

Gutachten



07427 Schwarzburg

Friedrich-Ebert-Platz 18

Az.: K 84/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 13 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 143/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 84/24

Unser Zeichen: GZ 143/24

PLZ: 07427 Ort: Schwarzburg
Straße: Friedrich-Ebert-Platz 18

Gemarkung: Schwarzburg
Flur: 4
Flurstück: 337/2
Größe: 714 m²



Kurzbeschreibung: **Gaststättengebäude**

befindet sich am östlichen Randbereich von Schwarzburg, im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, gastgewerblich konzipierten Gebäude

Baujahr lt. Bauakte 1973, Um- und Anbau ca. 2019/2020 sowie Komplettisanierung, Mauerwerksbau, eingeschossig, nicht unterkellert

Raumaufteilung:

Gastraum, Küche, Lager, Spülküche, Umkleideraum/Heizung, Personal-WC, WC-Anlagen inklusive Behinderten - WC

Nutzfläche: ca. 105,50 m²

Zustand: gut

Bewertungstichtag: 02.08.2024

Verkehrswert:	90.000,00 €
Inventar:	rd. 12.000,00 €

- a) Das Gebäude steht leer. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.
- b) Das Inventar wurde im Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Gaststättennutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Überbau war nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift ist zutreffend.
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Christoph Landte
Alter Markt 29
07318 Saalfeld
- k) Ein Energieausweis liegt vor (Anlage Gutachten).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Nutzflächen	14
3.7	Außenanlagen	15
4.	Wertermittlung	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	16
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungszustand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	17
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	18
4.5.1	Vorbemerkungen	18
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	20
4.5.3	Ertragsansätze	21
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	23
4.5.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	24
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	25
4.6	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abteilung II, Erdgasleitungsrecht	26
5.	Verkehrswert	27

Anlagen

Bewertung des Inventars

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Baulastenauskunft

Lageplan Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes

Lageplan Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstückes

Leitungsverlauf Zweckverband

Bauunterlagen

Energieausweis

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Rudolstadt, Az.: K 84/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07427 Schwarzburg, Friedrich-Ebert-Platz 18, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.09.2024 zum Besichtigungstermin am 02.10.2024, 12.00 Uhr eingeladen. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Eigentümer, wurde der Besichtigungstermin auf den 04.10.2024, 10.15 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.09.2024 über die Terminverlegung informiert. Zu diesem Termin konnte die Besichtigung des Objektes stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 16.09.2024, Gerichtsbeschluss vom
12.09.2024

Grundbuch von Rudolstadt/Schwarzburg/Blatt 489

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2023/2024

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses des
Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, Ilm-Kreis und
Landkreis Saalfeld 2020 bis 2023

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, Ilm-Kreis und
Landkreis Saalfeld zum Stichtag 01.01.2024

Informationen durch:

- Grundbuchamt Rudolstadt vom 26.09.2024
- Zweckverband für Wasserversorgung und
Abwasserbehandlung Rennsteigwasser vom 24.09.2024
- VG Schwarzatal vom 26.09.2024
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 06.08.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Schwarzburg ist eine Gemeinde im Schwarzatal, im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
- gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal, mit Sitz in der Stadt Schwarzatal
- „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Naturpark Thüringer Wald an dem Fluss Schwarza
- lange Tradition als Urlaubsort
- hat ca. 519 Einwohner zum 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 12.12.2024)
- hoch über dem Tal liegt malerisch das Wahrzeichen des Ortes, das Schloss Schwarzburg
- idealer Ausgangsort für ausgedehnte Wanderungen in das romantische Schwarzatal
- der Ort liegt an der Landstraße Schwarzburg – Bad Blankenburg
- Anbindung an die Bundesstraße 88 befindet sich ca. 10 km entfernt
- die Anschlussstelle Ilmenau-Ost der Bundesautobahn 71 befindet sich ca. 32 km entfernt
- Entfernungen: Bad Blankenburg ca. 10 km, Rudolstadt oder Saalfeld je ca. 18 km, Ilmenau ca. 33 km, Erfurt ca. 70 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Randbereich von Schwarzburg, im Oberdorf
 - in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schwarzburg mit Parkplatz und Aussichtspunkt gelegen, mittelbar an einem Kreisverkehr
 - die Umgebungsbebauung ist geprägt von einem platzbildprägenden, stark sanierungsbedürftigen Hotelgebäude sowie Frei-, Grün- und Parkflächen
 - Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 100 m entfernte Bushaltestelle
-
- Topographie
nahezu eben, geringfügige Hanglage
 - verkehrstechnische Erschließung
verkehrsberuhigte Anliegerstraße, eingeschränkte Zufahrt zum Schloss
 - innere Erschließung
Zufahrt vorhanden
 - Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, Abwasser über dinglich gesicherte Leitungsrechte über Fremdflurstücke

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Schwarzburg
Grundbuchband Blatt 489

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	4	337/2	Friedrich Ebert Platz 18		714

Herrschermerk einer Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)
an dem Grundstück Blatt 356

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Leitungsrecht HD Erdgasleitung, ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 16.09.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme durch die VG Schwarzatal wurde am 23.09.2024 folgende Stellungnahme dazu abgegeben:

- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
- ein Flächennutzungsplan existiert nicht
- weitere planungsrechtliche Einschränkungen (Veränderungssperren, Planfeststellungsbeschlüsse, Sanierungsgebiet/Erhaltungssatzungsgebiet) bestehen nicht bzw. nach Angaben der VG nicht bekannt

Das Grundstück wurde im Rahmen der Baugenehmigung von 2018 als nach § 34 BauGB bebaubar vom Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingestuft.

3.4.2 Baurecht

Das Bewertungsgrundstück wurde, entsprechend den Angaben des Bauarchivs des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt im Jahr 1973 mit einer eingeschossigen „Speisebar“ in massiver Bauweise bebaut.

Im Jahr 2018 wurde die Baugenehmigung über die Wiederinbetriebnahme einer Gaststätte einschließlich Schaffung eines Erweiterungsbaus erteilt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Es besteht eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes lt. Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 06.08.2024 dahingehend, dass eine Abstandsflächenbaulast (ca. 3,00 m x 15,55 m) als Brandabstand und Abstandsfläche zu Lasten des unmittelbar angrenzenden Flurstückes Flur 4, Flurstück 337/1 eingetragen ist. Die Lage dieser Abstandsflächenbaulast ist anhand der Anlage ersichtlich.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, die notwendigen Stellplätze wurden auf dem Grundstück nachgewiesen (Anlage). Dabei ist ersichtlich, dass lt. Eigentümer acht Stellplätze auf dem Grundstück darstellbar sind, lt. Bauunterlagen wurden fünf Stellplätze genehmigt.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Zweckverband Rennsteigwasser teilte am 24.09.2024 mit, dass das Grundstück in eine biologische Kleinkläranlage (Gemeinschaftskläranlage) gemeinsam mit dem Grundstück Friedrich Ebert Platz 16 entwässert. Die Lage der zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes dinglich gesicherten Leitungen ist anhand der Anlage ersichtlich.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Gaststätte nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Denkmalschutz

Das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt teilte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Bauherrn im Jahr 2018 schriftlich mit, dass das Baugrundstück als Teilfläche der Zufahrt zum Schlossbereich (Bestandteil der Sachgesamtheit Schloss Schwarzburg) unter Denkmalschutz als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 ThürDschG steht. Aufgrund der Lage und der Sichtbeziehungen sind danach vornehmlich die Belange des Umgebungsschutzes für den Zufahrtsbereich zu beachten.

Das Grundstück befindet sich darüber hinaus im Bereich eines archäologischen Relevanzgebietes.

Energieausweis

berechneter Energiebedarf des Gebäudes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens:

Endenergiebedarf 121,09 kWh/(m² a)

Erstellt am 05.08.2020 (Anlage)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten gastgewerblich konzipierten und genutzten Gebäuden bebaut.



Straßenansicht Gebäude



Straßenansicht Zufahrt und Freifläche



Außenansicht Gebäude



seitliche Ansicht Gebäude



Ansicht des provisorischen Terrassenunterbaus



Ansicht restliche Freifläche (alter Bitumenbelag)

- Baujahr: nach Angaben des Eigentümers ca. 1920, lt. Bauakten ca. 1973
- Sanierung/Neubau: Um- und Anbau ca. 2019/2020 sowie Komplettsanierung
- Konstruktionsmerkmale: 30er Mauerwerks-/Hochlochziegelbauweise, nicht unterkellert, Rampenbereich am Eingang
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, WDVS, Dachgiebel Eternitverkleidung, Befestigung für ein Sonnensegel vorhanden
- Decken: tlw. ohne Zwischendecke zum Dachboden, tlw. Holzbalkendecke
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion/tlw. Stahlkonstruktion, asymmetrisches Satteldach, gedämmt, Unterspannbahn, Ziegeleindeckung

Raumaufteilung: Gastraum, Küche, Lager, Spülküche, Umkleideraum/Heizung, Personal-WC, WC-Anlagen inklusive Behinderten-WC

Ausstattung:

- Boden: großformatige Fliesen, Küchenbereich rutschfeste Fliesen
- Wände: Trockenbauverkleidung, tapeziert, gestrichen, tlw. gefliest
- Decken: tlw. ohne Zwischendecken, dabei Firsthöhe ca. 4,50 m, übrige Deckenhöhe zwischen ca. 2,35 m bis ca. 3,20 m (nach Angaben des Eigentümers ist die Dämmung insbesondere bei hohen Temperaturen unzureichend)
- Türen: PVC-Eingangstüren, Innentüren beschichtet, tlw. schleifend (nach Angaben des Eigentümers hat sich der Boden gehoben)
- Fenster: überwiegend großformatige feststehende PVC-Fensterelemente
- Verglasung: Dreifachverglasung

- E-Installation: unter Putz
- Sanitär: Gäste-WC-Anlagen, Boden gefliest, tlw. Wände gefliest, WW-Boiler
- Heizung: Fußbodenheizung, Gastherme ohne WW-Aufbereitung, Küche mit Durchlauferhitzer

- Gesamtzustand: gut

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.



