für das Flurstück 94 der Flur 12 in Ranis keine Baulasten eingetragen (s. Anlagen).

Denkmalschutz:

Laut mündlicher Auskunft durch das LRA Saale-Orla-Kreis Fachdienst Denkmalschutzbehörde vom 19.02.2025 ist das Objekt nicht in den Denkmalschutz integriert.

Altlasten:

Obwohl die der zur Verfügung gestellten Unterlagen als auch die Ortsbesichtigung keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Abgabenrechtliche Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 124 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

4.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus

Gebäudeart:

zweigeschossiges freistehendes teilunterkellertes Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

<u>Baujahr:</u>	ca. 1910
<u>Fundamente:</u>	Bruchsteinfundamente im Bereich Teilunterkellerung, Betonplatte im nichtunterkellerten Bereich
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	straßenseitig mit Kunststoffpaneele in Sichtmauerwerk-imitat, hofseitig mit Scheibenputz
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Geschossdecken:</u>	Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	PVC-Belag, textiler Belag
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	überwiegend Raufasertapeten
<u>Fassadengestaltung:</u>	straßenseitig Rauputz, hofseitig hell beschichteter Scheibenputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach als Sparrendach mit Schneefanggitter an der Straßenseite
<u>Dacheindeckung:</u>	Betondachsteine
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100 aus Zink
<u>Türen:</u>	straßenseitige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Blech, zu inneren Fensterbänken keine Angaben möglich, straßenseitig Rolljalousien
<u>Heizung:</u>	Gas-Therme im separaten WC im Erdgeschoss inklusive Warmwasseraufbereitung
<u>Elektroinstallation:</u>	1995 erneuert
<u>Sanitärinstallation:</u>	Erdgeschoss mit separatem WC und Handwaschbecken sowie Bad, Dusche und Handwaschbecken; alles mit Bodenfliesen und raumhohen Wandfliesen
<u>Treppen:</u>	Kellertreppe als einläufige gerade Massivtreppe, Geschosstreppe als einläufige gerade Holztreppe mit Holzgeländer
<u>Blitzschutz:</u>	augenscheinlich nicht vorhanden

<u>Belichtung / Besonnung:</u>	gut
<u>Antenne:</u>	Kabel
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	nach dem äußeren Eindruck eingeschränkt, entspricht nicht den heutigen Normen und Richtlinien
<u>Energieeffizienz:</u>	ein Energieausweis nach dem Energieverbrauch ist vom 23.01.2022 vorhanden (s. Anlagen).
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche äußere Gesamtzustand des Hauptgebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise.

4.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau

<u>Baujahr:</u>	unbekannt
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>Sockelausbildung:</u>	Scheibenputz
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Geschossdecken:</u>	Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	textiler Belag und PVC-Belag
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Raufasertapete
<u>Fassadengestaltung:</u>	hell beschichteter Scheibenputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Pulldach als Schleppdach auf hofseitigen Hauptdach auslaufend mit geraden Wangen
<u>Dacheindeckung:</u>	Betondachsteine
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100 Zink
<u>Türen / Tore:</u>	vom Blickwinkel aus nicht erkennbar
<u>Elektroinstallation:</u>	von 1995
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Blech, zu inneren Fensterbänken keine Aussage möglich

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Besondere Einbauten: keine

Schall- Wärme- und Brandschutz: nach dem äußeren Eindruck eingeschränkt, entspricht nicht den heutigen Normen und Richtlinien

Energieeffizienz: ein Energieausweis nach dem Energieverbrauch ist vom 23.01.2022 vorhanden (s. Anlagen).

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche äußere Gesamtzustand des massiven Anbaus zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise.

4.3. massiver Schuppen

Baujahr: unbekannt

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Sockelausbildung: hell beschichteter Reibputz

Außenwände: Erdgeschoss mit Mauerwerk, Obergeschoss mit Fachwerk

Innenwände: wahrscheinlich wie Außenwände

Geschossdecken: wahrscheinlich Holzbalkendecken

Fußböden: Erdgeschoss mit Steinplatten, Obergeschoss mit Holzdielung

Innenputz / Anstriche: keine Angaben möglich

Fassadengestaltung: hell beschichteter Reibputz

Dachkonstruktion: Pultdach

Dacheindeckung: Wellasbestplatten

Dachrinne: 6-teilige Kunststoffrinne

Fallrohr: NW 100 Kunststoff

Türen / Tore: einfache Holztür

Elektroinstallation: vorhanden

Fenster: einfache Holzfenster, keine äußeren Fensterbänke, Glasbausteine im Erdgeschoss

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Besondere Einbauten: keine

Schall- Wärme- und Brandschutz: für die Funktion als Schuppen ausreichend

Energieeffizienz: ein Energieausweis ist für einen Schuppen nicht erforderlich

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche äußere Gesamtzustand des Schuppens zum Qualitätsstichtag ist insgesamt ebenfalls geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise.

5. WOHNFLÄCHEN

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

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

Da nur eine Außenbesichtigung möglich war und vom Wohnhaus nur unmaßstäbliche Bauakten ohne Bemaßung existieren, wird ein Nutzflächenfaktor entsprechend dem Baulter von 0,60 bei dem Wohnhaus gewählt.

Wohnfläche Haupthaus: [(ca.8,00 m x ca.8,00 m x 3 Grundrissebenen)
hofseitiger Anbau: (ca.3,60 m x ca.3,20 m) x 2 Grundrissebenen] x 0,60
rund 129,00 m²

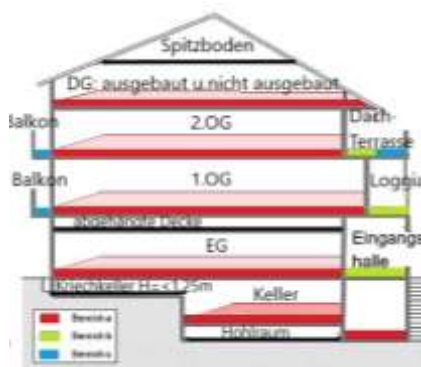
6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

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

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

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

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV 2021 im Rahmen der Ableitung der Brutto - Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto - Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



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

Abbildung 2: Anrechenbarkeit der Grundfläche im Dachgeschoss



6.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus

Kellergeschoss: ca.8,00 m x ca.4,00 m = 32,00 m²
ca. 50 % Teilunterkellerung

Erdgeschoss: ca.8,00 m x ca.8,00 m = 64,00 m²
Obergeschoss: ca.8,00 m x ca.8,00 m = 64,00 m²
Dachgeschoss: ca.8,00 m x ca.8,00 m = 64,00 m²
192,00 m²

6.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau

(ca.3,60 m x ca.3,20 m) x 2 Grundrissebenen= **23,00 m²**

6.3. massiver Schuppen

ca.5,35 m x ca.3,45 m = **18,50 m²**

7. ALTERSWERTMINDERUNG

nach § 4 und § 38 ImmoWertV 2021

7.1. Vorbemerkung

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

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

7.2. Gesamtnutzungsdauer

nach § 4 Absatz 2 ImmoWertV 2021

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

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

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren für alle Gebäudeteile angenommen.

