

© 2025

GUTACHTEN K 90/25

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*

Bewertungsobjekte:

*Einfamilienhaus und Garage und Garage mit Lagerraum
Stiegel 3 in 07318 Saalfeld/Saale OT Reichmannsdorf
Grundbuch von Reichmannsdorf, Blatt 506
Flur 0, Flurstück 149/2 und 150/2*

Auftraggeber:

*Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt*



Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau



Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Gutachter:

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

Wertermittlungstichtag =
Qualitätstichtag:

03. November 2025

Verkehrswerte (Marktwerte):

Flur 0, Flurstück 149/2:	93.500 €	(dreiundneunzigtausendfünfhundert Euro)
Flur 0, Flurstück 150/2:	2.000 €	(zweitausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Blatt - Nr.</u>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 36 Bildern	4 bis 15
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	16
Übersichtskarte M 1:150.000	17
1. VORBEMERKUNGEN	18
1.1. Unterlagen / Grundlagen	18
1.2. Literatur	18
1.3. Hinweise	18
2. ALLGEMEINE ANGABEN	19
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	20
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	20
3.2. Lage	20
3.3. Verkehr	21
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	22
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	23
4.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	23
4.1.1. Einfamilienhaus	23
4.1.2. Lageranbau	25
4.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	26
5. WOHNFLÄCHEN (Flurstück 149/2)	27
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	27
6.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	28
6.1.1. Einfamilienhaus	28
6.1.2. Lageranbau	29
6.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	29
7. ALTERSWERTMINDERUNG	29
7.1. Vorbemerkung	29
7.2. Gesamtnutzungsdauer	29
7.3. Restnutzungsdauer	29
7.4. Alterswertminderung	32
8. SONSTIGES	32
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	33
9.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	34
9.1.1. Einfamilienhaus	34
9.1.2. Lageranbau	36
9.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	36
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	36
11. BODENWERTE	37
11.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	37
11.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	37

Blatt Nr.

12.	ROHERTRÄGE	37
12.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	37
12.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	38
13.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	38
13.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	38
13.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	38
14.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	39
14.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	39
14.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	40
15.	BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	40
15.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	40
15.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	40
16.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	40
16.1.	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	41
16.1.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	41
16.1.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	41
17.	SACHWERTFAKTOR	42
17.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	42
17.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	42
18.	SACHWERTERMITTLUNG	43
18.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus	43
18.2.	Flurstück 149/2 - Lageranbau	44
18.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	44
18.4.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	44
19.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	45
19.1.	Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau	45
19.2.	Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum	45
20.	FESTSTELLUNG DESR VERKEHRSWERTE	46
<u>Anlagen:</u>		48
1 Blatt Auszug aus dem Liegenschaftskataster	unmaßstäblich	49
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 303029 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	50
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	51
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	52
1 Blatt Baulastenauskunft vom 22.07.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		53
1 Blatt FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung		54
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		55
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser		56 - 57
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		58
1 Blatt für Notizen		59

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

Flurstück 149/2:

Nord-Ost-Ansicht des
Wohnhauses

Bild 2:

Flurstück 149/2:

Nord-West-Ansicht des Wohnhauses



Bild 3:

Flurstück 149/2:

überdachte Freiterrasse an
der nördlichen Giebelseite
des Wohnhauses



Bild 4:

Flurstück 149/2:

Hauseingang über einen
Windfang an der östlichen
Traufseite des
Wohnhauses

Bild 5:

Flurstück 149/2:

Teilunterkellerung als Tonnengewölbe



Bild 6:

Flurstück 149/2:

Kellertreppe zur Teil-
unterkellerung als
einläufige gerade
Massivtreppe mit
Trittstufen aus
Terrazzoplatten



Bild 7:

Flurstück 149/2:

Heizungsraum im Erdgeschoss mit Öl-Zentralheizung und Schwerkraftheizung

Bild 8:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand Flur im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 9:

Flurstück 149/2:

separates WC im Erdgeschoss



Bild 10:

Flurstück 149/2:

separates Bad mit Dusche
im Erdgeschoss

Bild 11:

Flurstück 149/2:

wie Bild 10



Bild 12:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand der Küche
im Erdgeschoss des
Wohnhauses



Bild 13:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand
Wohnzimmer im
Erdgeschoss

Bild 14:

Flurstück 149/2:

Esszimmer im Erdgeschoss



Bild 15:

Flurstück 149/2:

einläufige gerade
Holztreppe vom
Erdgeschoss zum
Obergeschoss



Bild 16:

Flurstück 149/2:

Flur im Obergeschoss des
Wohnhauses

Bild 17:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand eines Kinderzimmers im
Obergeschoss mit Zugang über Bodenleiter
zu einem Raum im Dachgeschoss



Bild 18:

Flurstück 149/2:

Raum im Dachgeschoss,
über Bodenleiter Bild 17
erreichbar



Bild 19:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand des
zweiten Kinderzimmers,
über Kinderzimmer (Bild
17) erreichbar

Bild 20:

Flurstück 149/2:

Bad / WC im Obergeschoss des Wohnhauses

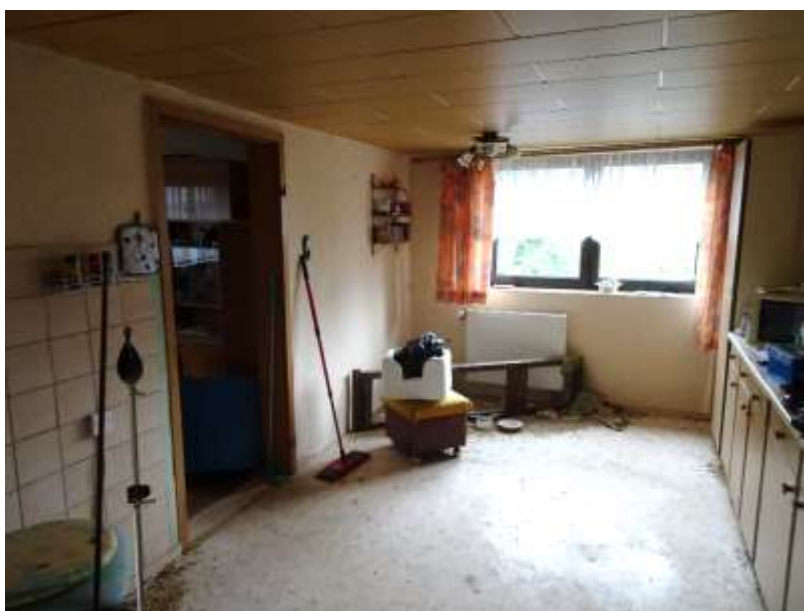


Bild 21:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand einer
ehemaligen Küche im
Obergeschoss des
Wohnhauses