Gastraumansicht



Thekenbereich



Ansicht Theke



seitlicher Gastraumbereich



WC-Anlage



Küchenbereich



Küchenbereich



Personal-WC



Umkleibereich mit Gasterme



provisorische Überbrückung der Höhendifferenz Eingangsbereich

3.6 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden grob überschläglich anhand der vorliegenden Bauunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Danach werden folgende Nutzflächen eingeschätzt:

Gastraum:	ca. 57,50 m ²
Thekenbereich:	ca. 9,00 m ²
Küchenbereich:	ca. 9,60 m ²
Spülküche:	ca. 4,00 m ²
Lager:	ca. 4,80 m ²
Zwischenflur:	ca. 3,70 m ²
Umkleide/Heizung:	ca. 1,70 m ²
Personal – WC:	ca. 2,00 m ²
Gäste- WC- Anlage:	ca. 13,20 m ²
Gesamtnutzflächen:	ca. 105,50 m ²

Die Gäste-Platzanzahl wurde wie folgt angegeben:

lt. Eigentümer/Betreiber:

innen: ca. 32 Sitzplätze

lt. Bauunterlagen:

innen: ca. 28 Sitzplätze
außen: ca. 40 Plätze

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

- Einfriedung: tlw. ohne, überwiegend neuwertiger feuerverzinkter Metallzaun und Metallschiebetor, straßenseitig überwiegend zusätzliche blickdichte Heckenbepflanzung
- Freiflächen: tlw. befestigt, Bitumenbelag, Altbestand, mäßiger Zustand vor dem Gebäudebereich, Freifläche geschottert, fehlende Befestigung vor und am Gebäudebereich, kleine Holzhütte, Blechcontainer ca. 3,00 m x 2,00 m, Höhe ca. 2,00 m
- giebelseitig am Gebäude provisorische PVC-Paletten als Untergrund, darauf PVC-Laufplatten und PVC-Belag, ca. 8,00 m x ca. 5,00 m

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist als Gaststätte gewerblich nutzbar und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der zeitnahen Sanierung und des Neubauanteils, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	333055
Bodenrichtwert:	35,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Grundstückstiefe:	30 m
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 29 m

Tiefe: ca. 18 m bis ca. 27 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

$$714 \text{ m}^2 \quad \times \quad 35,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 24.990,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Im Dezember 2022 veröffentlichte die zuständige Geschäftsstelle der Landkreise Ilm-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt sowie des Landkreises Sonneberg Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäusern für die Berichtsjahre 2020 und 2021.

Danach wurden für den Bereich 3 dieser drei Landkreise (außer Arnstadt und angrenzende Gemarkungen sowie der Städte Saalfeld und Rudolstadt sowie angrenzende Gemarkungen) lediglich für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze empirisch abgeleitet.

Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für den Bereich mit 4,50 % angegeben.

Die wesentlichen Einflussfaktoren wurden für diese Stichprobe mit folgenden Durchschnittswerten angegeben:

Baujahr:	1929
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	383 m ²
Grundstücksgröße:	1.033 m ²
Bodenrichtwert:	26,00 €/m ²
monatliche NKM:	5,10 €/m ²
Rohertrag:	24.443,00 €
Anzahl der Datensätze:	42

Es zeigt sich, dass diese Auswertung nicht geeignet ist, einen angemessenen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz abzuleiten.

Somit wird auf die Angaben der Fachliteratur Bezug genommen.

Danach wurden lt. Empfehlungen des IVD-Immobilienverbandes im Jahr 2024 für die Nutzungsart Hotels, Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite zwischen 5,00 % bis 8,50 % angegeben.

Bezogen auf die sich weiter verschlechternden Rahmenbedingungen für die Gastronomie (fehlende Fachkräfte, fast Verdoppelung der Einkaufspreise, in Verbindung mit der zunehmenden Preissensibilität der Gäste, eine Weiterberechnung dieser Preiserhöhungen ist nur sehr eingeschränkt auf die Verkaufspreise möglich, da aufgrund der wirtschaftlichen negativen Entwicklung das Preiserhöhungspotenzials auf die Verkaufspreise im Wesentlichen ausgeschöpft ist), wird unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, aber auch der Kleinteiligkeit des Objektes, ein Liegenschaftszinssatz von 6,75 % eingeschätzt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das mittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Stichtag November 2024 ca. 5,8 %,
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 89,6 % je Einwohner zum Stichtag 2024
- Bevölkerungsentwicklung für den Saalfeld-Rudolstadt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 101.400 Einw.) bis 2042 - 17,9 %
- Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 30,3 % Δ 30.750 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 35,5 % Δ 29.580 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 25,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wie folgt eingestuft:

- Platz 379 von 400 Städten und Landkreisen
- Landkreis mit hohen Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Wohlstand & Soziale Lage erreicht dabei die beste Platzierung mit Rang 238
- am schlechtesten platziert sind die Indikatoren Dynamik und Demografie mit je Rang 398

In der Pressemitteilung vom August 2024 teilte das Landesamt für Statistik Thüringen mit, dass die Zahl der Übernachtungen in Thüringen gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 (der Vor-Corona Zeit) nur noch geringfügig zurückliegen.

Diese Erholung der Übernachtungszahlen wurden aber überwiegend durch die Reisegebiete Erfurt und Weimar erzielt.

Deutliche Verluste wurden für das 1. Halbjahr aber für das Reisegebiet Thüringer Wald (minus 30.000 Übernachtung) verzeichnet.

4.5.3 Ertragsansätze

Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

Das Grundstück wurde bisher vom Eigentümer selbst betrieben. Miet- oder Pachtverträge bestanden daher nicht.

Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das ausschließlich als Gaststätte/Bistro bzw. Imbiss zu nutzen ist.

Durch die Lage am Zufahrts-/Zugangsweg zum geschichtsträchtigen und historischen Schloss von Schwarzburg, befindet sich das Grundstück an einer guten, prädestinierten Lage.

Das historische Schlossensemble (Ruine) mit dem sanierten Torhaus mit Neubauanteil und dem sanierten Kaisersaal wurde im Mai 2018 als Fürstliche Erlebniswelt eröffnet.

Im Juli 2024 wurde lt. Pressemitteilung 100.000 Besucher erreicht. Bezogen auf rd. 4,50 Jahre (die Coronajahre werden nicht berücksichtigt) kann von einer durchschnittlichen Besucherzahl von rd. 20.000 bis ca. 30.000,00 Personen pro Jahr ausgegangen werden.

Schwarzburg, als Perle des Thüringer Waldes bezeichnet, hat in den letzten Jahren keine positive Entwicklung in Bezug auf die Gastronomie genommen. Das platzbildprägende Hotel Weißer Hirsch in unmittelbarer Nähe befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und steht seit vielen Jahren leer. Aktuell soll es verkauft werden. Aufgrund des sehr hohen Sanierungsstaus, wird von einem weiteren längeren Leerstand ausgegangen.

Das fast unmittelbar angrenzende Hotel Schwarzaburg soll aus Altersgründen verkauft werden.

Aktuell gibt es im Ort keine Abendgastronomie.

Ein Großprojekt einer Hotelanlage mit einer Vielzahl von Chalets im Umfeld des außerhalb des Ortes gelegenen Bahnhofs (Fürstenbahnhof) mit einer Kapazität von 600 Betten endete aktuell mit der Insolvenz der Projektentwicklerin.

Für das Bewertungsobjekt besteht daher das relativ hohe wirtschaftliche Risiko ausreichende Gäste begrüßen zu können, da auch das Gästepotenzial von Einzel- und Wandergruppen altersbedingt weiter zurückgeht und bedingt durch die Lage eine erhebliche Wetterabhängigkeit gegeben ist. Darüber hinaus besteht in dieser Lage keine Schneesicherheit.

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Grundstück vom 10.12.2021 bis 31.12.2022 betrieben.

Signifikante, renditefähige und belastbare Umsatzzahlen konnten somit nicht angegeben werden, da auch durch die Restriktionen der Corona Pandemie keine marktüblichen Gegebenheiten herrschten. Somit können die angegebenen Umsatzzahlen für das Jahr 2022 nicht zur Ableitung herangezogen werden.

Es wird daher zunächst auf die allgemeinen Angaben der Fachliteratur Bezug genommen.

Die Konzeption der Gasstätte, in Verbindung mit der vorhandenen absoluten Größe und Raumstruktur, ist als Bistro/Café geplant und auch im Wesentlichen so zu nutzen.