7.3. Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches ca. 1930 errichtet wurde.

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

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Liegen die Modernisierungsmaßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Gebäude wurde ab 1995 teilweise modernisiert, wie Fenster und Außentüren, Dachdeckung mit Dachflächenfenster, Sanitäranlagen, Leitungssysteme, Modernisierung des Innenausbaus, Verbesserung der Grundrissgestaltung sowie Heizung im Jahr 2020.

Hierbei wird auf das in der Anlage 2 beschriebene Modell der ImmoWertV 2021 zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Da der Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten nur für den internen Bereich innerhalb des Gutachterausschusses ermittelt hat, wird sich nachfolgend auf die Werte des Gutachterausschusses des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt orientiert.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:		9

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt ca. 115 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Alter von 80 Jahren wäre die Restnutzungsdauer 0 Jahre. Für die weitere Berechnung wird somit ein Alter von 80 Jahren angenommen.

3. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der formale Modernisierungsgrad zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 50 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gedeckelt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = 0,5 \cdot \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \cdot GND = 0,5 \cdot \text{Alter} = 0,5 \cdot GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der jeweiligen Nutzungsfunktion auf die Restnutzungsdauer wirken. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer mit der jeweils bestimmten Alter (bzw. Alter) anzuwenden.

Das resultierende Alter wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Alter} = \frac{RND}{0,5} \cdot 100 \%$$

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

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

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem bestimmten Alter von
0	1,2000	2,8000	1,2000	00 %
1	1,2000	2,6000	1,2000	05 %
2	1,0000	2,2000	1,2000	10 %
3	0,8000	1,8000	1,2000	15 %
4	0,7000	1,5000	1,2000	20 %
5	0,6000	1,4000	1,2000	25 %
6	0,5000	1,3000	1,2000	30 %
7	0,4000	1,2000	1,2000	35 %
8	0,3000	1,1000	1,2000	40 %
9	0,2000	1,0000	1,2000	45 %
10	0,1000	0,9000	1,2000	50 %
11	0,0000	0,8000	1,2000	55 %
12	0,0000	0,7000	1,2000	60 %
13	0,0000	0,6000	1,2000	65 %
14	0,0000	0,5000	1,2000	70 %
15	0,0000	0,4000	1,2000	75 %
16	0,0000	0,3000	1,2000	80 %
17	0,0000	0,2000	1,2000	85 %
18	0,0000	0,1000	1,2000	90 %
19	0,0000	0,0000	1,2000	95 %
20	0,0000	0,0000	1,2000	100 %

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

$$\begin{aligned} \text{RND} &= (a \times \text{Alter}^2 / \text{GND}) - (b \times \text{Alter}) + (c \times \text{GND}) \\ \text{RND} &= (0,466 \times 80^2 / 80) - (1,027 \times 80) + (0,9906 \times 80) \\ \text{RND} &= 37,28 - 82,16 + 79,25 \\ \text{RND} &= 34,37 \text{ Jahre} \quad \textbf{rund 34 Jahre} \end{aligned}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 34 Jahren.

fiktives Baujahr: $(2025 + 34 - 80) = 1979$

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

7.4. Alterswertminderung

nach § 38 ImmoWertV 2021

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 34 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 58 Prozent der Herstellungskosten der Gebäude.

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

8. SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Energetische Qualität:

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

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

- Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.
- Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.
- Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen.
- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch zum Kühlen verwenden muss.

Energieausweis:

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

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Durch das GEG müssen Energiebedarfsausweise nun zusätzlich auch die CO₂-Emissionen nennen, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben.

Im vorliegenden Fall liegt ein Energieausweis vor (s. Anlagen).

9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

nach § 36 ImmoWertV 2021

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

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Qualitätsstichtag (16. August 2024) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag (10. März 2025) für Neubau von Wohngebäuden 130,8 (Stand: November 2024; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex November 2024:	130,8	
Baukostenindex 2010:	90,1	
130,8 / 90,1 x 100	=	145,2 x Umrechnungsfaktor 1,2714
	=	184,6

Normalherstellungskosten sind keine „Baupreise“, es handelt sich lediglich um Mittelwerte, welche als Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wurden. Ziel der Wertermittlung ist nicht der ehemals gezahlte Baupreis, sondern der Bauwert des Gebäudes oder der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktsituation.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

9.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus

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

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

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

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655 725 835 1 005 1 260	1.12	570 635 730 880 1 100	1.13	665 740 850 1 025 1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615 685 785 945 1 180	2.12	535 595 685 825 1 035	2.13	625 695 800 965 1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575 640 735 885 1 105	3.12	505 560 640 775 955	3.13	585 650 750 905 1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790 875 1 005 1 215 1 515	1.22	585 650 745 900 1 125	1.23	820 1 025 1 180 1 420 1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740 825 945 1 140 1 425	2.22	550 610 700 845 1 055	2.23	865 965 1 105 1 335 1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695 770 885 1 065 1 335	3.22	515 570 655 790 990	3.23	810 900 1 035 1 250 1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720 800 920 1 105 1 385	1.32	620 680 790 955 1 190	1.33	785 870 1 000 1 205 1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675 750 865 1 040 1 300	2.32	580 645 745 895 1 120	2.33	735 820 940 1 135 1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635 705 810 975 1 215	3.32	545 605 695 840 1 050	3.33	690 765 880 1 080 1 325

² einschließlich Baubankkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 3.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	505	560	640	775	965		
Außenwände		1				23 %	129 €/m² BGF
Dach		1				15 %	84 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			1			11 %	70 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1				11 %	62 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	62 €/m² BGF
Fußböden			1			5 %	32 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	58 €/m² BGF
Heizung			0,9	0,1		9 %	59 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	38 €/m² BGF
							<u>594 €/m² BGF</u>

Baukostenindex November 2024: 1,846
 Normalherstellungskosten März 2025: 1,846 x 594 €/m² BGF
rund 1.097 €/m² BGF

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 3.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	545	605	695	840	1.050		
Außenwände		1				23 %	139 €/m² BGF
Dach		1				15 %	91 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			1			11 %	76 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1				11 %	67 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	67 €/m² BGF
Fußböden			1			5 %	35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	63 €/m² BGF
Heizung			0,9	0,1		9 %	64 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	42 €/m² BGF
							<u>644 €/m² BGF</u>

Baukostenindex November 2024: 1,846
 Normalherstellungskosten März 2025: 1,846 x 644 €/m² BGF
rund 1.189 €/m² BGF

Die Standardstufen wurden aufgrund der Außenbesichtigung und Informationen der betreibenden Gläubigerin frei geschätzt!