Bild 22:

Flurstück 149/2:

ehemaliges Wohnzimmer
im Obergeschoss

Bild 23:

Flurstück 149/2:

ehemaliges Schlafzimmer im Obergeschoss des
Wohnhauses

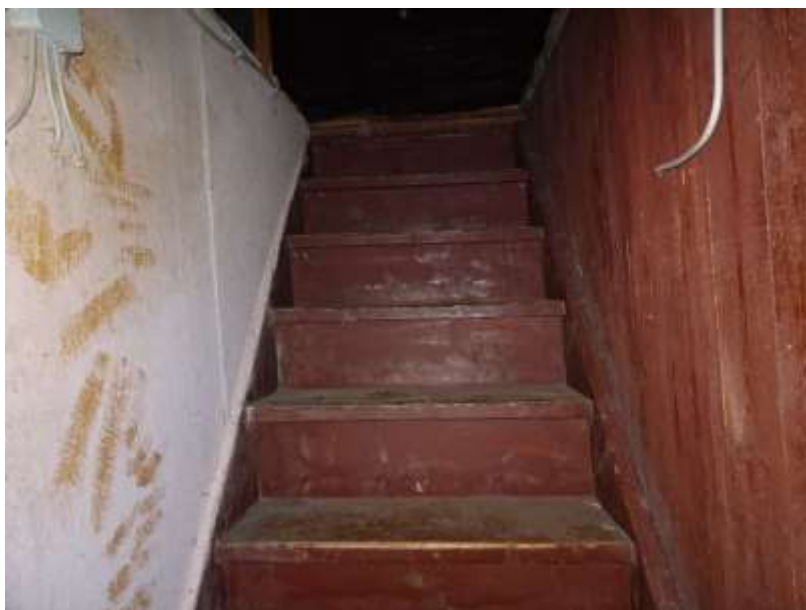


Bild 24:

Flurstück 149/2:

einläufige gerade
Holztreppe vom
Obergeschoss zum
Dachgeschoss



Bild 25:

Flurstück 149/2:

Ausbauzustand im nicht
ausgebautem Dachge-
schoss

Bild 26:

Flurstück 149/2:

wie Bild 25



Bild 27:

Flurstück 149/2:

wie vor



Bild 28:

Flurstück 149/2:

Westansicht des Lager-
schuppens mit Pultdach

Bild 29:

Flurstück 149/2:

Eingangsbereich zum Lagerschuppen von der
Ostseite aus



Bild 30:

Flurstück 149/2:

innerer Ausbauzustand
des Lagerschuppens



Bild 31:

Flurstück 150/2:

nördliche Giebelansicht
der Garage

Bild 32:

Flurstück 150/2:

Nord-Ost-Ansicht der Garage



Bild 33:

Flurstück 150/2:

innerer Ausbauzustand
der Garage



Bild 34:

Flurstück 150/2:

wie Bild 33

Bild 35:

Flurstück 150/2:

wie vor



Bild 36:

Flurstück 150/2:

wie vor

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: 28. Dezember 2025

AZ: K 90/25 25 129

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

**Flur 0, Flurstück 149/2 und 150/2 in der Gemarkung Reichmannsdorf
Grundbuch von Reichmannsdorf Blatt 506
Stiegel 3 in 07318 Saalfeld/Saale OT Reichmannsdorf**

Bewertungsobjekt:	Flurstück 149/2	Flurstück 150/2
Ortstermin =		
Qualitätsstichtag:	03. November 2025	
Baujahr	1880	unbekannt
fiktives Baujahr	1970	-----
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	145 Jahre	unbekannt
fiktives Alter	55 Jahre	-----
Restnutzungsdauer geschätzt	25 Jahre	15 Jahre
Grundstücksgröße	533 m ²	60 m ²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	28 €/m ²	7 €/m ²
Bodenwert s. Pkt. 11 rund	15.000 €	400 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen	645.000 €	41.815 €
Alterswertminderung	- 445.050 €	31.361 €
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	= 199.950 €	10.454 €
Zeitwert Terrasse	+ 500 €	-----
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 6.014 €	105 €
Bodenwert	+ 15.000 €	400 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 221.464 €	10.959 €
Sachwertfaktor	x 0,55	0,60
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 121.805 €	6.575 €
besondere objektspezifische		
Grundstücksmerkmale	- 29.993 €	4.500 €
Sachwert	= 91.812 €	2.075 €
Verkehrswerte (Marktwerte):	91.800 €	2.000 €

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

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Übersichtskarte Falk
07318 Saalfeld /Saale, Stiegel 3



geoport



04.11.2025 | 03793707 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
HAERDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 01.10.2025 (eingegangen am 07.10. 2025)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 90/25 vom 29.09.2025 (beglaubigt am 01.10.2025)
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 303029 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Reichmannsdorf, Blatt 506
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Ortsbesichtigung vom 03.11.2025 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
- Thüringer Bauordnung vom 19. Juli 2024
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von August 2021

1.3. Hinweise

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

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

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

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

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

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel.

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

2. ALLGEMEINE ANGABEN

<u>Zweck der Bewertung:</u>	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung
<u>Gegenstand der Wertermittlung:</u>	Diese Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden inklusive der darauf aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen.
<u>Grundstücksart / Nutzungsart:</u>	gemischte Baufläche
<u>Bewertungsobjekte:</u>	Bei dem Bewertungsobjekt auf Flurstück 149/1 handelt es sich um ein freistehendes teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nichtausgebautem Dachgeschoss sowie nördlicher Anbau einer überdachten Freiterrasse in Erdgeschosshöhe und einem südlichen Lageranbau. Das Flurstück 150/2 ist mit einer Einzelgarage bebaut.
<u>Grundbuchrechtliche Angaben:</u>	Amtsgericht: Rudolstadt Grundbuch: Reichmannsdorf Blatt: 506 Flur: 0 Flurstück: 149/2 150/2 Größe: 533 m ² 60 m ²
<u>Ortsbesichtigung:</u>	Die Ortsbesichtigung fand am 03. November 2025 statt. Anwesend waren: Herr XY (ca.10:00 - ca.12:30) Herr Uwe Bergmann (ca.10:00 - ca.12:30)
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. (FH) Uwe Bergmann Bussardweg 78 in 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz
<u>Datum der Beauftragung:</u>	01. Oktober 2025