Im zuletzt erschienenen Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie 2017 (für das Berichtsjahr 2015) wurden für die Nutzungsart Cafés/Eissalons folgende Angaben ausgewiesen:

durchschnittlicher Warenertrag pro Sitzplatz/Jahr:	Benchmark 2.734,00 €
	Benchmark 9,33 €/Tag/Platz

durchschnittlicher Pachtansatz:	ca. 8,60 %
---------------------------------	------------

In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, kann von einer Preissteigerung gegenüber 2015 zu 2024 von rd. 35 % bis 40 % ausgegangen werden.

Somit müsste pro Sitzplatz ein Umsatz von rd. 3.800,00 €/Jahr erzielt werden. Dabei wurden im Betriebsvergleich von rd. 293 Tagen ausgegangen.

Insbesondere in den Monaten November bis Februar ist von geringen Auslastungen auszugehen.

Somit wird von einer anteiligen Auslastung zwischen März bis Oktober ausgegangen.

Entsprechend der Raum- und Einrichtungsstruktur befinden sich im Gastraum insgesamt ca. 28 Plätze und zusätzlich 40 Plätze im Außenbereich.

Bezogen auf die übliche Umrechnung von Außenplätzen, werden diese mit einem Viertel berücksichtigt (40 Plätze x 0,25 = 10).

Somit wird insgesamt von 38 Plätzen ausgegangen.

Der	mögliche	Jahresumsatz	wird	daher	mit	rd.
ca. 38 Plätze	x	rd. 3.800,00 €/Platz/Jahr	rd.		144.400,00 €	
ca. 144.400,00 €/a.	x	rd. ca. 245/293 Tage	rd.		121.000,00 €	

eingeschätzt.

Dieser fiktive Pachtansatz versteht sich immer inklusive Inventar.

Der Pachtanteil des Inventars beträgt üblicherweise je nach Art und Alter zwischen 10 % bis 30 % der Pachthöhe.

Unter Berücksichtigung der separaten Berücksichtigung des Inventars, in Verbindung mit dem geringen Alter des Inventars, wird ein Anteil von 25 % berücksichtigt.

Der fiktive Pachtansatz, bezogen auf rd. 9,00 % vom Umsatz, ergibt folgenden Jahreswert.

$$\text{ca. 9,00 \%} \quad \times \quad 0,75 \quad \times \quad = \quad \text{rd. 6,75 \%}$$

$$\text{ca. 121.000,00 €} \quad \times \quad \text{rd. 6,75 \%} \quad \times \quad = \quad \text{rd. 8.168,00 €/p.a.}$$

Das ergibt einen Monatsertrag von rd. 680,00 € netto monatlich.

Das Zubehör wurde in der Anlage bewertet.

Anmerkung:

Aufgrund der Größe und der Kleinteiligkeit des Gebäudes, wäre formal auch eine alternative Nutzung (ggf. nach geringfügigen Umbauten als Ladeneinheit) möglich.

Aufgrund der fehlenden Lauflage wird eine derartige Drittverwendungsmöglichkeit nicht als renditefähig eingeschätzt.

Für das Objekt wurden Fördermittel ausgereicht. Entsprechend der vorliegenden Urkunde endete die Zweckbindungsfrist dafür 11/2024.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten: 5 % vom Rohertrag

Instandhaltungskosten:
Gewerbe: 7,00 €/m²

Mietausfallwagnis:
Gewerbe: 4,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m ²		€/m ²	Ertrag/Monat
Nutzfläche	ca.	105,50		
Gesamtfläche	ca.	105,50		
Monatsertrag				680,00 €
Jahresertrag				8.160,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	8.160,00 €	x	5,0%	408,00 €
Instandhaltungskosten	7,00 €/m ²	x	105,50 m ²	738,50 €
Mietausfallwagnis	8.160,00 €	x	4,0%	326,40 €
Bewirtschaftungskosten				1.472,90 €
Jahresertrag				8.160,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-1.472,90 €
entspricht		18,05 %		
jährlicher Reinertrag				6.687,10 €
./. Bodenwertverzinsung	24.990,00 €	x	6,75 %	-1.686,83 €
Gebäudereinertrag				5.000,28 €
Restnutzungsdauer		40		
Liegenschaftszinssatz		6,75		
Barwertfaktor				13,73
Gebäudeertragswert				68.645,96 €
Bodenwert				24.990,00 €
Ertragswert				93.635,96 €
Kennzahlen			rd.	94.000,00 €
der Ertragswert entspricht	11,47		des Jahresrohertrages	
die Nettoanfangsrendite beträgt	7,49			
Bodenwertanteil am Ertragswert	26,69			
Quadratmeterpreis in €/m ²	887,54			

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Gebäude wurde im Jahr 2021 komplett saniert bzw. neu errichtet.

Die Außenanlage unmittelbar vor dem Eingangsbereich wurde nicht fertiggestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine dinglich gesicherte Leitung über Fremdgrundstücke.

Entsprechend der vorliegenden Grunddienstbarkeit, in Verbindung mit einem Gestattungsvertrag, ist für die Instandsetzung und Instandhaltung dieser Leitung ausschließlich der jeweilige begünstigte Grundstückseigentümer zuständig.

Dabei verläuft die Leitung über das Flurstück 504/131 in einer Länge von ca. 7 m mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m, danach weiter über das Flurstück 338 zum Bewertungsflurstück 337/2. Der begünstigte Eigentümer des Bewertungsflurstückes ist danach berechtigt, die dienenden Flurstücke zum Zwecke der Verlegung und zur Vornahme von Reparaturen zu betreten, aufzugraben und durch Dritte betreten und aufgraben zu lassen. Mögliche Schäden sind unverzüglich zu beheben bzw. in Geld zu entschädigen, in jedem Fall ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch, wenn durch eine nicht ordnungsgemäße Unterhaltung Schäden am dienenden Flurstück und dessen Bestandteile entstehen.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Unter Berücksichtigung dieser möglichen Unwägbarkeiten zukünftiger Instandsetzungsaufwendungen bezogen auf die Abwasserleitung, erfolgt ein Abschlag von 1 % auf den marktangepassten Ertragswert.

$$94.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 1.000,00 \text{ €}$$

Für die notwendige Fertigstellung der Außenanlagen (Pflasterarbeiten vor dem Eingang) sowie die Instandsetzung des Bodenbelags im WC-Bereich, wird ein pauschaler anteiliger Ansatz von 3.000,00 € berücksichtigt.

Somit erfolgt ein Abschlag von 4.000,00 € für diese rückständigen anteiligen Instandsetzungen bzw. Unwägbarkeiten für die Instandsetzungen des Abwasseranschlusses.

marktangepasster Ertragswert:	94.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	4.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	90.000,00 €

4.6 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II, Erdgasleitungsrecht

Im Grundbuch Abt. II ist eine Grunddienstbarkeit für eine HD Erdgasleitung eingetragen.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme vom 24.09.2024 des zuständigen Versorgers wurde mitgeteilt, dass sich die Belastung durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 337/3 befindet. Eine Lastenfreistellung wäre danach möglich. Das Schreiben inklusive Leitungsplan ist als Anlage beigelegt.

Eine Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes wird daher nicht eingeschätzt.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 07424 Schwarzburg, Friedrich-Ebert-Platz 18 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

	90.000,00 €
Inventar	12.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider
Dorothea Schneider

Erfurt, 13.12.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



Anlage

Bewertung des Inventars

Zum Grundstück gehören auch dessen Zubehör und Inventar, also bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache des Grundstücks zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks auf Dauer zu dienen bestimmt sind (Nebensachen), zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen und vom Verkehr als Zubehör angesehen werden (§§ 97, 98 BGB).

Es gibt keine allgemeingültige oder einheitliche Wertermittlungsmethode, Richtlinien oder Grundsätze für die Bewertung von Gebrauchsgütern. Vielmehr unterliegen die zu ermittelnden Wertgrößen erheblichen Schwankungen in Abhängigkeit von Zustand, Beschaffenheit und Alter der Objekte, technischen Evolutionen und nicht zuletzt konjunkturellen Lagen und branchenbedingten Gegebenheiten.

Bei den Werten handelt es sich um Nettowerte, also ohne Mehrwertsteuer.

Gegenstände unter 25,00 € Herstellungswert wurden überwiegend nicht erfasst.

Das Kleininventar/Dekoware wurde mit einem pauschalen Wert berücksichtigt.

Es wird von einer Betriebsfortführung ausgegangen. Bei der Bewertung erfolgte eine stichprobenhafte Inaugenscheinnahme. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Das Café/Bistro wurde im Stil eines American Diner eingerichtet. Inwieweit ein zukünftiger Nutzer diesen Stil weiterführen wird, ist nicht bekannt. Die Unsicherheit dieses Umstandes wird indirekt mit im Ansatz der Wertfindung berücksichtigt.

Nach Angaben des Eigentümers befindet sich die Außenbestuhlung inklusive Sitzkissen und außerhalb des Grundstückes. Diese Gegenstände wurden nicht bewertet.