Gebäudeart 3.12
unterkellert

1.097 €/m² BGF

Gebäudeart 3.32
nicht unterkellert

1.189 €/m² BGF

BGF: Kellergeschoss: 32 m²
Erdgeschoss: 32 m²
Obergeschoss: 32 m²
Dachgeschoss: 32 m²
128 m²

BGF: Erdgeschoss: 32 m²
Obergeschoss: 32 m²
Dachgeschoss: 32 m²
96 m²

$$(128 \text{ m}^2 \times 1.097 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) + (96 \text{ m}^2 \times 1.189 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) = 254.560 \text{ €}$$

rund 255.000 €

9.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 2.33 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	735	820	940	1.135	1.415		
Außenwände		1			23 %		189 €/m² BGF
Dach		1			15 %		123 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			1		11 %		103 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1			11 %		90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5 (keine Treppe)			11 %		45 €/m² BGF
Fußböden		1			5 %		41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			keine		9 %		00 €/m² BGF
Heizung			0,5 (nur Heizkörper)		9 %		42 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1		6 %		56 €/m² BGF
							689 €/m² BGF

Baukostenindex November 2024: 1,846
Normalherstellungskosten März 2025: 1,846 x 689 €/m² BGF
rund 1.272 €/m² BGF

9.3. massiver Schuppen

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude²²

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

²² einschließlich Baubewehrungskosten in Höhe von

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

²³ Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen etc.

Gebäudeart: 16.1 (Standardstufe 3)

Der massive Schuppen wird als Kaltlager bewertet.

Baukostenindex November 2024: 1,846
Normalherstellungskosten März 2025: 1,846 x 350 €/m² BGF
rund **646 €/m² BGF**

9.4. Überdachung Hofeingang

Für die Überdachung wird ein Zeitwert von **300 Euro** frei geschätzt.

10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um durchschnittliche Außenanlagen, so dass ein Anteil von **3,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

11. BODENWERT

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

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

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

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt. Nach Bodenrichtwertinformation beträgt der Bodenrichtwert für die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet der Bodenrichtwertnummer 320038 in der Gemarkung Ranis 45 €/m² (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstücksgröße von 500 m².

Bodenwert 180 m² x 45 €/m² = **8.100 €**

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

12. ROHERTRÄGE

nach § 27, 31 ImmoWertV 2021 und in Anlehnung von Internet-Recherchen

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

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Internet-Recherchen wird ein durchschnittlicher Mietzins für eine mittlere Wohnlage von 5,50 €/m² für Ranis angenommen, für den Nebenglass (Schuppen) werden 20 €/Monat veranschlagt.

Rohertrag:

	129 m ² x 5,50 €/m ² x 12 Monate	=	8.514 €
Nebengebäude:	20 €/Monat x 12 Monate	=	240 €
		rund	8.750 €

Anmerkung:

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

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

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

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Bei älteren Gebäuden sollten die tatsächlichen Einnahmen und Kosten aus den Aufzeichnungen entnommen und der Berechnung das Mittel aus mehreren Jahren zugrunde gelegt werden.

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

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
357 €/Wohngebäude	=	357 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
14,00 €/m ²	14,00 €/m ² x 129 m ²	= 1.806 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
2 %	2 % von 8.750 €	= 175 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt:		<u>2.338 €</u>
--	--	-----------------------

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

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

nach § 33 ImmoWertV 2021

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

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

Der Liegenschaftszins ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise, den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 33 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Liegenschaftszinssätze sind jedoch zu bevorzugen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat für Grundstücke mit Einfamilienhäusern auf Grundlage der NHK 2010 keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

In der Literatur konnten für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

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

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

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

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht	Note
Noten	0	1	2		
Lage	gut	mittel	einfach	0,3	1
Gebäudekonzeption	gut	mittel	einfach	0,1	1
Restnutzungsdauer	> 80 Jahre	80 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,2	1
Angebot und Nachfrage	Angebot < Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot > Nachfrage	0,3	1,5
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	1,5

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

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

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **3,50 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

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

Liegenschaftszinssatz	q	= 3,50 % (Faktor 1,035)
Restnutzungsdauer	n	= 34 Jahre

Barwertfaktor $1,035^{34} - 1 / 1,035^{34} \times (1,035 - 1)$ = **19,70**

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

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

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

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

16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

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

Bemerkungen:

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

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

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

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

17. SACHWERTFAKTOR

nach §§ 21, 39 ImmoWertV 2021

Der Sachwert eines Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB. Wird der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet, dann ist gemäß § 21 und § 39 ImmoWertV 2021 der Sachwert an die Marktlage durch Zu- und Abschläge anzupassen. Ziel ist es dabei, die Überlegungen der Marktteilnehmer und die Umstände des Einzelfalls in Bezug auf die Art des Bewertungsobjektes nachzuvollziehen und eine hohe Marktkonformität zu erreichen.

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Orla-Kreises hat Sachwertfaktoren ermittelt.

Danach bemisst sich der anzuwendende Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück in Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wie folgt:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	45 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Wohnhaus	118.413 €
	hofseitiger zweigeschossiger massiver Anbau	12.657 €
	massiver Schuppen	5.170 €
	Überdachung über Hofeingang	300 €
		<u>136.640 €</u>

Sachwertfaktor: $0,6994 \times 0,13664^{-0,1536} = \underline{\underline{0,95}}$

18. SACHWERTERMITTLUNG

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

18.1. Wohnhaus als Reihenmittelhaus

Bewertungstichtag =

Qualitätsstichtag:

10. März 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Normalherstellungskosten, s. Pkt. 9.1	€	255.000
02.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
03.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
04.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	58
05.	Alterswertminderung	€	147.900
06.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (01 - 05)	€	107.100
07.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 107.100 €)	€	3.213
08.	Bodenwert, s. Pkt. 11 insgesamt	€	8.100
09.	vorläufiger Grundstückssachwert (06+07+08)	€	118.413
10.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,95
11.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	112.492
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (50 % von 107.100 €)	€	- 53.550
13.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (11±12)	€	58.942
	geschätzter Sachwert Wohnhaus rund	€	<u>58.900</u>

18.2. hofseitiger zweigeschossiger Anbau

Bewertungstichtag =

Qualitätsstichtag:

10. März 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	23
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.2	€	1.272
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	29.256
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	58
07.	Alterswertminderung	€	16.968
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	12.288
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 12.288 €)	€	369
10.	Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)	€	-----
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	12.657
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,95
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	12.024
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (50 % von 12.288 €)	€	- 6.144
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	5.880
	geschätzter Sachwert hofseitiger zweigesch. Anbau rund	€	<u>5.900</u>

18.3. massiver Schuppen

Bewertungstichtag =

Qualitätstichtag:

10 März 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.3	m ²	18,50
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.3	€	646
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	11.951
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	58
07.	Alterswertminderung	€	6.932
08.	Gebäudewert zum Qualitätstichtag (03 - 07)	€	5.019
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 5.019 €)	€	151
10.	Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)	€	-----
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	5.170
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,95
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	4.912
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (50 % von 5.019 €)	€ -	2.510
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	2.402
	geschätzter Sachwert massiver Schuppen rund	€	<u>2.400</u>

18.4. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1 Wohnhaus als Reihenmittelhaus	58.900 €
aus Punkt 18.2 hofseitiger zweigeschossiger Anbau	5.900 €
aus Punkt 18.3 massiver Schuppen	2.400 €
aus Punkt 9.4 Zeitwert Überdachung Hofeingang	300 €
Sachwert insgesamt rund	<u>67.500 €</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungstichtag =

Qualitätstichtag:

10. März 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	8.750
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	2.338
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	6.412
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,50
05.	Bodenertragsanteil (8.100 € x 3,50 %)	€	284
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	6.128
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		19,70
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	120.722
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	8.100
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	128.822
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1 bis 18.3 (53.550 € + 6.144 € + 2.510 €)	€ -	62.204
13.	Ertragswert (11-12)	€	66.618
	Ertragswert	€	<u>67.000</u>

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

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

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

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

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV 2021 ein Vorrang eingeräumt.