Ortstermin: 03. November 2025

Qualitätsstichtag: 03. November 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: Saalfeld-Rudolstadt

Stadt / Gemeinde: 07318 Saalfeld/Saale OT Reichmannsdorf

Straße: Stiegel 3

Höhe des Bewertungsobjektes: ca. 698 m ü. NHN

Lage im Stadtgebiet: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der mittleren Ortslage von Reichmannsdorf

Infrastruktur: Versorgungsstrukturen in Reichmannsdorf nicht vorhanden

Parkplätze: auf Flurstück 149/2 vorhanden, Flurstück 150/2 mit Garage bebaut

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

Bodenordnungsverfahren: Die Grundstücke sind zum Qualitätsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Oberflächengestaltung: relativ ebenes Gelände

Zuwegung: direkte Zuwegung über Anliegerstraße

**Charakter und bauliche
Nutzung der Umgebung:**

Wohngrundstücke überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlichen Ambiente

Grundstückszuschnitt:

Flurstück 149/2: Parallelogramm
Flurstück 150/2: Rechteck

vorhandene Nutzung:

Flurstück 149/2: Wohnnutzung
Flurstück 150/2: Garagennutzung

Versorgung / Erschließung:

erschlossen mit Kraftstrom, Wasser 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

- Autobahn 9 (Anschlussstelle Triptis) in ca. 70 km
- Autobahn 4 (Anschlussstelle Magdala) in ca. 65 km
- nach Erfurt Hbf. ca. 85 km
- nach Weimar ca. 70 km
- nach Saalfeld ca. 15 km
- nach Rudolstadt ca. 25 km

Bundesbahn

- ICE Saalfeld ca. 16 km
- Bhf. Schmiedefeld/Saalfeld ca. 4 km

Flughafen

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 80 km
- Flughafen Leipzig-Halle ca. 150 km

Verkehrsimmissionen:

nur Anliegerverkehr

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 2 (betrifft Flurstück 149/2):

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 147/3; Vertrag vom 26.06.1989, eingetragen am 11.08.1989 und hierher übertragen am 30.12.1994.

lfd. Nr. 7 (betrifft Flurstück 149/2 und 150/2):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 90/25; eingetragen am 21.07.2025);
gez. Ziegenbein

Baurecht:

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

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt SG Bauordnung vom 22.07.2025 sind die Bewertungsflurstücke nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis belastet (s. Anlagen).

Denkmalschutz:

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

Altlasten:

Obwohl die Auswertung 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 Kommunalabgabegesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

4.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

4.1.1. Einfamilienhaus

<u>Gebäudeart:</u>	zweigeschossiges teilunterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (nicht zu beheizender Raum im Dachgeschoss unter Bild 18 zählt nicht als Wohnraum)
<u>Baujahr:</u>	geschätzt auf ca. 1880
<u>Fundamente:</u>	entsprechend dem Baujahr Bruchsteinfundamente
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	Zementputz
<u>Außenwände:</u>	Kellergeschoss als Tonnengewölbe mit Natursteinen, Erdgeschoss wurde mit Mauerwerk (Hohlblocksteine) unterfangen, das Obergeschoss und das Dachgeschoss besteht aus einer traditionellen Fachwerkkonstruktion
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk, Fachwerk und teilweise Trockenbau
<u>Geschossdecken:</u>	Kellerdecke massiv als Tonnengewölbe, sonst Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	Teilunterkellerung mit natürlichen Bruchsteinplatten; Erdgeschoss Flur, Bad, WC und Küche mit Bodenfliesen, Heizungsraum mit Terrazzoplatten, sonst Laminatfußböden; Obergeschoss mit Laminat, textiler Belag und PVC-Belag.
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Wände mit Strukturputz, Raufasertapeten und einfachen Tapeten; teilweise Sichtfachwerk mit Sichtmauerwerk; Decken teilweise mit Strukturputz und Halogenstrahler.
<u>Fassadengestaltung:</u>	kleinformatige Asbestplatten, Erdgeschoss der nördlichen Außenwand nur Holzschalung
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach mit Krüppelwalm am Wohnhaus, Windfang mit Pultdach

<u>Dacheindeckung:</u>	Bitumenschindeln am Wohnhaus und Windfang
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige alte PREFA-Rinne am Wohnhaus, alte gestrichene Zinkrinne am Windfang
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, PREFA, altes gestrichenes Zinkfallrohr am Windfang
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür aus Aluminium, Innentüren als alte Holztüren, teilweise einfache Holz-Schiebetüren
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Aluminium, innere Fensterbänke teilweise mit Fliesen, teilweise aus Werzalit, Rolljalousien an 4 Fenstern im Erdgeschoss
<u>Heizung:</u>	Öl-Zentralheizung und Schwerkraftheizung im Erdgeschoss, Plattenheizkörper, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer, nach Angaben 4.000 Liter Ölbehälter (konnten nicht besichtigt werden)
<u>Elektroinstallation:</u>	im Laufe der Jahre erneuert
<u>Sanitärinstallation:</u>	<u>Erdgeschoss:</u> separates wandhängendes WC, Bodenfliesen, ca. 1,20 m hohe Wandfliesen; Einbaubadewanne, Dusche, Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, Decken-Feuchtraumpaneelen mit Halogen-Deckenstrahlern <u>Obergeschoss:</u> Einbaubadewanne, Stand-WC, Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, Decken-Feuchtraumpaneelen mit Halogen-Deckenstrahlern
<u>Treppen:</u>	Kellertreppe als einläufige gerade Betontreppe, Geschosstreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als einläufige gerade Holztreppe, ebenso die Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	ausreichend
<u>Antenne:</u>	SAT-Schüssel
<u>Besondere Einbauten/Anbauten:</u>	überdachte Freiterrasse in Holzkonstruktion
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechen nur eingeschränkt den zeitgemäßen Normen und Richtlinien.
<u>Energieeffizienz:</u>	nach Angaben ist kein Energieausweis vorhanden.