Die Bewertung führte zu folgendem Ergebnis:

1. Gegenstand: Arbeitstisch

Art:	Edelstahl, zwei separate Schübe, eine Ablage
Anschaffung:	2021
Maße:	ca. 0,70 m x ca. 1,00 m
Stück:	1
Zustand:	gut

Schätzungspreis:	150,00 €
------------------	----------

2. Gegenstand: Crêpes Gerät

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis:

150,00 €

3. Gegenstand: Ablagebord

Art: Edelstahl

Anschaffung: 2021

Maße: ca. 0,40 m x ca. 1,00 m

Stück: 1

Zustand: gut

Schätzungspreis:

50,00 €

4. Gegenstand: Arbeitstisch

Art: Edelstahl, eine Ablage

Anschaffung: 2021

Maße: ca. 0,70 m x ca. 1,50 m

Stück: 1

Zustand: gut

Schätzungspreis:

100,00 €

5. Gegenstand: Grill

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis:

300,00 €

6. Gegenstand: E-Herd

Art: 4 Platten

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis:

350,00 €

7. Gegenstand: Abzugshaube

Art: Edelstahl
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 100,00 €

8. Gegenstand: Edelstahlregal

Art: 5 Ebenen
Anschaffung: 2021
Maße: 1,40 m x 0,60 m
Stück: 1
Zustand: gut

Schätzungspreis: 100,00

9. Gegenstand: Heißluftofen, Bratplatte

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 400,00 €

10. Gegenstand: Fritteuse

Art: Induktion, 8 l
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 150,00 €

11. Gegenstand: Abzugshaube

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 100,00 €

12. Gegenstand:	Mikrowelle	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		100,00 €
13. Gegenstand:	Bain-Marie	
Art:	transportabel	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		30,00 €
14. Gegenstand:	Edelstahlunterschrank	
Art:	Schiebetür und seitliche Schübe	
Anschaffung:	2021	
Maße:	1,60 m x 0,40 m	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		300,00
15. Gegenstand:	Ablagebord	
Anschaffung:	2021	
Maße:	1,00 m x 0,40 m	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		50,00 €
16. Gegenstand:	Waffeleisen	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		40,00 €

17. Gegenstand:	Kühlschrank	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		600,00 €
18. Gegenstand:	Hocker	
Art:	PVC	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		10,00 €
19. Gegenstand:	Müllständer	
Art:	Edelstahl, Aschenbecher	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		30,00 €
20. Gegenstand:	Ablagen	
Art:	Edelstahl	
Anschaffung:	2021	
Maße:	0,60 m x 0,30 m	
Stück:	2	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		30,00 €
21. Gegenstand:	Unterschrank	
Art:	Edelstahl, zwei Schübe	
Anschaffung:	2021	
Maße:	0,50 m x 0,70 m	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		60,00 €

22. Gegenstand: Kühlunterschrank

Anschaffung: 2021
Maße: 1,00 m x 0,70 m
Stück: 1
Zustand: nach Angaben Eigentümer defekt

Schätzungspreis: **10,00 €**

23. Gegenstand: Eisvitrine

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: gut

Schätzungspreis: **300,00 €**

24. Gegenstand: Spülmaschine

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt, nach Angaben
Eigentümer Display locker

Schätzungspreis: **500,00**

25. Gegenstand: Spüle

Art: Edelstahl, eine Ablage
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: gut

Schätzungspreis: **100,00 €**

26. Gegenstand: Arbeitstisch

Art: Edelstahl, zwei Schübe
Anschaffung: 2021
Maße: 1,00 m x 1,00 m
Stück: 1
Zustand: gut

Schätzungspreis: **100,00 €**

27. Gegenstand: Ablagebord

Art: Edelstahl
Maße: 1,00 m x 0,24 m
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: gut
Schätzungspreis:

20,00 €

28. Gegenstand: Regale

Art: PVC, Metall, tlw. 5 Ebenen
Anschaffung: 2021
Stück: diverse
Zustand: gut

Schätzungspreis:

70,00 €

29. Gegenstand: Spind

Art: Metall, abschließbar
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: gut
Schätzungspreis:

50,00 €

30. Gegenstand: Lagerkühlschrank

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Schätzungspreis:

350,00 €

31. Gegenstand: Gefriertruhe

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Schätzungspreis:

200,00 €

32. Gegenstand:	Thekenanlage	
Art:	zwei Zapfhähne, Bierkühlung, Spüle	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		1.000,00 €
33. Gegenstand:	Getränkekühlschrank	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		250,00 €
34. Gegenstand:	diverse Regalebenen	
Anschaffung:	2021	
Stück:	diverse	
Zustand:	normal	
Schätzungspreis:		30,00
35. Gegenstand:	Lampen	
Art:	diverse Wandlampen, acht Kugellampen, Ventilatoren	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	gut, Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		200,00 €
36. Gegenstand:	Eiswürfelmaschine	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		50,00 €

37. Gegenstand:	Kassenabrechnungssystem	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		ohne Ansatz
38. Gegenstand:	Drucker	
Art:	Lexmark	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		50,00 €
39. Gegenstand:	Stuhl	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		10,00 €
40. Gegenstand:	Barhocker	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		30,00 €
41. Gegenstand:	2-Sitzer	
Art:	Kunstleder	
Anschaffung:	2021	
Maße:	Länge ca. 1,10 m	
Stück:	10	
Zustand:	gut	
Schätzungspreis:		800,00 €

42. Gegenstand: Stühle

Art: Holz, Sitz- und Rückenlehne Kunstleder
Anschaffung: 2021
Stück: 11
Zustand: gut

Schätzungspreis: **330,00 €**

43. Gegenstand: Tische

Art: Holz, Mittelfuß
Maße: 0,60 m x 0,60 m
Anschaffung: 2021
Stück: 3
Zustand: gut

Schätzungspreis: **75,00 €**

44. Gegenstand: Tische

Art: Holz, Mittelfuß
Maße: 1,20 m x 0,60 m
Anschaffung: 2021
Stück: 4
Zustand: gut

Schätzungspreis: **240,00 €**

45. Gegenstand: Regalsystem, Kommode

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: gut

Schätzungspreis: **150,00 €**

**46. Gegenstand: Lautsprecher/Musikanlage
 Graceland/Musikbox**

Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: **150,00 €**

47. Gegenstand: Kuchentheke

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 150,00 €

48. Gegenstand: Kinderstuhl

Art: Holz

Anschaffung: 2021

Stück: 2

Zustand: gut

Schätzungspreis: 40,00 €

49. Gegenstand: Hocker

Art: Holz

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: gut

Schätzungspreis: 20,00 €

50. Gegenstand: Garderobe

Art: PVC-Haken

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: gut

Schätzungspreis: 10,00 €

51. Gegenstand: Geschirrwagen

Art: Metall

Anschaffung: 2021

Stück: 1

Zustand: gut

Schätzungspreis: 100,00 €

52. Gegenstand:	Kaffeemaschinen/Kaffeemühlen	
Art:	eine Siebträgermaschine, Unterschrank, Barschränke Doppel - Kaffeemaschine	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		900,00 €
53. Gegenstand:	Wärmeplatte mit Unterschrank	
Art:	Edelstahl	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Schätzungspreis:		100,00 €
54. Gegenstand:	Kleinmaterial (Geschirr, Besteck)/Dekoware	
Art:	diverse	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	normal	
Schätzungspreis:		500,00 €
55. Gegenstand:	Metallcontainer	
Art:	Blech	
Maße:	ca. 3,00 x ca. 2,00 m	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	normal	
Schätzungspreis:		1.000,00 €
56. Gegenstand:	Holzschuppen	
Art:	Holz	
Anschaffung:	2021	
Stück:	1	
Zustand:	normal	
Schätzungspreis:		150,00 €

57. Gegenstand: Dartanlage

Art: eingebaut
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Schätzungspreis: 200,00 €

57. Gegenstand: Paletten, Laufplatten, Teppich

Art: Außenanlage
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: mäßig

Schätzungspreis: 300,00 €

58. Gegenstand: WC – Zubehör

Art: Handrockner, Wickeltisch, Unterschrank
Anschaffung: 2021
Stück: 1
Zustand: normal