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Die ImmoWertV 2021 geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert am nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstückes unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert.

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) ist für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Qualitätsstichtag geschätzt worden.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet unter Zugrundelegung einer Außenbesichtigung, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit Nebengelass (Schuppen), Planstraße 7 in 07389 Ranis zum Qualitätsstichtag

10. März 2025

mit

67.500 €

(siebenundsechzigtausend fünfhundert Euro)

ein.

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

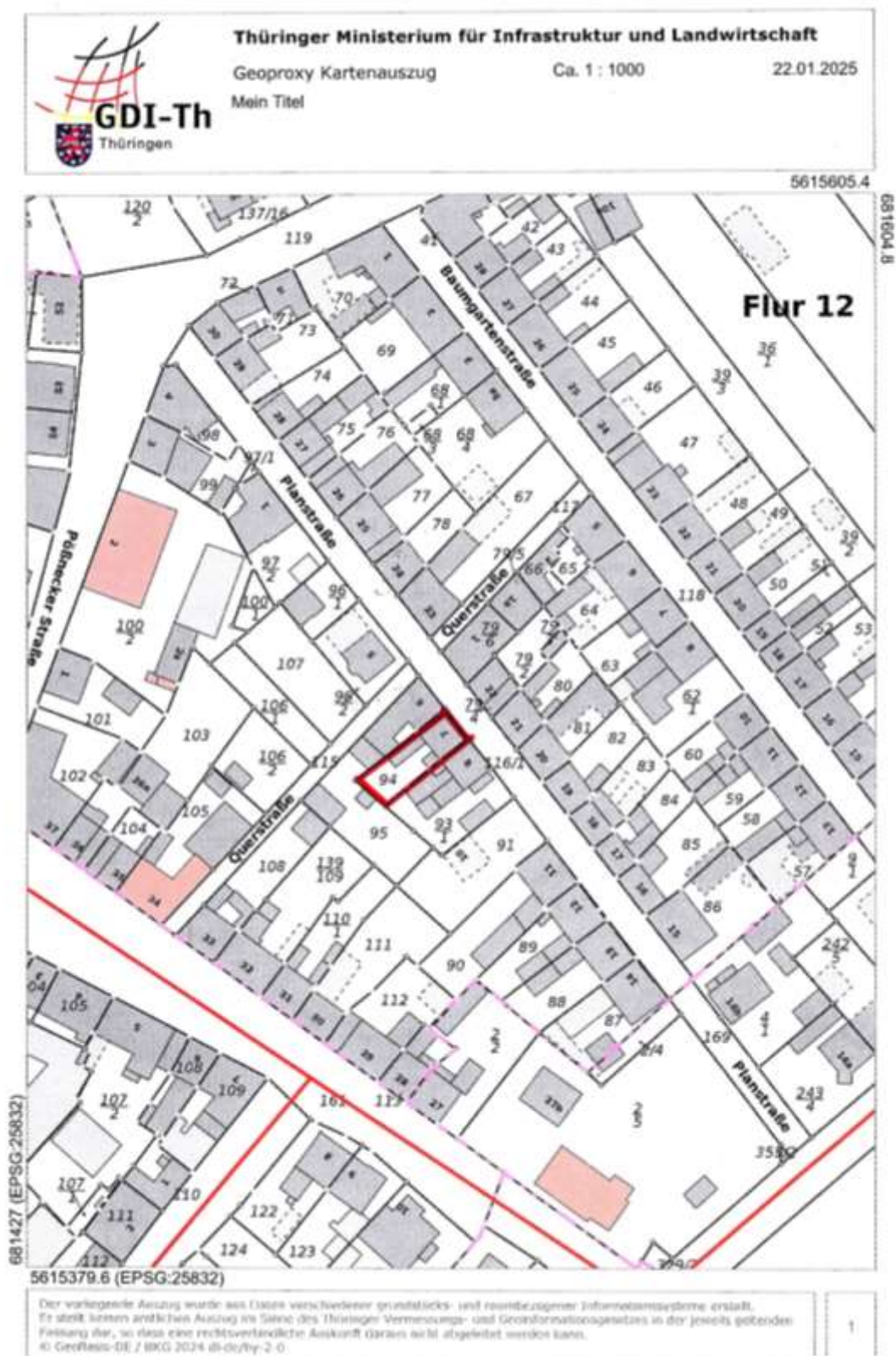
Ilmenau, den 17. März 2025



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 53 Seiten und wird 5 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

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

ANLAGEN





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

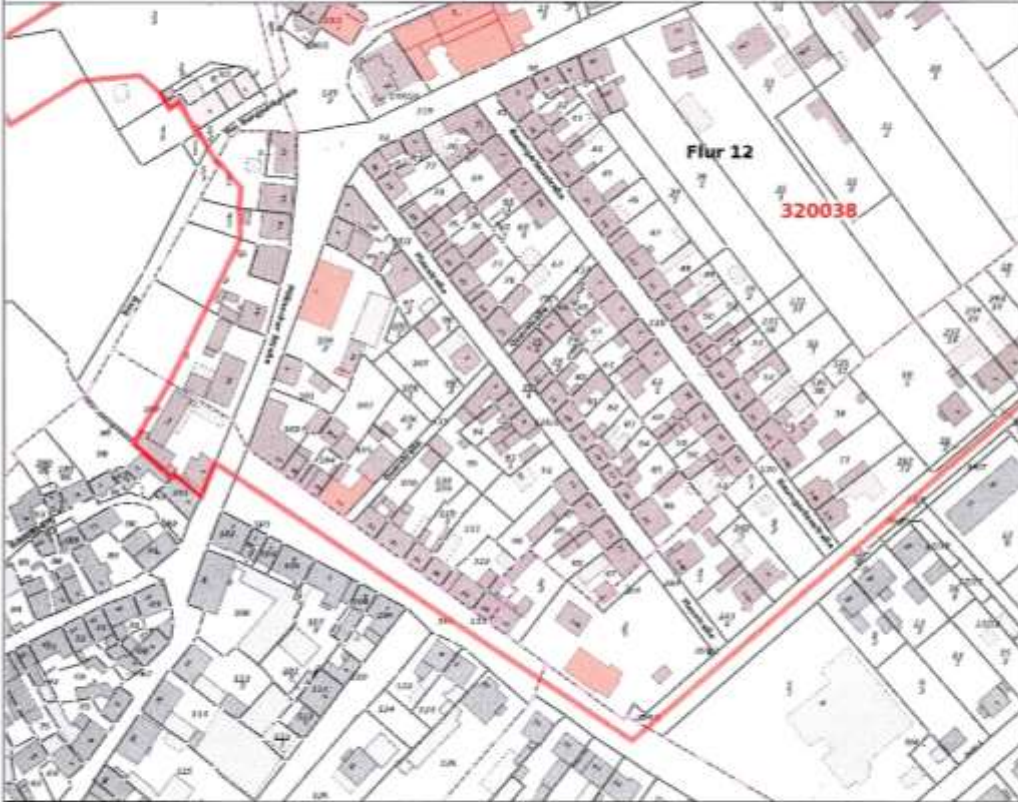
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Ranis
Gemarkung	Ranis
Bodenrichtwertnummer	320038
Bodenrichtwert [Euro/m²]	45
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche [m²]	500