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

4.1.2. Lageranbau

<u>Gebäudeart:</u>	eingeschossiges nicht unterkellertes Gebäude
<u>Baujahr:</u>	unbekannt
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	kleinformatige Asbestplatten
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk aus Hohlblocksteinen
<u>Innenwände:</u>	keine
<u>Geschossdecken:</u>	keine
<u>Fußböden:</u>	Beton
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	teilweise Reibputz, teilweise fehlender Innenputz
<u>Fassadengestaltung:</u>	kleinformatige Asbestplatten
<u>Dachkonstruktion:</u>	Pulldach in Holzkonstruktion
<u>Dacheindeckung:</u>	Bitumenschindeln
<u>Dachrinne:</u>	alte Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	altes Fallrohr aus Zink
<u>Türen:</u>	Eingangstür aus Holz mit Glas
<u>Fenster:</u>	keine
<u>Heizung:</u>	Ofen für feste Brennstoffe
<u>Elektroinstallation:</u>	in einfacher Ausführung vorhanden
<u>Treppen:</u>	keine
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des Lagergebäudes zum Qualitätsstichtag ist für die Funktion ausreichend.

4.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

<u>Baujahr:</u>	nach Angaben ca. 1982
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	nicht vorhanden
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Geschossdecken:</u>	Gipskartonplatten am Untergurt der Dachkonstruktion
<u>Fußboden:</u>	Beton und Gehwegplatten
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	beschichteter Reibputz
<u>Fassadengestaltung:</u>	giebelseitiger Eingangsbereich mit Holzschalung, sonst fehlender Außenputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach
<u>Dacheindeckung:</u>	provisorische Dachabdichtung
<u>Dachrinne:</u>	alte Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	altes Zinkfallrohr
<u>Türen/Tore:</u>	elektrisches Blech-Schwinger und 2-flügeliges Holztor
<u>Fenster:</u>	zwei einfache Holzfenster
<u>Elektroinstallation:</u>	einfache Elektrik vorhanden
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	für die Funktion als Garage ausreichend
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand der Garage zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache und reparaturbedürftige Bausubstanz.

5. WOHNFLÄCHEN (Flurstück 149/2)

Die Wohnfläche wurde anhand am Ortstermin per Aufmaß ermittelt!

Erdgeschoss:

Windfang:	ca.1,50 m x ca.1,10 m	=	1,65 m ²
Diele:	ca.5,35 m x ca.2,10 m	=	11,24 m ²
Küche:	(ca.3,60 m x ca.3,48) + (ca.2,60 m x ca.1,20 m)	=	15,65 m ²
Wohnzimmer:	ca.4,85 m x ca.4,95 m	=	24,00 m ²
separates WC:	ca.1,30 m x ca.1,30 m	=	1,69 m ²
Bad / Dusche:	ca.4,00 m x ca.3,00 m	=	12,00 m ²
Esszimmer:	ca.3,16 m x ca.4,14 m	=	13,08 m ²
überdachter Freisitz:	ca.3,25 m x ca.2,25 m x ¼	=	<u>1,83 m²</u>
	Σ Wohnfläche Erdgeschoss	rund	<u>81,00 m²</u>

Obergeschoss:

Flur:	(ca.2,00 m x ca.2,25 m) + (ca.1,47 m x ca.6,16 m)	=	13,56 m ²
Kinderzimmer 1:	ca.3,91 m x ca.4,75 m	=	18,57 m ²
Kinderzimmer 2:	ca.4,09 m x ca.4,61 m	=	18,85 m ²
Bad/WC:	ca.2,23 m x ca.3,21 m	=	7,58 m ²
ehemalige Küche:	(ca.4,92 m x ca.2,91 m) - (ca.0,83 m x ca.0,52 m)	=	13,89 m ²
ehemaliges Wohnzimmer:	ca.3,61 m x ca.5,09 m	=	18,38 m ²
ehemaliges Schlafzimmer:	ca.2,86 m x ca.4,97 m	=	<u>14,21 m²</u>
		rund	<u>106,00 m²</u>
	Wohnfläche insgesamt		<u>187,00 m²</u>

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Zimmer (ca.4,20 m x ca.5,76 m = 24,19 m²), welches nicht beheizbar ist und somit nicht zur Wohnfläche zählt, ebenso Heizungs- und Öllagerraum.

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!

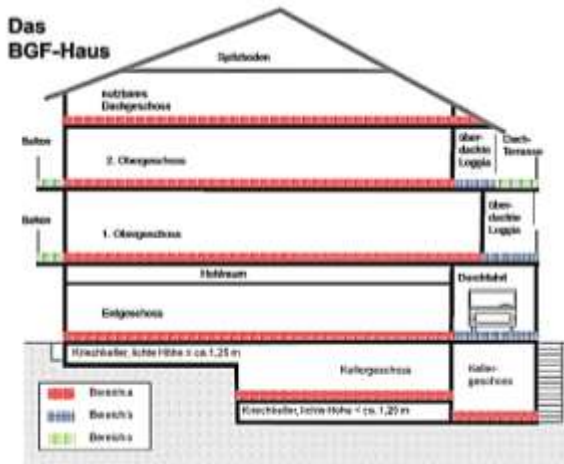
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen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

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

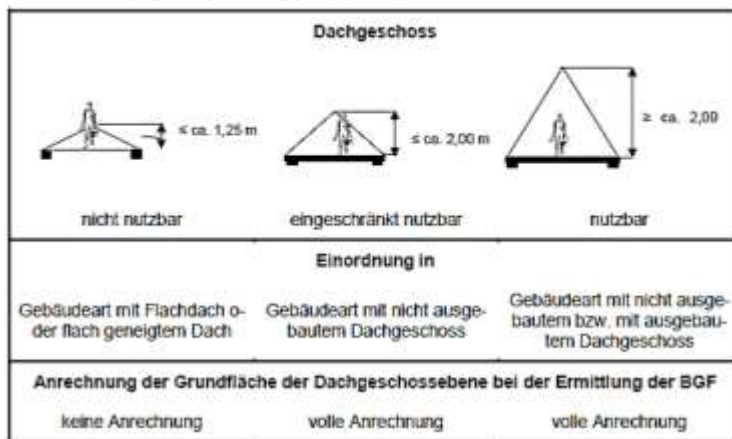
- IV.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- IV.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage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



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

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

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



6.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

6.1.1. Einfamilienhaus

Teilunterkellerung:	ca.8,65 n x ca.3,45 m	=	<u>29,84 m²</u>
	ca. 24 %		
Windfang:	ca.3,30 m x ca.2,10 m	=	6,93 m ²
EG, OG, DG:	(ca.12,20 m x ca.10,15 m) x 3 Grundrissebenen	=	<u>371,49 m²</u>
		=	<u>378,42 m²</u>

6.1.2. Lageranbau

ca.6,65 m x ca.5,15 m

rund 34,00 m²

6.2. Flurstück 150/2 – Garage mit Lagerraum

ca.6,50 m x ca.7,00 m

rund 45,50 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 auf Flurstück 149/2 mit Einfamilienhaus und Lageranbau wird eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren angenommen, für die Einzelgarage auf Flurstück 150/2 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren veranschlagt.