Schätzungspreis: 100,00 €

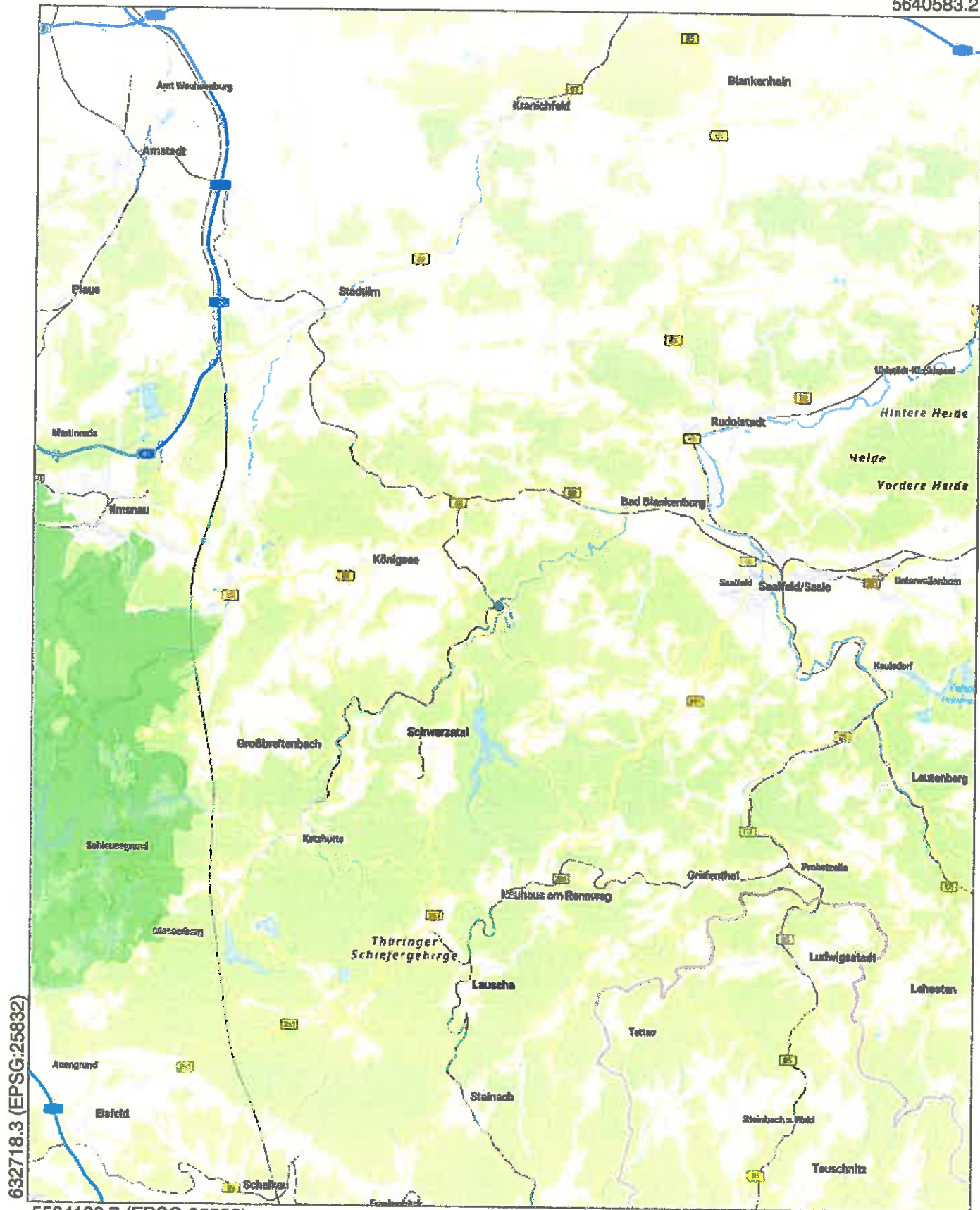
3. Wert des Zubehörs

Der Wert des Zubehörs der Gaststätte auf dem Grundstück in ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

11.835,00 €
rd. 12.000,00 €

Die Bewertung wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglich gemachten Teilen wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen.

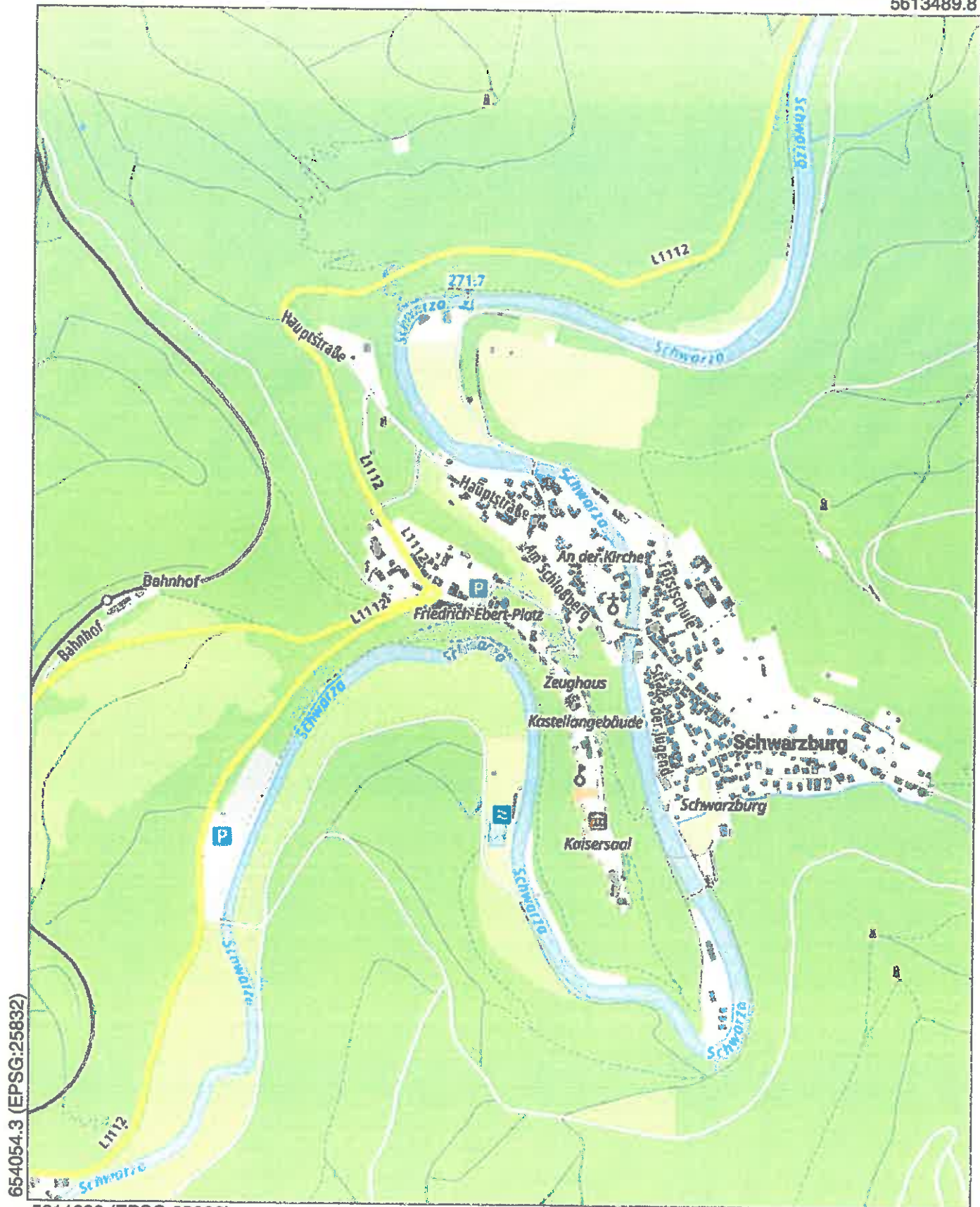
5640583.2



632718.3 (EPSG:25832)

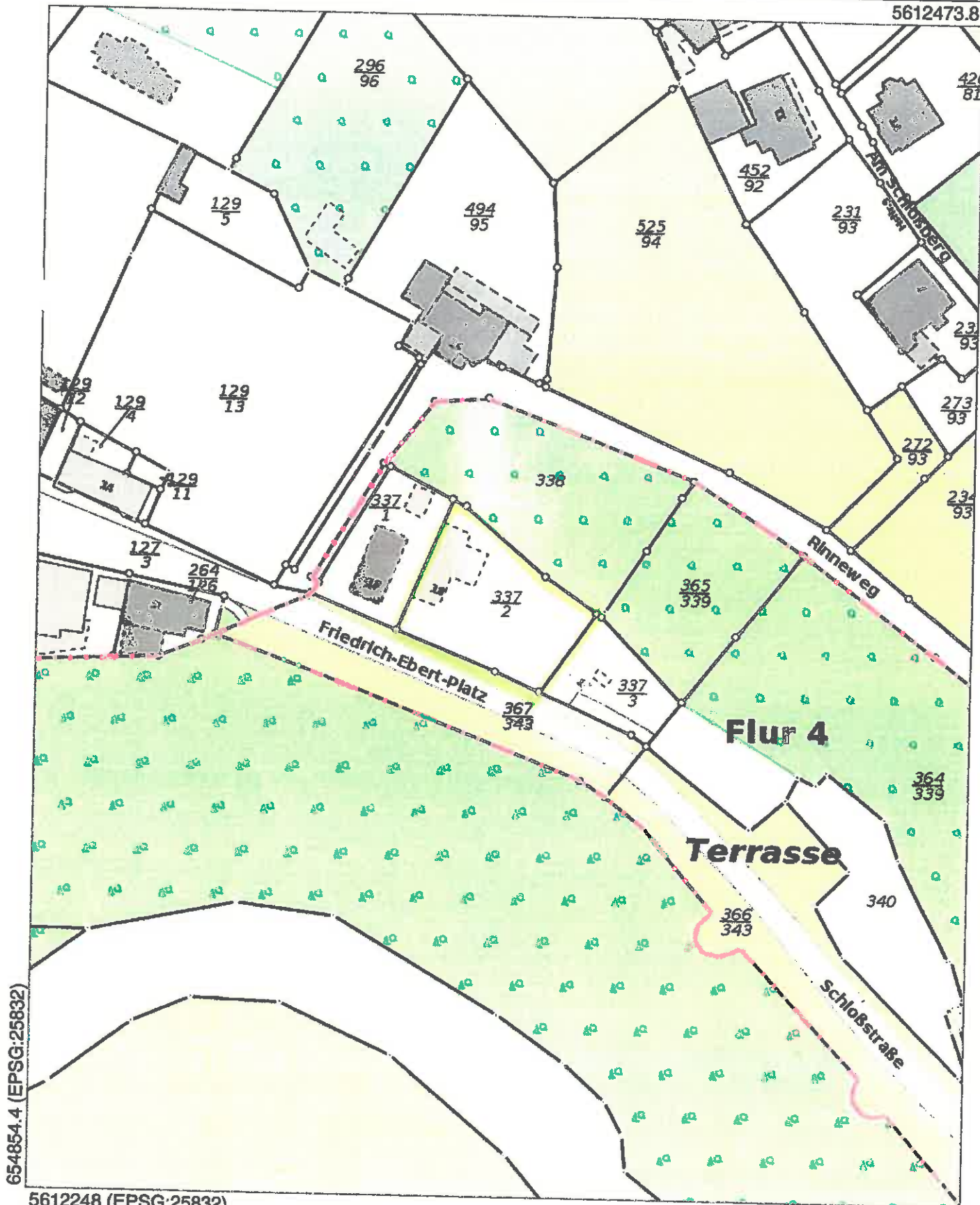
5584138.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