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



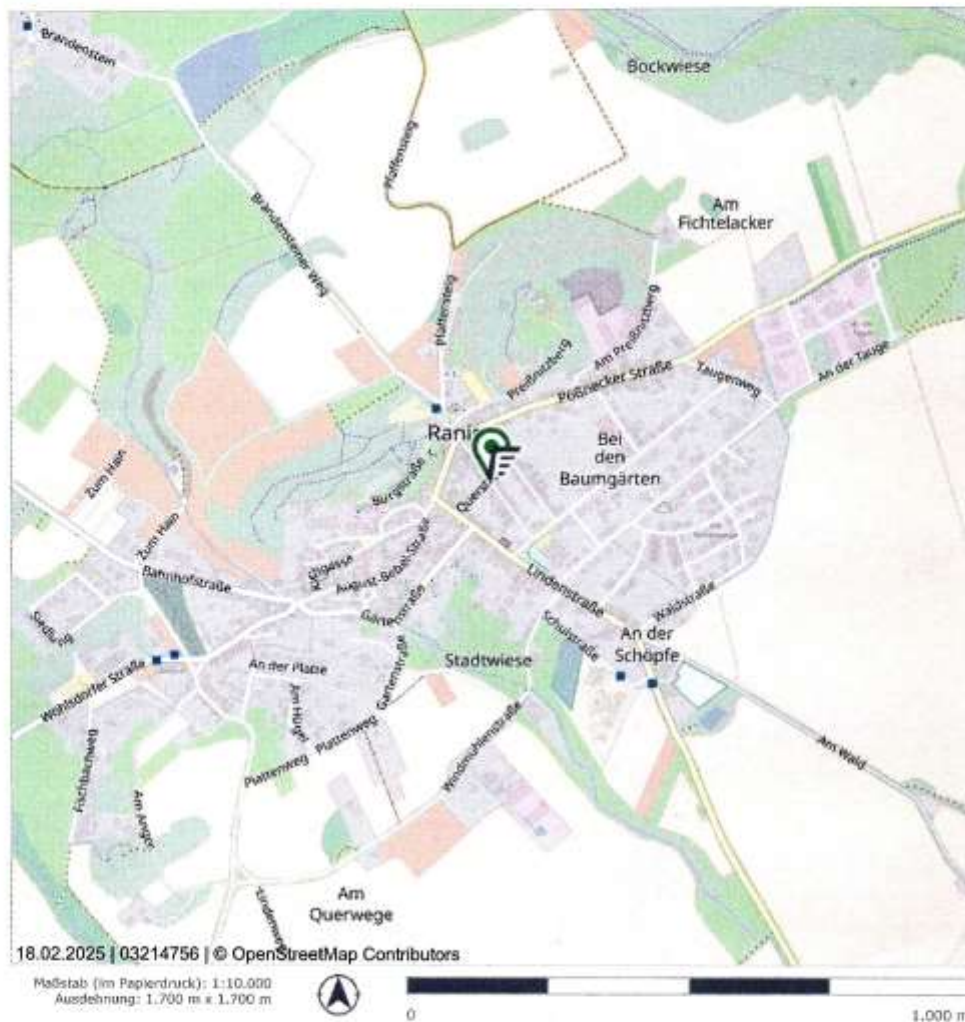
Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
22.01.2025



Stadtplan on-geo

07389 Ranis, Planstr. 7



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

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

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

Datenquelle:
OpenStreetMap-Hilfskarte Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03214756 vom 18.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

SAALE-ORLA-KREIS LANDRATSAMT



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

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

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
AZ 00103-2025-59

Datum
18.02.2025

Verfahren: Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann, Bussardweg 78, 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Bauort: Ranis, Planstraße 7
Gemarkung: Ranis
Flur: 12
Flurstück: 94

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Kostenfestsetzung

Das Landratsamt Saale-Orla-Kreis erlässt folgenden

Bescheid

1. Auf dem Grundstück in Ranis, Planstraße 7, mit der angeführten Katasterbezeichnung Gemarkung Ranis, Flur 12, Flurstück 94, sind derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 90 Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingetragen.
2. Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 25,00 € festgesetzt, Auslagen sind nicht zu erstatten.

Gründe

I.

Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann beantragte am 03.02.2025 eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis. Das berechtigte Interesse wurde nachgewiesen.

II.

1. Das Landratsamt Saale-Orla-Kreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (§§ 60 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Thüringer Bauordnung – ThürBO, § 1 Abs. 1 Satz 1 ThürVwVfG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG).

Landratsamt Saale-Orla-Kreis
Oschitzer Straße 4
07907 Schleiz

Tel.: 03663 488-0
Fax: 03663 488-450
www.saale-orkreis.de

Gltabiger-ID: DE92ZZZ0000000269
Kreissparkasse Saale-Orla
IBAN: DE 58 8305 0505 0000 0061 14
BIC: HELADEF130K
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE88 1203 0000 0001 0020 96
BIC: BYLADE33001

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

Aktenzeichen: 00103-2025-59
Datum: 18.02.2025
Seite: 2

Die Erteilung einer Baulastauskunft stützt sich auf § 90 Abs. 5 ThürBO. Nach Einsicht des Baulastenregisters wird Ihnen bescheinigt, dass das o.g. Grundstück durch die Eintragung von Baulasten weder belastet noch begünstigt ist.

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

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

3. Die Höhe der Gebühr dieses Bescheides für die Erteilung der Baulastenauskunft bestimmt sich nach § 1 Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) in Verbindung mit der Anlage zu § 1 Abs. 1 der ThürBauGVO, Tarifstelle 6.2 analog. Danach ist für die Erteilung einer Baulastenauskunft nach § 90 Abs. 5 ThürBO in der aktuell gültigen Fassung vom 18.07.2024 je Auszug (pro Flurstück) eine Gebühr von 25,00 € zu erheben.

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

Bitte beachten Sie, es erfolgt keine gesonderte Rechnungslegung!

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

IBAN:	DE58 8305 0505 0000 0061 14
BIC:	HELADEF1SOK
Empfänger:	Bauaufsichtsbehörde Saale-Orla-Kreis
Fälligkeit:	18.03.2025
Buchungstext (bitte immer angeben):	00126935/61300/00103-2025-59

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Oschitzer Straße 4 in 07907 Schleiz erhoben werden. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist der Widerspruch entweder durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur an die E-Mail-Adresse webmaster@lrasok.thueringen.de oder durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments im besonderen elektronischen Behördenpostfach (beBPo) an das Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Poststelle zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Barczyszyn
Fachdienst Bauordnung

- SIEGEL -

Anlagen

Empfangsbestätigung
Merkblatt zur Erhebung von personenbezogenen Daten

3.2 Saale-Orla-Kreis

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	8 €/m²	16 €/m²	32 €/m²	64 €/m²
70.000 €	0,82	0,92	1,02	1,11
90.000 €	0,81	0,89	0,98	1,07
110.000 €	0,80	0,87	0,95	1,03
130.000 €	0,79	0,86	0,93	1,00
150.000 €	0,78	0,84	0,91	0,98
170.000 €	0,77	0,83	0,90	0,96
190.000 €	0,77	0,82	0,88	0,94
210.000 €	0,76	0,81	0,87	0,92
230.000 €	0,75	0,81	0,86	0,91
250.000 €	0,75	0,80	0,85	0,90
270.000 €	0,75	0,79	0,84	0,88
290.000 €	0,74	0,79	0,83	0,87
310.000 €	0,74	0,78	0,82	0,86
330.000 €	0,74	0,77	0,81	0,85
350.000 €	0,73	0,77	0,81	0,85
370.000 €	0,73	0,77	0,80	0,84
390.000 €	0,73	0,76	0,80	0,83
410.000 €	0,72	0,76	0,79	0,82
430.000 €	0,72	0,75	0,78	0,82
450.000 €	0,72	0,75	0,78	0,81
470.000 €	0,72	0,75	0,77	0,80
a	0,6789	0,6861	0,6953	0,7062
Sigma a	0,0002	0,0000	0,0000	0,0000
b	- 0,0718	- 0,1098	- 0,1428	- 0,1717
Sigma b	0,0020	0,0000	0,0000	0,0000
Korrel.	0,94	0,94	0,94	0,94
Anzahl	17	56	60	21

Abbildung 8: Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 23.01.2032

Registriernummer: TH-2022-003930038

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus / zweiseitig angebaut		
Adresse	Planstraße 7, 07389 Ranis		
Gebäudeteil ¹	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2020		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	106 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

IB für Umwelt und Energie
Dipl.-Physiker Reiner Maschke, Energieberater
Rosenweg 12
07381 Pöbneck

Unterschrift des Ausstellers

Ingenieurbüro f. Umwelt u. Energie
Dipl.-Physiker Reiner Maschke
Rosenweg 12
07381 Pöbneck
Tel.: 03647 / 41 27 06, Fax: 42 95 56
Funk: 0171 / 2 13 81 52

Ausstellungsdatum 23.01.2022

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen²Mehrfachangaben möglich³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: TH-2022-003930038

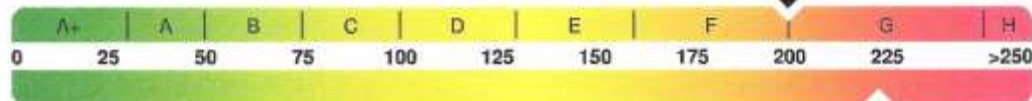
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 49,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

200,2 kWh/(m²·a)



223,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

200,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

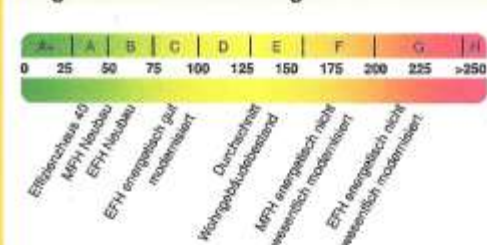
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

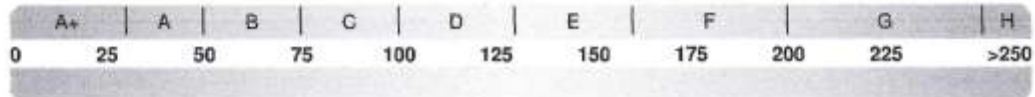
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.09.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: TH-2022-003930038

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



Einfamilienhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Erstellt mit ENEC 11.3.3 von ENVIDYS

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 09.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: TH-2022-003930038

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert 0,7-1,7 W/m²K	X		mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Abmessungen der Gebäudehülle wurden am 14.01.2022 am Baukörper ermittelt. Die Angaben zu den bereits durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen (Einbau eines Gasbrennwertkessels im Jahre 2020, Fenstermauerwerk sowie Anbringung eines 50 mm starken Wärmedämmputzes auf der Hofseite sowie 50 mm starke Dämmung des Erdgeschoßfußbodens auf einer Teilfläche von 25 m² in Schlafzimmer und Badezimmer etwa im Jahre 1995) wurden den von der Eigentümerin übergebenen Unterlagen entnommen. Bitte erfragen Sie die zum Zeitpunkt einer energetischen Sanierung gültigen gesetzlichen Anforderungen und Förderbedingungen beim Ausweisersteller bzw. bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale (www.vzth.de) oder bei den einschlägigen Förderinstituten (www.kfw.de, www.bafa.de, www.aufbaubank.de).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchsbedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

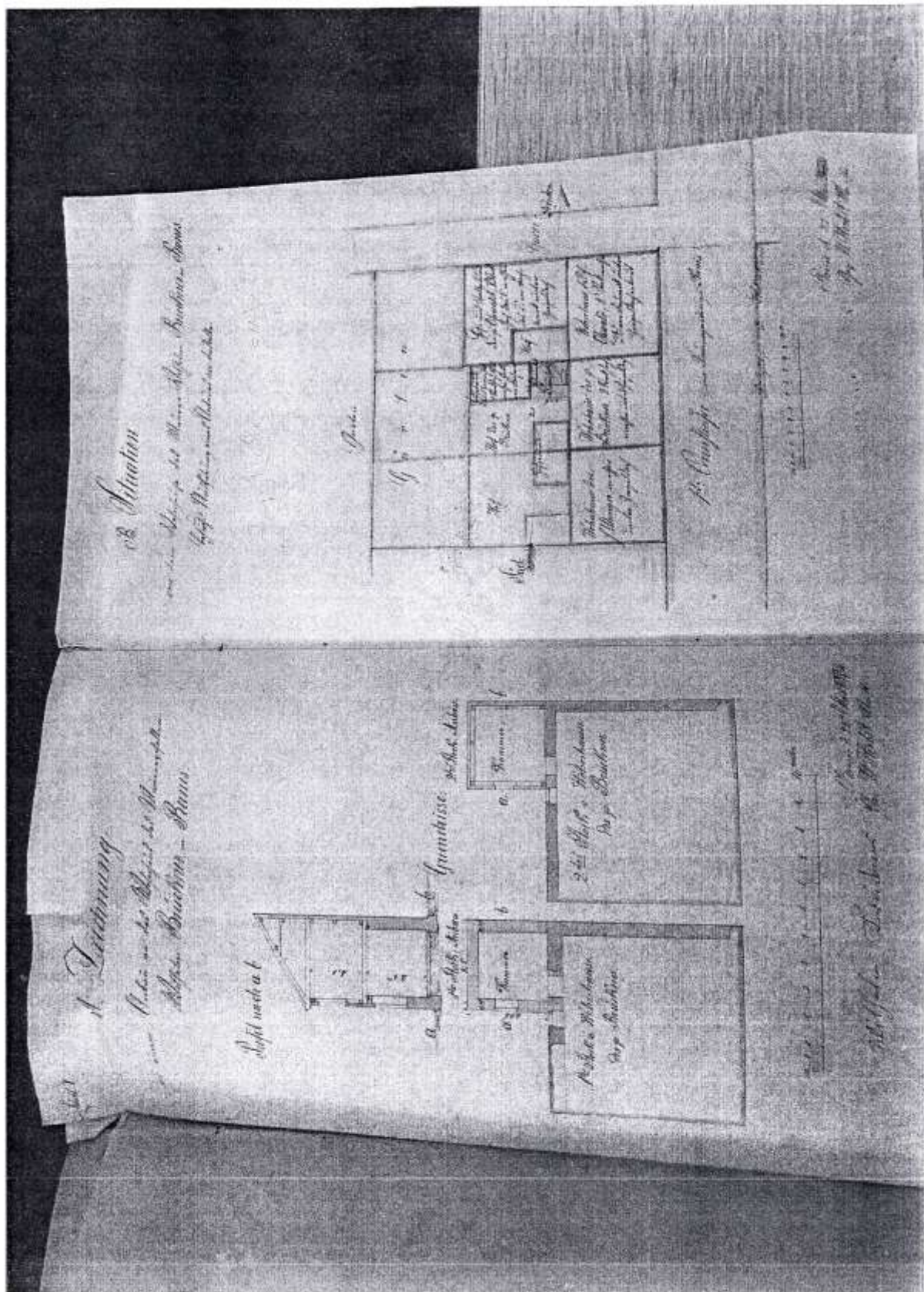
Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

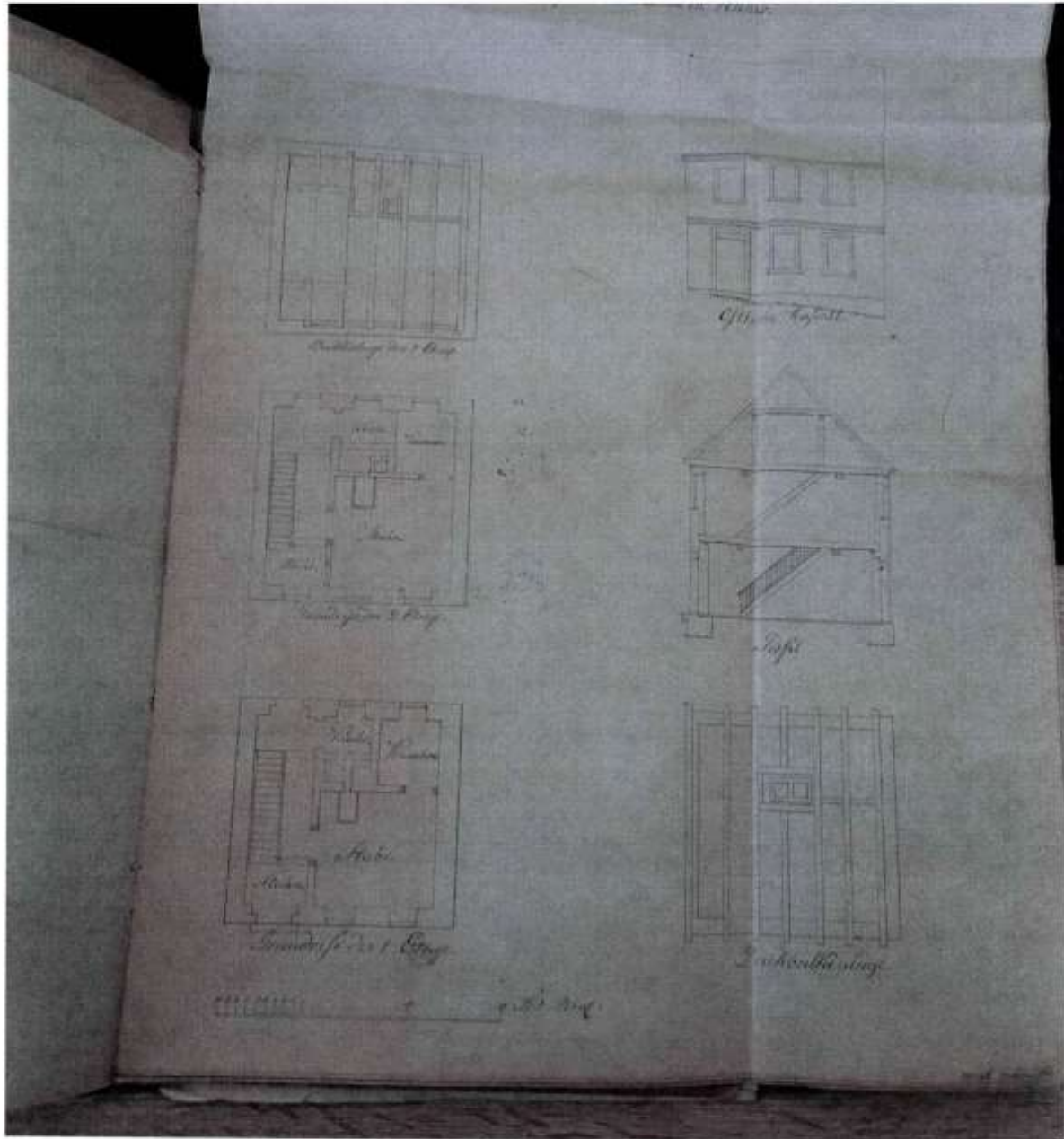
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

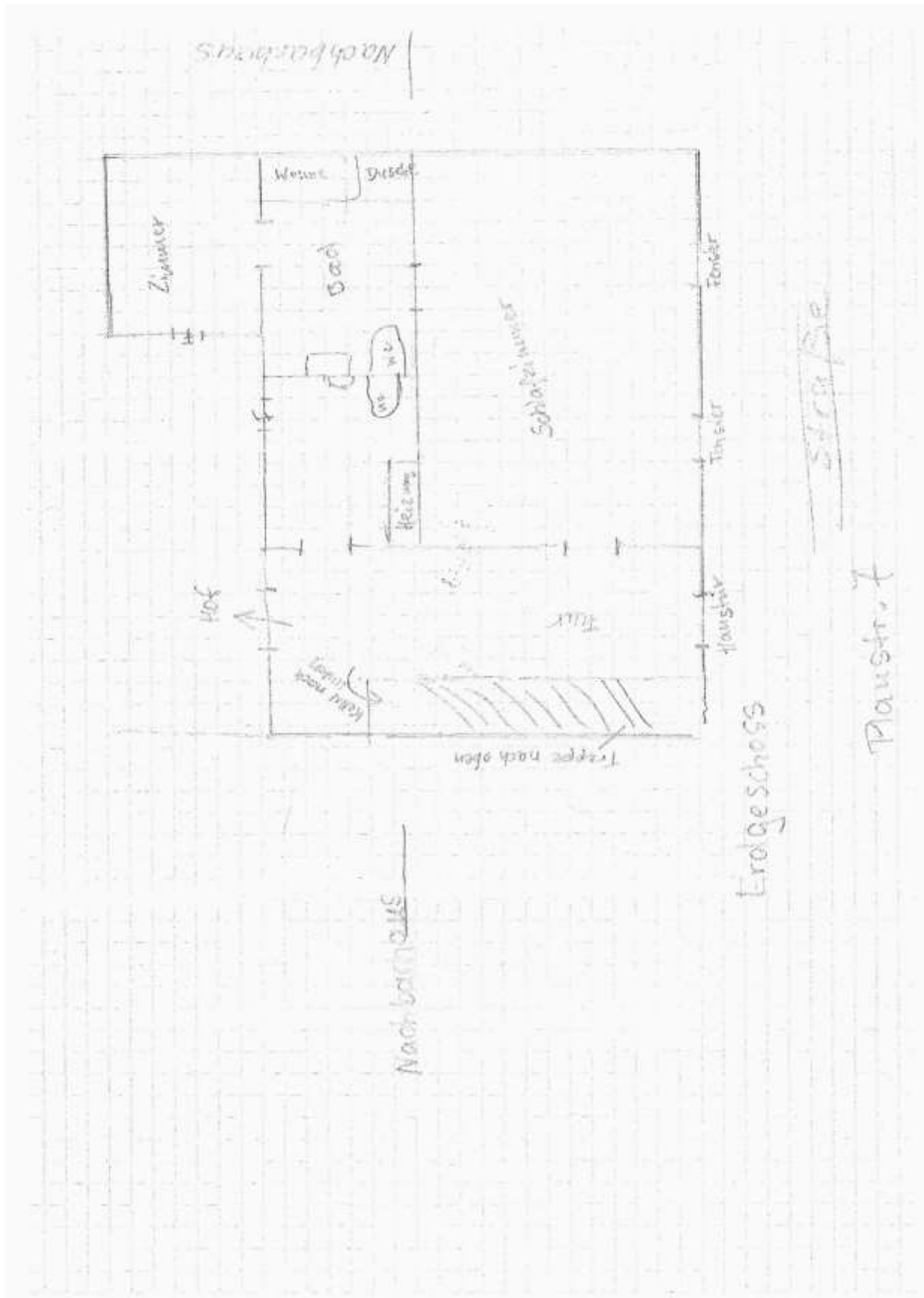
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

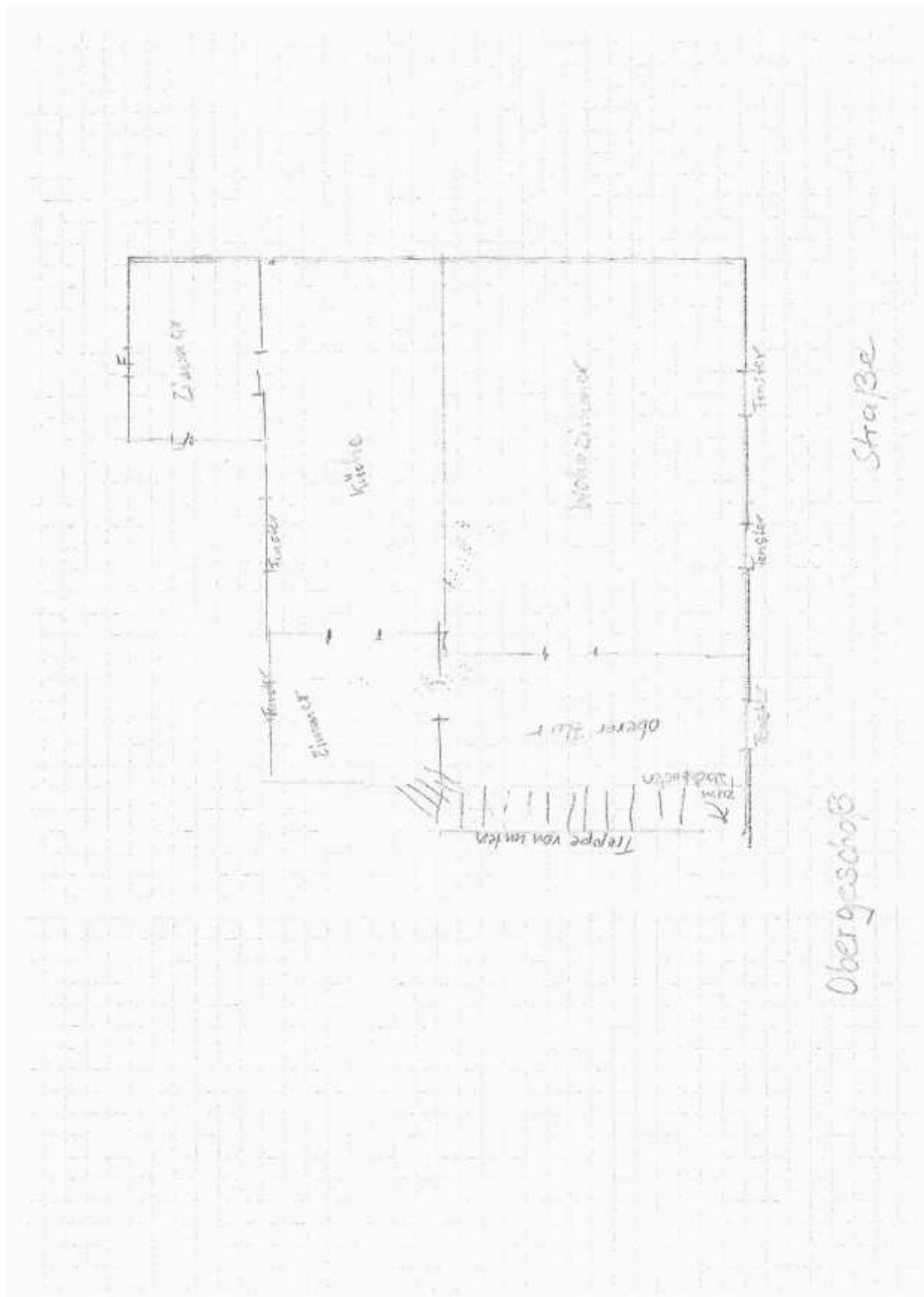
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.











Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

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

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

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

	Standardstufe					Wärmeschutzanforderung
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengipsputz, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen- oder schindeln- oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Holzbauweise; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeschutzverbundsystem oder Wärmeschutzputz (nach ca. 1995)	Verblendenwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangs- oder Vorhangs- (z. B. Natur- oder Kunststein) (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachplatte oder Tondachziegel, Bitumen-Schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachplatte und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettstichholz; schweres Massivdachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansard-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einfeldung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- oder Kuppelkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	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.); höhenverstellbare Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lohnputze, einfache Kalksandmauern, Füllungsputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pflasterplatten, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türenwände	11



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

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

	Standardstufe					Wiegungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geräuschkü- pfernde Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kassett- en); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in verbesselter Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölarmenestrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- höbener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendeckens)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspei- cher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Lei- stungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichttaus- chern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kappsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichttauscher, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alar- manlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notizen