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. 1860 bis 1880 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 Innenausbau, 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
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
keine 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 Einfamilienhaus wurde in den nachfolgenden Modernisierungselementen saniert.

1994: Fenster, Heizung, Hauseingangstür, Sanitäranlagen
2015: Dacheindeckung und Dachentwässerung ohne Wärmedämmung
1990 bis 2020 Elektrik, Fußböden

Da dies bereits 31 Jahre und 10 Jahre zurückliegt können nur reduzierte Modernisierungspunkte (Empfehlung Gutachterausschuss) vergeben werden. Hierbei wird auf das in der Anlage 2 beschriebene Modell der ImmoWertV 2021 zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

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

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt ca. 145 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.

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

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 baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \%$$

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

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0083	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4680	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6700	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

$$RND = (a \times Alter^2 / GND) - (b \times Alter) + (c \times GND)$$

$$RND = (0,70125 \times 80^2 / 80) - (1,5174 \times 80) + (1,09915 \times 80)$$

$$RND = 56,10 - 121,39 + 87,93$$

$$RND = 23 \text{ Jahre} \quad \underline{\underline{\text{rund 25 Jahre}}}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit Lageranbau auf Flurstück 149/2 von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 4,5 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren.

fiktives Baujahr Einfamilienhaus: $(2025 + 25 - 80) = 1970$

Für die Garage auf Flurstück 150/2 wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren frei geschätzt, unter der Voraussetzung, das Dach instandgesetzt wird.

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

7.4. Alterswertminderung

nach § 38 ImmoWertV 2021

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 69 Prozent der Herstellungskosten des Einfamilienhauses.

Die Garage aus dem Jahre 1982 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält eine lineare Alterswertminderung von 75 %.

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 angeben, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben.

Im vorliegenden Fall liegt nach Angaben kein Energieausweis vor.

9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

nach § 36 ImmoWertV 2021

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

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Qualitätsstichtag (03. November 2025) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag für Neubau von Wohngebäuden 134,3 (Stand: August 2025; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex August 2025:	134,3	
Baukostenindex für das Jahr 2010:	90,1	
$134,3 / 90,1$	=	1,491 x Umrechnungsfaktor von 1,27
	=	1,894

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

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

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

9.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

9.1.1. Einfamilienhaus

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

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1,01	655	725	835	1.035	1.260	1,02	645	695	685	840	1.050	1,03	705	785	900	1.085	1.260
Doppel- und Reihenhäuser	2,01	615	685	785	945	1.180	2,02	515	570	655	750	865	2,03	665	735	845	1.020	1.275
Reihennachhäuser	3,01	575	640	735	865	1.125	3,02	480	535	615	740	825	3,03	620	690	795	955	1.185

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1,11	655	725	835	1.035	1.260	1,12	570	625	730	850	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
Reihennachhäuser	3,11	575	640	735	865	1.125	3,12	505	560	640	775	865	3,13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1,21	790	875	1.025	1.215	1.515	1,22	585	650	745	850	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	590	610	700	845	1.055	2,23	860	865	1.105	1.335	1.675
Reihennachhäuser	3,21	685	770	895	1.065	1.335	3,22	515	570	655	790	990	3,23	610	690	1.025	1.240	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1,31	720	800	920	1.105	1.385	1,32	620	690	790	895	1.190	1,33	765	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2,31	675	750	865	1.040	1.300	2,32	580	645	745	855	1.120	2,33	725	800	940	1.135	1.415
Reihennachhäuser	3,31	630	705	810	975	1.215	3,32	545	600	695	840	1.050	3,33	650	735	880	1.060	1.325

¹⁾ einschließlich Baugrubenkosten in Höhe von 17 %
²⁾ Konstruktionsfaktor für freistehende Dreifamilienhäuser: 1,05

Ermittlung der Standardstufe für Einfamilienhaus

Standard-Merkmal	Standardstufen					Wägungsanteil	Zwischen-ergebnis
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,6	0,4				23 %	0,322
Dach		1				15 %	0,300
Fenster und Außentüren		0,9	0,1			11 %	0,231
Innenwände und -türen	0,6	0,4				11 %	0,154
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8	0,2				11 %	0,132
Fußböden		0,5	0,5			5 %	0,125
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	0,270
Heizung			1			9 %	0,270
Sonstige technische Ausstattung				1		6 %	0,180
Ergebnis (gewogener) Standard:							1,98

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	570	635	730	880	1.100		
Außenwände	0,6	0,4				23 %	137 €/m ² BGF
Dach		1				15 %	95 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11 %	71 €/m ² BGF
Innenwände und- türen	0,6	0,4				11 %	66 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8	0,2				11 %	64 €/m ² BGF
Fußböden		0,5	0,5			5 %	34 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	66 €/m ² BGF
Heizung			1			9 %	66 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	44 €/m ² BGF
							<u>643 €/m² BGF</u>

Baukostenindex August 2025: 1,894
 Normalherstellungskosten 03. November 2025: 1,894 x 643 €/m² BGF
rund 1.218 €/m² BGF

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 1.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	620	690	790	955	1.190		
Außenwände	0,6	0,4				23 %	149 €/m ² BGF
Dach		1				15 %	104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11 %	77 €/m ² BGF
Innenwände und- türen	0,6	0,4				11 %	71 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8	0,2				11 %	70 €/m ² BGF
Fußböden		0,5	0,5			5 %	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	71 €/m ² BGF
Heizung			1			9 %	71 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	47 €/m ² BGF
							<u>697 €/m² BGF</u>

Baukostenindex August 2025: 1,894
 Normalherstellungskosten 03. November 2025: 1,894 x 697 €/m² BGF
rund 1.320 €/m² BGF