5611232 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

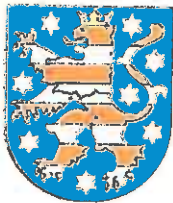
5612473.8

654854.4 (EPSG:25832)



5612248 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Schwarzburg
Schwarzburg

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

333055
35
01.01.2024

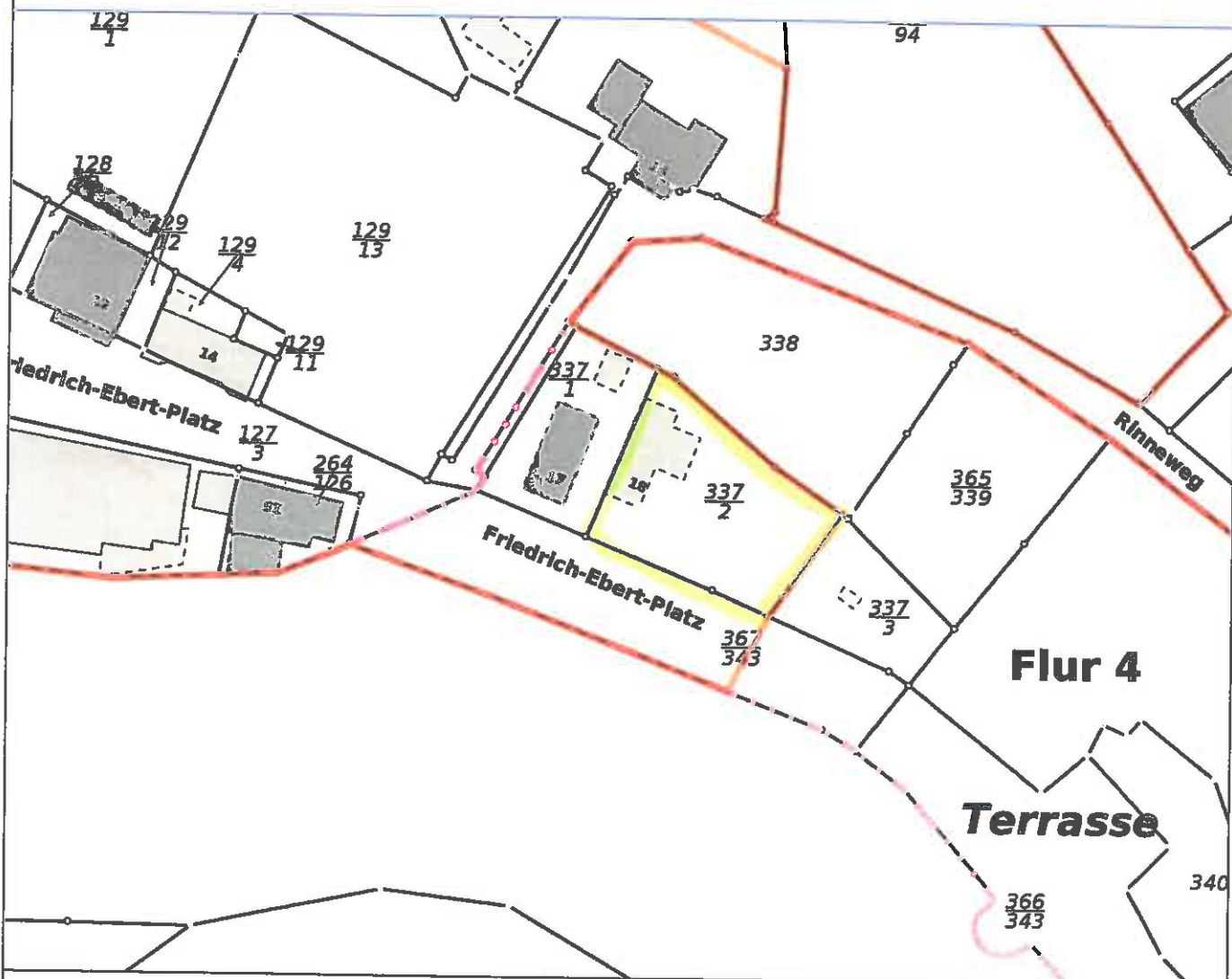
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
gemischte Baufläche

Nutzungsart

Tiefe [m]

30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
06.12.2024

Baulastenauskuft

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG gemäß § 82 Abs. 1 Satz 1 Thüringer Bauordnung (ThürBO)	Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt Bauaufsicht Schloßstraße 24 07318 Saalfeld Aktenzeichen: 18-0563
---	--

1. Flurstück(e)	
Schwarzburg Gemeinde, Ortsteil	
Schwarzburg, 4-337/1 Gemarkung, Flur, Flurstück	
Schwarzburg, Blatt 463 Grundbuch, Blatt	

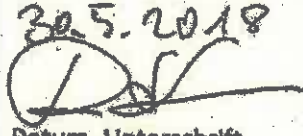
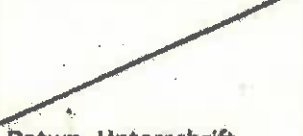
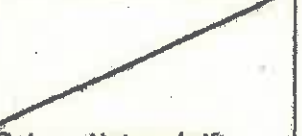
Gebührenbescheid
Zins
Baukostenbeitrag

110,00 €

2. Eigentümer
Liebmann, Rainer; Großneundorf 15; 98743 Gräfenhain Name, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort

3. Erklärung
Die unter Nummer 2. genannte Person erklärte, dass sie Eigentümer des unter Nummer 1. genannten Flurstückes ist. Als Nachweis des Eigentums gibt sie zu den Akten: Grundbuchauszug vom 30.05.2018

4. Bauleist
Der unter Nummer 2. genannte Eigentümer übernimmt für oben bezeichnetes Flurstück folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Sinne des § 82 ThürBO. Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Gesamtfläche 3,0 m X 15,55 m (Brandabstand rot gekennzeichnet, Abstandsfläche grün gekennzeichnet) wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Schwarzburg, Flur 4, Flurstück 337/2 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Gemäß § 30 ThürBO wird die rot dargestellte Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten.

30.5.2018 			
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift

5. Beglaubigung		
Die Unterschrift(en) sind vor der Bauaufsichtsbehörde bzw. der zur Beglaubigung von Unterschriften befugten nebenstehenden Behörde bzw. dem nebenstehenden Notar(in) geleistet worden.	Saalfeld, den 30.05.2018 Stempel/Unterschrift/Dienstbezeichnung/Datum	

Legende:

Abstandsfläche Bestandsgebäude
Abstandsfläche Neubau
Stellplatz PKW



GENEHMIGT
ALS ANLAGE ZUM BESCHEID
Landratsamt / Stadt- u. Kreisamt
SG Bauauftrag

Az.: *AB-614* Datum: *05. JUN 1946*

Baumaßnahme:

Terrassengarten Schwarzaburg
07427 Schwarzburg

Plan:

Lageplan mit Stellplatznachweis und Abstandsflächen

Bauherren:

Viktor Zierat
Friedrich Ebert Platz 16
07427 Schwarzburg

Tel. 036730 / 318118

Entwurfsverfasser:

bauplanung baumann

Dipl.Ing. (FH) S. Baumann

Oberköditz Nr. 19

07426 Königsee-Rottenbach

Tel. 0160/98126331

Plandatum:

28.03.2018

Massstab:

1 : 100

Lageplan Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes



Landratsamt für Vermessung und Geodäsie
Katasterbereich GutsMuths
Abrecht-Dörfer-Strasse 3
07316 GutsMuths