<u>Gebäudeart 1.12</u> <u>unterkellert</u>	1.218 €/m ² BGF	<u>Gebäudeart 1.32</u> <u>nicht unterkellert</u>	1.320 €/m ² BGF
<u>BGF:</u> Kellergeschoss:	29,84 m ²	<u>BGF:</u> Erdgeschoss:	123,83 m ²
Erdgeschoss:	29,84 m ²	Windfang:	6,93 m ²
Obergeschoss:	29,84 m ²	Obergeschoss:	123,83 m ²
Dachgeschoss:	<u>29,84 m²</u>	Dachgeschoss:	<u>123,83 m²</u>
	<u>119,36 m²</u>		<u>378,42 m²</u>

$$(119,36 \text{ m}^2 \times 1.218 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) + (378,42 \text{ m}^2 \times 1.320 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) = 644.895 \text{ €}$$

rund 645.000 €

Besondere Bauteile: geschätzter Zeitwert der Terrasse: **500 €**

9.1.2. Lageranbau

in Anlehnung Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Anlage 4: Werte von Nebengebäuden

massiver Lageschuppen, teilsaniert mit neuerer Dacheindeckung:

Zeitwert: $34 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{1.700 \text{ €}}}$

9.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

14 Garagen ²⁰		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baubekosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Typ 14.1 (Standardstufe 4)

Baukostenindex August 2025: 1,894
 Normalherstellungskosten 03. November 2025: $1,894 \times 485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
rund 919 €/m² BGF

10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt mit Einfamilienhaus und Lageranbau auf Flurstück 149/2 handelt es sich um einfache Außenanlagen, so dass ein Anteil von **3,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

Die Außenanlagen auf Flurstück 150/2 (Garage) sind sehr einfach (Niederschlagswasser des Garagendaches und Elektro) und werden mit **1,0 v. H.** bewertet.

11. BODENWERT

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

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

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

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt. Nach Bodenrichtwertinformation beträgt der Bodenrichtwert für die Nutzungsart gemischte Baufläche der Bodenrichtwertnummer 303029 in der Gemarkung Reichmannsdorf 28 €/m² (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstückstiefe von 35 m.

11.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

Bodenwert 533 m² x 28 €/m² = 14.924 €
rund 15.000 €

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

11.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Das Bewertungsflurstück ist ausgehend von seiner Grundstücksgröße lediglich für Nebengebäude, wie Garagen bebaubar und nicht für Wohngebäude, hierfür werden 25 Prozent des Bodenrichtwertes angenommen.

Bodenwert 60 m² x 28 €/m² x 0,25 = 420 €
rund 400 €

12. ROHERTRÄGE

nach § 27, 31 ImmoWertV 2021 und in Anlehnung FUB IGES-Mietauskunft

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

12.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

	laut FUB IGES-Mietauskunft
einfache Wohnlage (1)	4,56 €/m ²
mittlere Wohnlage (2)	4,80 €/m ²
gute Wohnlage (3)	5,04 €/m ²

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und FUB IGES-Mietauskunft sowie Internet-Recherchen wird ein durchschnittlicher Mietzins für eine einfache bis mittlere Wohnlage von 4,60 €/m² angenommen, für den Lageranbau werden 20 €/Monat angenommen.

Rohertrag:

187,00 m ² x 4,60 €/m ² x 12 Monate	=	10.322 €
+ 20 €/Monat x 12 Monate	=	<u>240 €</u>
		<u>rund 10.500 €</u>

12.2. Flurstück 150/2 – Garage mit Lagerraum

Für die Einzelgarage wird ein monatlicher Mietzins von 50 Euro angenommen.

50 €/Monat x 12 Monate	=	<u>600 €</u>
------------------------	---	---------------------

Anmerkung:

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

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

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

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

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

13.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
359 €/jährlich je Garage	=	359 €
Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
14,00 €/m ²	14,00 €/m ² x 187 m ²	= 2.618 €
Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
2 %	2 % von 10.500 €	= 210 €
Bewirtschaftungskosten Einfamilienhaus insgesamt:		<u>3.187 €</u>

13.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
47 €/Wohngebäude	=	47 €
Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021		
106 €/jährlich je Garage	=	106 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
 $2\% \quad 2\% \text{ von } 600\text{ €} \quad = \quad 12\text{ €}$

Bewirtschaftungskosten Garage insgesamt: 165 €

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.

14.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

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

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

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:

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

$$= \underline{3,81 \%}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus von rund **3,80 Prozent**.

14.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Der Liegenschaftszins für das Garagengrundstück wird mit **3 Prozent** frei geschätzt.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

15.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

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

Liegenschaftszinssatz	q	= 3,80 % (Faktor 1,038)
Restnutzungsdauer	n	= 20 Jahre

Barwertfaktor $1,038^{25} - 1 / 1,038^{25} \times (1,038 - 1)$ = **15,96**

15.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Liegenschaftszinssatz	q	= 3,00 % (Faktor 1,03)
Restnutzungsdauer	n	= 15 Jahre

Barwertfaktor $1,03^{15} - 1 / 1,03^{15} \times (1,03 - 1)$ = **14,45**

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

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

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

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

16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

16.1.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- malermäßige Behandlung der Asbestfassade (s. Bild 1, 2, 3,4)
- fehlende Fassadenverkleidung im Erdgeschossbereich an der Nordseite des Gebäudes (s. Bild 3)
- malermäßige Behandlung Dachkasten Windfang erforderlich
- Differenzstufen und teilweise „gefangene Räume“
- insgesamt unzureichende Wärmedämmung

Nach SW-RL können Wertminderungen wegen Baumängeln oder Bauschäden folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- durch Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

Der Sachverständige wird eine Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden durch Abschlag nach Erfahrungswerten unter Verwendung von Bauteiltabellen vornehmen.

Grobgliederung für Roh- und Ausbau

Kostengruppe	Kostenanteil an den Gesamtherstellungs-		reparaturbedürftig	
	kosten	[%]	[%]	[%]
Außenwände / Fassade	23		20	4,60
Dach	15		00	0,00
Außentüren und Fenster	11		00	0,00
Innenwände und - türen	11		00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11		00	0,00
Fußböden	5		00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9		00	0,00
Heizung	9		00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	6		00	0,00
	100,00		rund	5,00
unzureichende Wärmedämmung, Differenzstufen			rund	10,00

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **15 v. H.** für das Einfamilienhauses geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

Für den Lageranbau werden Baumängel und Bauschäden nicht separat aufgeführt, diese sind bereits im Zeitwert unter Punkt 9.1.2 berücksichtigt.

16.1.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Bei der Garage ist die Dachkonstruktion mit Dacheindeckung und die Unterdecke zu sanieren. Hierfür werden **4.500 Euro** frei geschätzt.

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 Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat Sachwertfaktoren ermittelt.

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

17.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	28 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Einfamilienhaus mit Lageranbau	221.464 €

Sachwertfaktor:	$0,4893 \times 0,221464^{-0,1059} \times 28^{0,1536}$	= <u>0,96</u>
-----------------	-------------------------------------------------------	---------------

Der ermittelte Sachwertfaktor in Anlehnung an die Ausführungen des Gutachterausschusses kann im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung gelangen. In Reichmannsdorf besteht ca. 20 Prozent Leerstand von derartigen Objekten, das Angebot ist größer als die Nachfrage.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist somit die Verkäuflichkeit auf dem freien Markt zum Qualitätsstichtag für das spezielle Bewertungsobjekt mit schwierig bis schlecht einzustufen. Daher halte ich einen Marktabschlag in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren nach Vogels in Höhe von 45 % für angemessen. Somit ist der Sachwertfaktor **0,55**.

Marktabschläge nach Vogels:

<u>Verkäuflichkeit</u>	<u>Abschläge [%]</u>
gut	0
befriedigend	0 – 10
eingeschränkt	10 – 20
schwierig	30 – 40
schlecht	50 – 60

17.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einzelgarage bebaut, der Bodenrichtwert für baureifes Land trifft nicht zu, da die Grundstücksgröße eine Wohnbebauung nicht zulässt (s. auch Pkt. 11.2). Der Gutachterausschuss hat für derartige Grundstücke auch keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall bei dem Garagenflurstück ist somit die Verkäuflichkeit auf dem freien Markt zum Qualitätsstichtag für das spezielle Bewertungsobjekt mit schwierig einzustufen.

Daher halte ich einen Marktabschlag für das Garagenflurstück in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren nach Vogels in Höhe von 40 % für angemessen. Somit ist der Sachwertfaktor **0,60**.

Marktabschläge nach Vogels:

Verkäuflichkeit	Abschläge [%]
gut	0
befriedigend	0 – 10
eingeschränkt	10 – 20
schwierig	30 – 40
schlecht	50 – 60

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. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

18.1.1. Einfamilienhaus

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	645.000
02.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
03.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
04.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	69
05.	Alterswertminderung	€	445.050
06.	Gebäudewert Einfamilienhaus zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	199.950
07.	Zeitwert Terrasse, s. Pkt. 9.1.1	€	500
08.	Gebäudewert Einfamilienhaus mit Terrasse zum Qualitätsstichtag	€	200.450
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 200.450 €)	€	6.014
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11.1 insgesamt	€	15.000
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	221.464
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17.1		0,55
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	121.805
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (15 % von 199.950 €)	€ -	29.993
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	91.812
	geschätzter Sachwert Einfamilienhaus rund	€	<u>91.800</u>

18.1.2. Lageranbau

aus Punkt 9.1.2 1.700 €

18.2. Zusammenfassung der Sachwerte auf Flurstück 149/2

aus Punkt 18.1.1 Einfamilienhaus	91.800 €
aus Punkt 18.1.2 Lageranbau	<u>1.700 €</u>
Sachwert Flurstück 149/2 insgesamt rund	<u>93.500 €</u>

18.3. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag: **03. November 2025**

Ablaufschema: ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	45,50
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.2	€	919
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	41.815
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	60
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	15
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	75
07.	Alterswertminderung	€	31.361
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	10.454
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (1 % von 10.454 €)	€	105
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11.2	€	400
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	10.959
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17.2		0,60
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	6.575
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2	€ -	4.500
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	2.075
	geschätzter Sachwert Garage auf Flurstück 150/2 rund	€	<u>2.000</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

19.1. Flurstück 149/2 - Einfamilienhaus mit Lageranbau

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12.1	€	10.500
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13.1	€	3.187
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	7.313
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14.1	%	3,80
05.	Bodenertragsanteil (15.000 € x 3,80 %)	€	570
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	6.743
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15.1		15,96
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	107.618
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	15.000
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	122.618
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1.1	€ -	29.993
13.	Ertragswert (11-12)	€	92.625
	Ertragswert - Flurstück 149/2	€	<u>93.000</u>

19.2. Flurstück 150/2 - Garage mit Lagerraum

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12.2	€	600
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13.2	€	165
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	435
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14.2	%	3,00
05.	Bodenertragsanteil (400 € x 3,00 %)	€	12
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	423
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	15
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15.1		14,45
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	6.112
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	400
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	6.512
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.3	€ -	4.500
13.	Ertragswert (11-12)	€	2.012
	Ertragswert - Flurstück 150/2	€	<u>2.000</u>

20. FESTSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

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

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 Marktbestandteile eingeflossen. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht erfassbar.

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

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet schätze ich die Verkehrswerte (Marktwerte) zum Qualitätsstichtag

03. November 2025

wie folgt ein:

Flurstück 149/2 mit Einfamilienhaus und Lageranbau:

93.500 €

(dreiundneunzigtausendfünfhundert Euro)

Flurstück 150/2 mit Garage und Lagerraum:

2.000 €

(zweitausend Euro)

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 28. Dezember 2025



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 59 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



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.10.2025

Flurstück: 149 / 2

Flur: 0

Gemarkung Reichmannsdorf

Gemeinde Saalfeld/Saale

Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht garantiert sind. Die mit geistlicher Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grundbuch erfasst.



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

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Saalfeld/Saale
Gemarkung	Reichmannsdorf
Bodenrichtwertnummer	303029
Bodenrichtwert [Euro/m²]	28
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	35



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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
07.10.2025

Orthophoto/Luftbild Thüringen

07318 Saalfeld /Saale, Stiegel 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bildauflösung von 20 cm vor und werden hier im Maßstab von 1:2.000 bis 1:5.000 angeboten.

Gatenspezie

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungszyklus)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 05783707 vom 04.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service für die Geo-IT GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Fassung. Copyright © der Geo-IT GmbH & Geoport 2025

Seite 1

Stadtplan on-geo

07318 Saalfeld /Saale, Stiegel 3



04.11.2025 | 03793707 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03793707 vom 04.11.2025 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

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt - PF 2244 - 07318 Saalfeld/Saale

Amtsgericht Rudolstadt
Frau Y. Müller
Postfach 100208
07392 Rudolstadt



Ihr/e Ansprechpartner/in
Frau Rasch
2.5.4 SG Bauordnung
Kontaktmöglichkeiten
☎ 03671 823 806
☎ 03671 823 370
✉ bauaufsicht@kreis-srf.de

Dienstgebäude
Schloßstraße 24
07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
18.07.2025 / K 90/25

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/25-0747/2

Datum:
22.07.2025

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

Gemarkung: Reichmannsdorf
Flurstücke: 149/2, 150/2

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 18.07.2025 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Die von Ihnen im Antrag angesprochenen, o.g. Flurstücke sind nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet.

Hinweis:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt dieser Auskunft noch nicht alle erklärten Baulasten eingetragen sind. Darüber hinaus gilt ein gefertigter Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorbehaltlich noch nicht erfasster Fortführungsnachweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rasch
Sachbearbeiterin Baulasten

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

07318 Saalfeld /Saale, Stiegel 3



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

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	groß (187 m ²)
Baujahr	1880
Ausstattung	einfache Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 <small>(Miete aus Mietpiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	4,44	4,67	4,90
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 <small>(Miete aus Mietpiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	4,56	4,80	5,04
Abweichungen in %	2,73 steigend	2,78 steigend	2,85 steigend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erschienen, wurden die Daten für den F+G-Mietpreisindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietpiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktsunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietpreisgebiete ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mieterindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, normierten und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietpreisdaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietpiegel angewandt wird.

Datenquelle

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03793707 vom 04.11.2025 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

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag **01.01.2023** beschlossen:

a₁ = 0,4893 b = -0,1059 c = 0,1536

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH									
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio})^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²		15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
40.000 €	1,04	1,16	1,29	1,44	340.000 €	0,83	0,92	1,03	1,14
50.000 €	1,02	1,13	1,26	1,40	350.000 €	0,83	0,92	1,03	1,14
60.000 €	1,00	1,11	1,24	1,37	360.000 €	0,83	0,92	1,02	1,14
70.000 €	0,98	1,09	1,22	1,35	370.000 €	0,82	0,92	1,02	1,13
80.000 €	0,97	1,08	1,20	1,33	380.000 €	0,82	0,91	1,02	1,13
90.000 €	0,96	1,06	1,18	1,32	390.000 €	0,82	0,91	1,01	1,13
100.000 €	0,95	1,05	1,17	1,30	400.000 €	0,82	0,91	1,01	1,12
110.000 €	0,94	1,04	1,16	1,29	410.000 €	0,82	0,91	1,01	1,12
120.000 €	0,93	1,03	1,15	1,28	420.000 €	0,81	0,90	1,01	1,12
130.000 €	0,92	1,02	1,14	1,27	430.000 €	0,81	0,90	1,00	1,12
140.000 €	0,91	1,02	1,13	1,26	440.000 €	0,81	0,90	1,00	1,11
150.000 €	0,91	1,01	1,12	1,25	450.000 €	0,81	0,90	1,00	1,11
160.000 €	0,90	1,00	1,11	1,24	460.000 €	0,81	0,90	1,00	1,11
170.000 €	0,89	1,00	1,11	1,23	470.000 €	0,80	0,89	0,99	1,11
180.000 €	0,89	0,99	1,10	1,22	480.000 €	0,80	0,89	0,99	1,10
190.000 €	0,88	0,98	1,09	1,22	490.000 €	0,80	0,89	0,99	1,10
200.000 €	0,88	0,98	1,09	1,21	500.000 €	0,80	0,89	0,99	1,10
210.000 €	0,87	0,97	1,08	1,20	510.000 €	0,80	0,89	0,99	1,10
220.000 €	0,87	0,97	1,08	1,20	520.000 €	0,79	0,88	0,98	1,09
230.000 €	0,87	0,96	1,07	1,19	530.000 €	0,79	0,88	0,98	1,09
240.000 €	0,86	0,96	1,07	1,19	540.000 €	0,79	0,88	0,98	1,09
250.000 €	0,86	0,96	1,06	1,18	550.000 €	0,79	0,88	0,98	1,09
260.000 €	0,86	0,95	1,06	1,18	560.000 €	0,79	0,88	0,98	1,09
270.000 €	0,85	0,95	1,05	1,17	570.000 €	0,79	0,88	0,97	1,08
280.000 €	0,85	0,94	1,05	1,17	580.000 €	0,79	0,87	0,97	1,08
290.000 €	0,85	0,94	1,05	1,16	590.000 €	0,78	0,87	0,97	1,08
300.000 €	0,84	0,94	1,04	1,16	600.000 €	0,78	0,87	0,97	1,08
310.000 €	0,84	0,93	1,04	1,16	610.000 €	0,78	0,87	0,97	1,08
320.000 €	0,84	0,93	1,04	1,15	620.000 €	0,78	0,87	0,97	1,07
330.000 €	0,83	0,93	1,03	1,15	630.000 €	0,78	0,87	0,96	1,07
a	0,7416	0,8249	0,9176	1,0206	a	0,7416	0,8249	0,9176	1,0206
b	-0,1059	-0,1059	-0,1059	-0,1059	b	-0,1059	-0,1059	-0,1059	-0,1059

Tabelle 6: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt



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 aufzählen. 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					Wärme- anfall
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmiserverkennung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmelämmverbundsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmelämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaffelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachtrape, Faserzementplatten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	gestrichte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarddach, Walmdach; Aufsparendämmung, (überdieschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Baugendekonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holz-türen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Roll-türen (mün-dlich); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Roll-türen (elektr.); höherwertige Tür-anlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lohnputze, einfache Kalkmörtelputze; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandver-läufelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schlie-be-türelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaffelte Wandblöcke (z. B. Pisévorlagen, abge-setzte oder geschungene Wandpaneele); Vertiefungen (Eicheholz, Metall), Akustik-putz; Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 81
Seite 22 von 49

	Standardstufe					Wiegungsanteil
	1	2	3	4	5	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); gerastluffige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edeleholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fiesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkett, hochwertige Fiesen, Terrazzoablag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebeter Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarhekollektoren für Warmwassererzeugung und Heizungsenergie, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarhekollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leistungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählenschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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