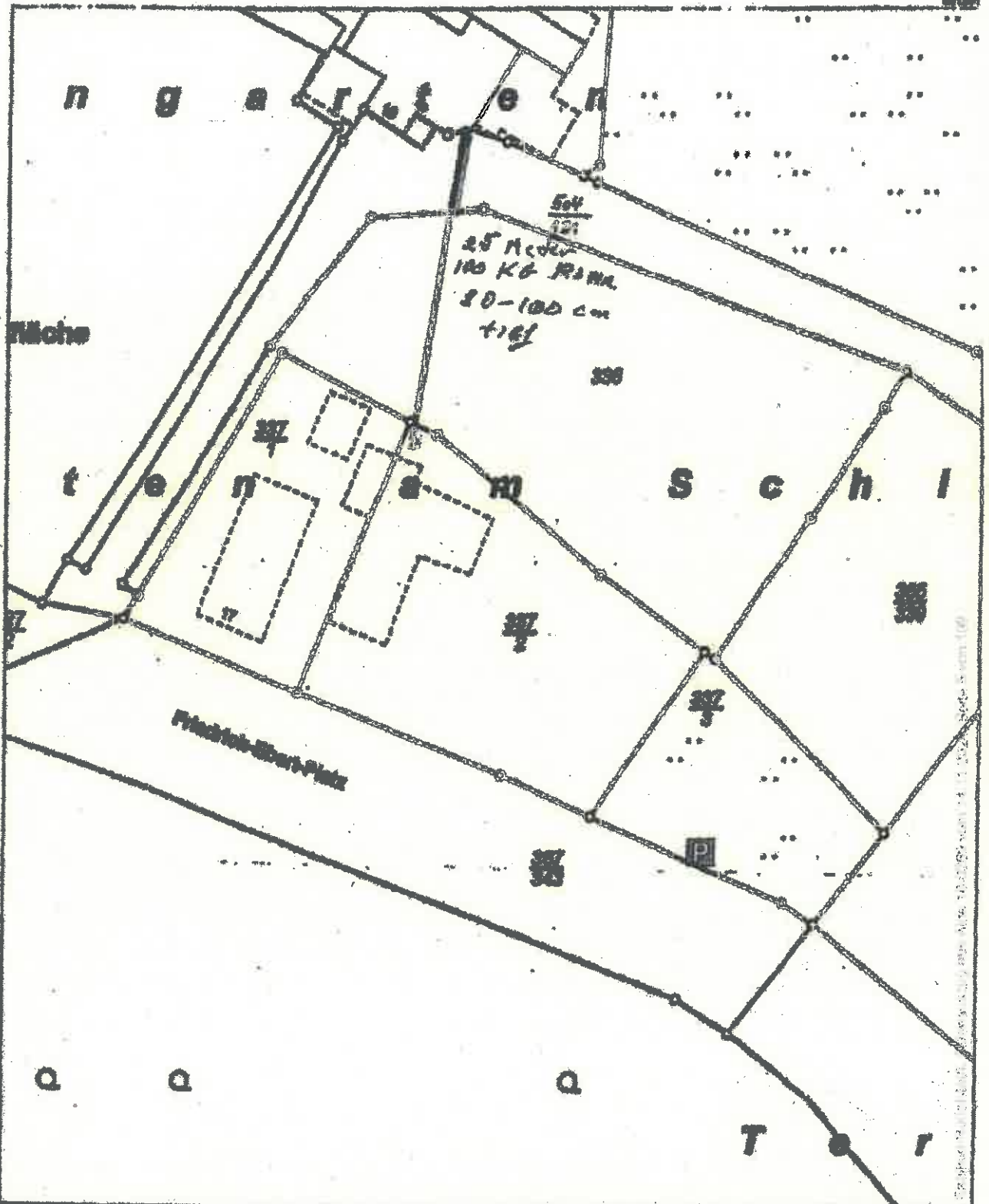
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:500

Entwurf am 08.11.2018

Flurstück: 2372
Flur: 4
Gemarkung: Schwarburg

Gemeinde: Kitz

Schwarburg
GutsMuths-Flurstück



0712308

0 5 10 20 Meter

Landratsamt für Vermessung und Geodäsie
Katasterbereich GutsMuths
Abrecht-Dörfer-Strasse 3

Vervielfältigung ist nur erlaubt, wenn die Vervielfältigungszwecke demselben Informationszweck dienen, der die Originalkopie dieses
in der Vermessung und Geodäsie vom 14. Dezember 2018 (18.01.2019) in der jeweils gültigen
Fassung. Die Ausgabe kann Änderungen enthalten, die nicht durch die Katasterkommission bestätigt sind.

Lageplan Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstückes

Betreff: Schwarzburg, Friedrich-Ebert-Platz 18, Flur 4 Flurstück 337/2

Von: "Stibaner, Ines" <Ines.Stibaner@thueringer-energienetze.com>

Datum: 24.09.2024, 11:11

An: "info@wertgutachten-schneider.de" <info@wertgutachten-schneider.de>

Sehr geehrte Frau Kerst,

in Beantwortung Ihrer gestrigen Anfrage möchten wir Ihnen mitteilen, dass das eingetragene Recht jetzt auf dem Flurstück 337/3 ausgeübt wird.

Somit wäre eine Lastenfreistellung möglich, vielleicht auch im Zuge der Zwangsversteigerung.

Angefügt befindet sich ein aktueller Lageplan sowie eine Legende mit den wichtigsten Ausprägungen unserer Bestandsdokumentation.

Bei Fragen können wir gern telefonieren.

Freundliche Grüße

Ines Stibaner

Netzdokumentation

T +49 361 652-4776

F +49 361 652-784776

Ines.Stibaner@thueringer-energienetze.com

TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG

Schwerborner Straße 30

99087 Erfurt

www.thueringer-energienetze.com

Sitz: Erfurt Registergericht Jena HRA 503835

Personlich haftender Gesellschafter: TEN Thüringer Energienetze Geschäftsführungs-GmbH Sitz: Erfurt Registergericht Jena HRB 510722 Geschäftsführer: Frank-Peter Tille | Ulf Unger

Hinweis zum Datenschutz: Der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist der Schutz Ihrer Daten wichtig. Auch durch die Kommunikation per E-Mail werden personenbezogene Daten ausgetauscht. - Erfahren Sie mehr zum Umgang mit Ihren Daten unter: [TEN Datenschutz](#) (siehe dort: verlinkte-PDF-Dokumente). Ein unverschlüsselter Datenaustausch per E-Mail kann Risiken mit sich bringen. - Erfahren Sie mehr zu den Schutzmöglichkeiten unter: [TEN Datenschutz](#)

Die internationale Aufforderung lautet: "Ist ein Ausdruck wirklich erforderlich? - Save paper - think before you print!"

— Anhänge: —

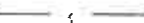
Schwarzburg Lageplan.pdf

188 KB

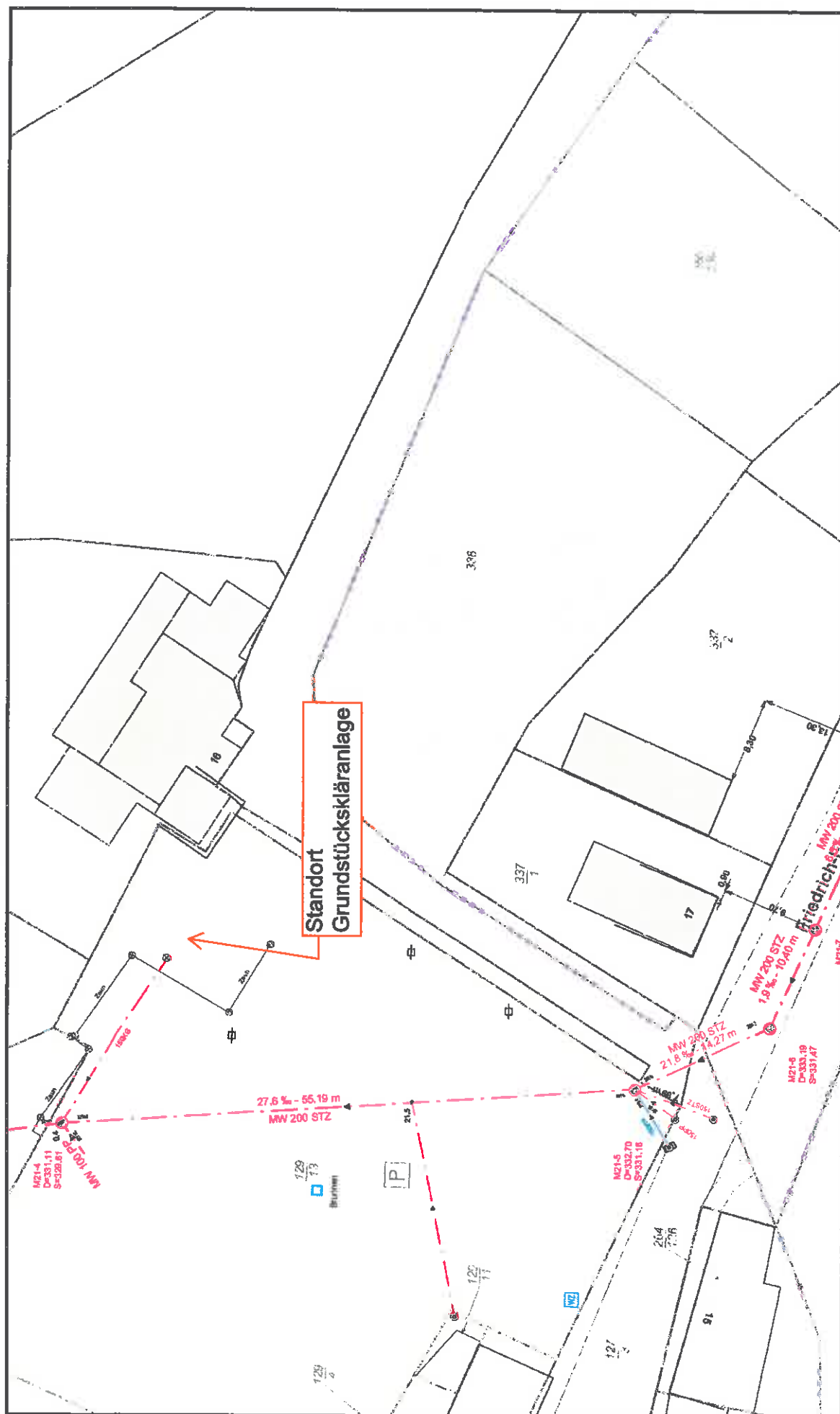
Legende Strom und Gas .pdf

56,1 KB

Die wichtigsten Ausprägungen der Bestandsdokumentation

Strom		
	Kabel Hochspannung (HS)	altrosa
	Freileitung HS	
	Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (HS)	rot
	Kabel Mittelspannung (MS)	
	Kabel MS – Verlauf unbekannt	blau
	Freileitung MS	
	Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (MS)	blau
	Kabel Niederspannung (NS)	
	Kabel NS – Verlauf unbekannt	blau
	Freileitung NS	
	Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (NS)	blau
	Stromverteiler (NS)	
	Anschluss (NS)	dunkelblau
	Kabel Straßenbeleuchtung (SB)	
	Kabel SB – Verlauf unbekannt	dunkelblau
	Freileitung SB	
	Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (SB)	dunkelblau
	Stromverteiler (SB)	
	Beleuchtungsanlage (SB)	dunkelblau
	Stromstation	
Gas		
	Leitungsabschnitt Hochdruck	blau
	Leitungsabschnitt Hochdruck – Verlauf unbekannt	
	Leitungsabschnitt Mitteldruck	rot
	Anschlussleitung Mitteldruck	
	Leitungsabschnitt Mitteldruck – Verlauf unbekannt	grün
	Leitungsabschnitt bzw. Anschlussleitung Niederdruck	
	Leitungsabschnitt Niederdruck – Verlauf unbekannt	grün
	Gas – Anlage (Gasdruckregelanlage)	
	Kappe	grün
	Reduzierung	
	T - Stück	grün
	Schieber	
allgemein		
	Status Bestand in Planung	gelb
	Status Bestand außer Betrieb	
	Planungsbereich in unterschiedlichen Status	gelb
		
		gelb
		
	Fremdleitung ausschließlich zur Information (am Bsp. Kabel)	gelb

Leitungsverlauf Zweckverband



Maßstab: 1 : 500
 Zweckverband Rennsteigwasser
 Ausdruck vom: 24.09.2024 (14 Tage gültig)



Bauunterlagen

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 17.11.2013

Gültig bis 04.08.2030

Registriernummer ² TH-2020-003293720

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Friedrich Ebert Platz 16, 07427 Schwarzburg		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	118,23 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 der EnEV, 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

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

Aussteller

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(geprüfter Gebäudeenergieberater

Öko-Zentrum NRW)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

05.08.2020

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
geprüfter Gebäudeenergieberater
Öko-Zentrum NRW
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren
Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 17.11.2013

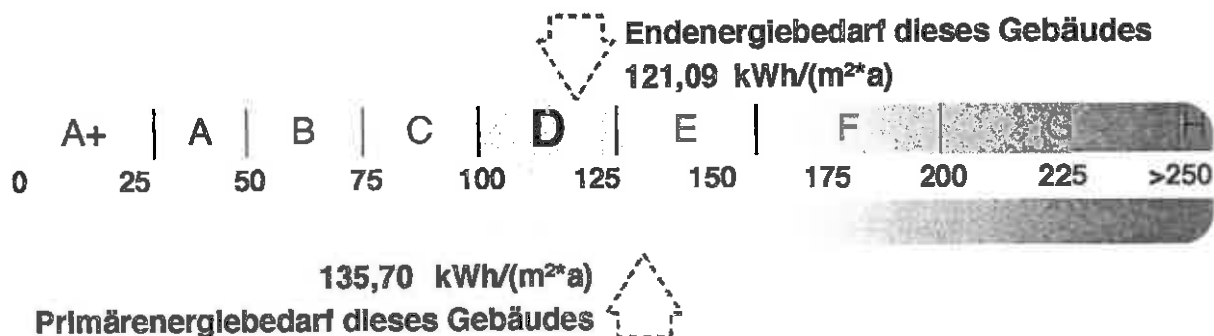
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2020-003293720
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 25,65 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 135,70 kWh/(m²·a) Anforderungswert 143,20 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

121,09
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

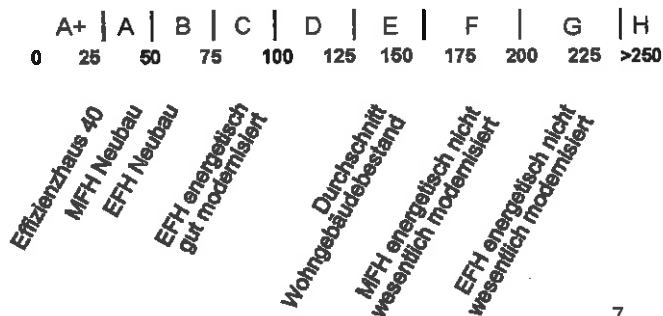
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T¹: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 17.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² TH-2020-003293720
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 17.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² TH-2020-003293720
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krutter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 17.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

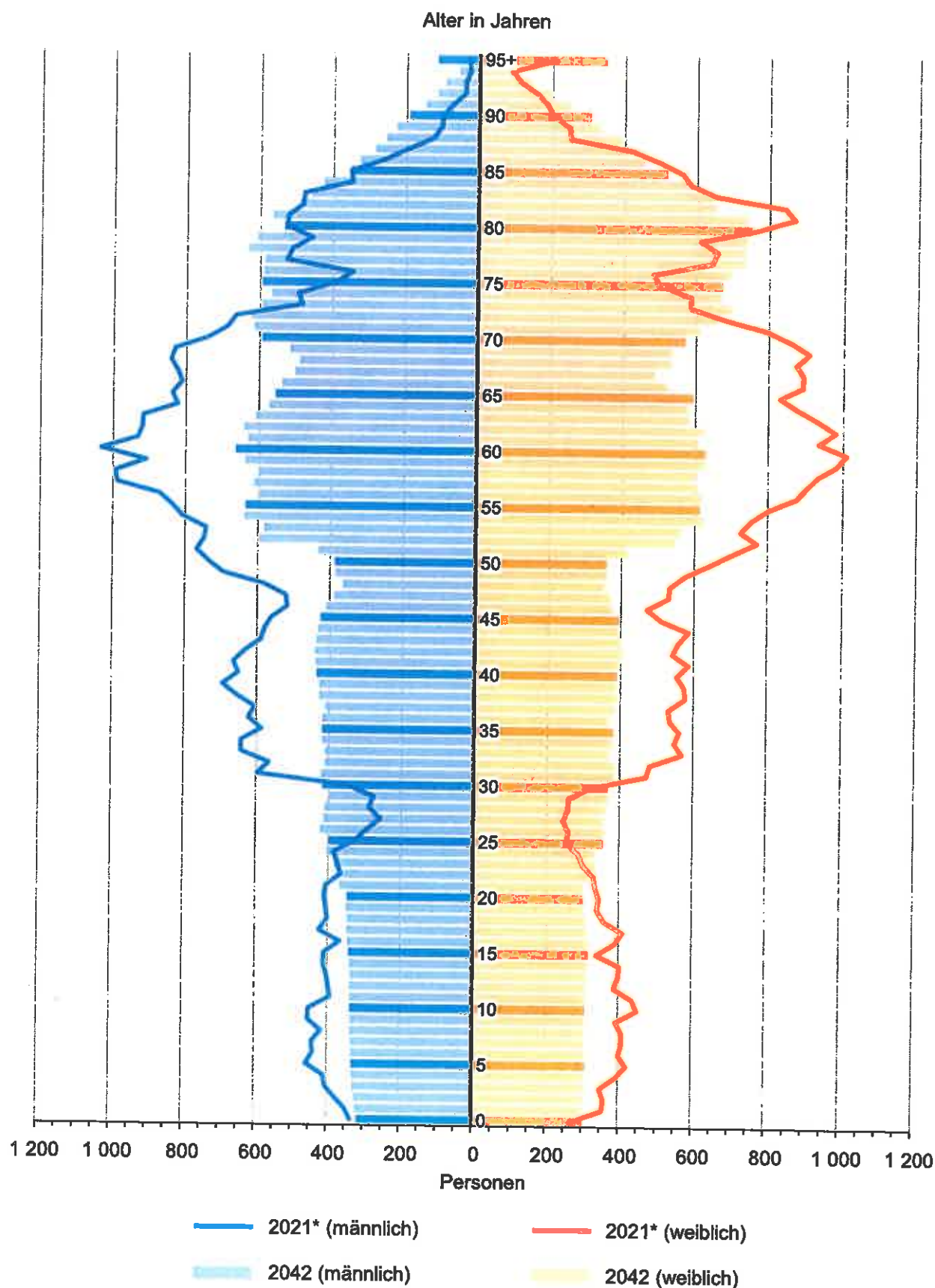
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik