



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

07318 Saalfeld

Am oberen Watzenbach 26

Gemeinde/Gemarkung	Saalfeld
Flurstück	4805/2
Grundbuch	Saalfeld
Blatt	2760
Eigentümerin	xxx
Grundstücksgröße	585 m ²
Nutzfläche	ca. 38 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	20.01.2025
Amtsgericht Rudolstadt	K 101/24

Verkehrswert / Marktwert

22.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 31 Seiten und 3 Anlagen mit 3 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	5
2.0 Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
3.0 Gebäudebeschreibung	12
3.1 Gartenhaus	13
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	15
3.3 Außenanlagen	15
3.4 Allgemeinbeurteilung	16
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	17
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	17
4.2 Wertermittlungsverfahren	18
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.0 Bodenwertermittlung	19
5.1 Bodenrichtwert	19
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	21
6.0 Sachwertermittlung	21
6.1 Herstellungskosten	22
6.2 Baunebenkosten	22
6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	22
6.4 Wertminderung wegen Alters	25
6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	25
6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren	27
7.0 Verkehrswert / Marktwert	31

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Maßskizze	1
3	Fotodokumentation	1

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 05.12.2024 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 101/24). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des Flurstücks 4805/2 in der Gemarkung Saalfeld.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 05.12.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein seit Jahren ungenutztes, verwahrlostes Grundstück mit aufstehender Bausubstanz.

Das Betreten des Grundstücks bzw. eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Im weiteren Verlauf der Verkehrswertermittlung werden durch mich Annahmen hinsichtlich Ausbau und Ausstattung getroffen. Für die sich hieraus ergebenden Ungenauigkeiten werden Abschläge vorgenommen. Ein Aufmaß der aufstehenden Gebäudesubstanz war nicht möglich. Die Maße wurden aus Angaben des Katasteramtes Saalfeld übernommen bzw. mit vorhandenem Archivmaterial abgeglichen.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 05.12.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die betreibende Gläubigern sagte im Vorfeld den Ortstermin auf Grund der Entfernung ab. Die Schuldnerin konnte unter der angegebenen Adresse nicht erreicht werden (unbekannter Aufenthalt). Somit erfolgte die bautechnische Aufnahme bzw. die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände am 20.01.2025 von mir und meiner Büromitarbeiterin.

Zum Ortstermin konnte das Grundstück lokalisiert jedoch nicht Betreten werden. Die aufstehende Bausubstanz wurde durch äußere Inaugenscheinnahme außerhalb der Einfriedung besichtigt.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mir von den Verfahrensbeteiligten keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Stadtverwaltung Saalfeld,
 - Stadtplanungsamt: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
 - Stadtarchiv: Einsichtnahme in die Bauakte und Anfertigen von Kopien
- Saalfelder Energienetze GmbH: Auskunft zum Leitungsbestand,
<https://www.saalfelder-energienetze.de/service/leitungsauskunft/danke.htm>
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt: Auskunft zum Leitungsbestand
<https://geodatendienste.de/zwaleitungsauskunft/projekt>
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 20.01.2025 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Die aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen sind offensichtlich seit einigen Jahren ungenutzt. Miet- bzw. Pachteinnahmen sind nicht bekannt. Eine Nutzung und Vermietung ist, im derzeitigen von außen erkennbarem Zustand, kaum möglich.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemarkung</i>	Saalfeld
<i>Flurstück</i>	4805/2
<i>Lagebezeichnung</i>	Am oberen Watzenbach 26
<i>Nutzungsart</i> ¹⁾	224 m ² Wohnbaufläche 361 m ² Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)
<i>Fläche</i>	585 m ²

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Ausdruck vom 05.12.2024) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Recht an der Nordostgrenze des Flurstücks 4805/1/2 1,50 m zu gehen und zu fahren, eingetragen am 24.01.1933

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung (K 101/24), eingetragen am 19.09.2024

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen wird.²⁾

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

2) Die Darstellung in einem Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

Im Bewertungsfall wurde ein Vorbescheid „Neubau eines Einfamilienhauses“ am 31.05.2007 erteilt (Aktenzeichen 07-0035/7 Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt). Es erfolgte kein weiterer Bauantrag. Das Bauvorhaben wurde bis dato auch nicht ausgeführt. Das hat zur Folge, dass ein neuer Bauantrag zu stellen ist. Diesbezüglich wird vorerst von keiner Genehmigung ausgegangen. Der Vorbescheid für ein geplantes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (privilegierte Vorhaben im Außenbereich) unter den damaligen Voraussetzungen hat heute keine Gültigkeit mehr, zumal auch die Auflagen einer gesicherten technischen Ver- und Entsorgung nicht erfüllt sind.

Weitere Risiken können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.²⁾

1) laut vorliegendem Schreiben vom 25.09.2024

2) http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren¹⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Laut ZWA²⁾ erfolgt die Trinkwasserversorgung des Grundstücks über eine private Trinkwasserleitung (PE 40) der Wasserleitungsgemeinschaft „Am oberen Watzenbach“. Die öffentliche Trinkwasserleitung liegt im nordwestlich des Bewertungsobjektes liegenden Sandweg. Eine dauerhafte Nutzung des Anschlusses bei einer Umnutzung des Grundstückes (geplant war der Bau eines Einfamilienhauses durch den Grundstückseigentümer) muß bei den Miteigentümern rechtlich gesichert werden. Die Abwässer wurden laut Unterlagen im Stadtarchiv in eine Ausfahrgrube ohne Anschluß an ein Abwassersystem geleitet. Fassungsvermögen und Zustand sind unbekannt. Das Grundstück gilt „abwasserseitig als nicht erschlossen. Nächstmöglicher Anbindepunkt an den Abwassersammler zur zentralen Kläranlage Saalfeld ist im Bereich Wittmannsgereuther Straße, Abzweig Am Brendelsgarten. Der Abwassersammler müßte im öffentlichen Verkehrsraum bis in Höhe des Bewertungsgrundstücks verlängert werden. Hierzu wäre ein Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer (Bauherr) und Zweckverband erforderlich. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.“²⁾

Auch für eine zeitgemäße Nutzung als Erholungsgrundstücks ist künftig eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung erforderlich. Eine vollbiologische Kläranlage ist bei einem nicht zu ständigen Wohnzwecken nutzbaren Erholungsgrundstück eher unwahrscheinlich. Ein abflussloser Sammelbehälter bedarf einer kontinuierlichen Entleerung durch den Zweckverband.

Im Schreiben des Eigentümers vom 08.05.1935 wird ein Brunnen erwähnt.

Zugang und Zufahrt erfolgen über eine als Gemeindestraße klassifizierte nur leicht

1) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

2) nach vorliegenden Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt vom 08.03.2007

befestigte Nebenstraße „Am oberen Watzenbach“. Für die letzten ca. 60 m bis zum Bewertungsobjekt ist keine Befestigung ersichtlich (Grasbewuchs). Straßenbeleuchtung ist nur bis ca. Haus Nr. 18 vorhanden.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt westlich von Saalfeld, in einer sogenannten Splittersiedlung. Saalfeld ist Kreisstadt des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt im Freistaat Thüringen.

Der Marktplatz ist in ca. 3 km, der Bus- und Bahnhof in ca. 4 km erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinder-, Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen, Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Saalfeld vorhanden.

Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 281 in ca. 2 km). Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 befindet sich in ca. 41 km bei Triptis, zur A 71 in ca. 38 km bei Stadtilm und zur A4 in ca. 43 km bei Jena.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken waren zum Ortstermin wie folgt erkennbar:

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist eingefriedet. Die nordöstliche Einfriedung ist vermutlich um ca. 1,50 m auf das Grundstück zurück gesetzt (siehe Grundbuch Abteilung II, laufende Nr. 1). Inwieweit der weitere Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen durch das südwestliche Nebengebäude. Grenzüberbauungen wurden nicht festgestellt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück wird im Westen über die Zuwegung „Am oberen Watzenbach“ erreicht. Zum Ortstermin waren die letzten ca. 60 m nur fußläufig erreichbar. Eine Zuwegung vom ca. 3 m tiefer liegenden unmittelbar angrenzenden Sandweg besteht nicht. Ein im Nordosten verlaufender Weg (unbefestigte Oberfläche) ist vorhanden, wird aber augenscheinlich von den Anwohnern nicht genutzt (laut Grundbuch in Abteilung II, lfd.1 vorhandenes eingetragenes Wegerecht zu Lasten des Bewertungsgrundstücks).

- Leitungen

Nach Auskunft der Saalfelder Energienetze verläuft eine „Niederspannung Freileitung“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Holzmast mit oberflurigen Leitungen. Laut Unterlagen der Saalfelder Energienetze verläuft vom Holzmast zum Hauptgebäude eine „Hausanschluß Freileitung“.

Eine Recherche bei den Versorgungsfragen zu Ver- und Entsorgungsleitungen Gas und Abwasser verlief negativ. Die Trinkwasserversorgung erfolgt laut ZWA über eine private Trinkwasserleitung (siehe unter Erschließung). Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Umgebung

Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an den leicht befestigten, ca. 3 m tiefer liegenden Sandweg
- Süden an Erholungsfläche (Garten)
- Osten an ein Einfamilienhaus (Sandweg 29)
- Westen an landwirtschaftlich genutzte Fläche (bewirtschaftete Ackerfläche).

Lage / Standort

Das Bewertungsobjekt liegt im ortsnahen Außenbereich. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken des Grundstücks sind derzeitig nur schwer einschätzbar. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die Lage ist für die Nutzung als Garten bzw. Erholungsgrundstück geeignet.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und von Süd nach Nord fallend (Höhendifferenz von ca. 3 m^{*)}). Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 18 m^{*)} und die Länge zum Sandweg ca. 32 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird mit 585 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem (Bau)grund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind nach Auskunft Ortskundiger mehrjährig ungenutzt. Eine Nutzung bzw. Vermietung im gegenwärtigen Zustand ist offensichtlich nicht möglich. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als sonstige Fläche, Freizeitgartenfläche und als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Gartenland) zu beurteilen.

Mit dem Anschluß des Grundstücks an eine zentrale Abwasseranlage ist nicht zu rechnen, so dass für die Abwasserentsorgung erhebliche grundstücksbezogene Kosten künftig erforderlich werden.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

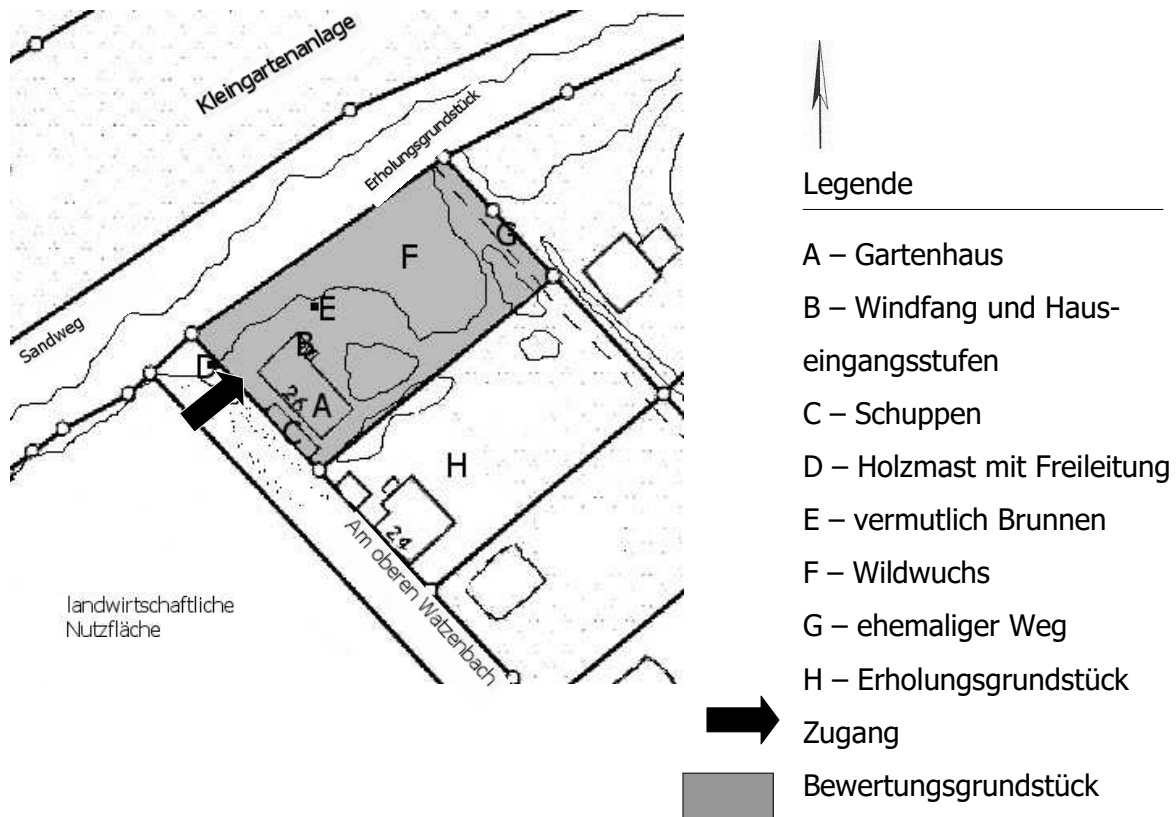
Demographische Entwicklung

In der Kreisstadt Saalfeld leben 29.121¹⁾ Einwohner. Die Einwohnerentwicklung wurde maßgeblich durch weitere Eingemeindungen beeinflusst. Laut Wegweiser Kommune²⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2023 6,1 %³⁾. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,9 %)³⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung lässt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine etwas gestiegene Nachfrage nach stadtnahen Erholungsgrundstücken zu verzeichnen.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024, Bevölkerung am 31.12.2023

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/saalfeld-saale>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 20.01.2025 und den zur Verfügung stehenden historischen Bauunterlagen (Stadtarchiv) nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aufstehende Gebäude wurden von außen besichtigt. Das Grundstück konnte nicht betreten werden.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt sie nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen bzw. von mir aus vergleichbaren Gebäuden abgeleitet werden konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der derzeitigen vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Als Arbeitsgrundlage dienen die Kopien zum Bewertungsobjekt, die vom Stadtarchiv Saalfeld zur Verfügung gestellt wurden:

- Vorbescheid Nr. 07-0035/7 zum „Neubau eines Einfamilienhauses“ vom 31.05.2007
- Beschluß Nr. B/018/2007 zur „Wohnbebauung 1 ½-geschossig, nicht unterkellert, 90 m²“ vom 24.01.2007 der Stadt Saalfeld

- Schreiben ZWA „Umnutzung eines Gartengrundstückes und Errichtung eines Einfamilienhauses“ vom 08.03.2007
- Meldebescheinigung vom 20.02.2006¹⁾
- Schreiben des Eigentümers vom 08.05.1935: „das Gebäude ist von Grund auf massiv gebaut...“
- Schreiben der Stadt Saalfeld vom 14.05.1935: „...der Stadtrat erst am 28.03.1935 der Vergrößerung des Gartenhauses am Sandweg die Zustimmung versagt hat.“
- Schreiben der Stadt Saalfeld vom 01.06.1935: „... eine Baugenehmigung nach § 14 BauO nicht erfolgen kann. ...“
- Schreiben Der Thüringer Minister des Inneren Weimar vom 25.01.1936: „...eine Zulassung solcher Bauten in den bebauungsplanmäßig nicht erschlossenen Gelände nicht begründet werden kann. ...“
- Schreiben des 1. Bürgermeisters vom 13.11.1935 „Seitens der Baupolizeibehörde mußte danach dem Bauantrag die Bauerlaubnis auf Grund § 14 Ziffer 1 letzter Absatz der Landesbauordnung versagt werden. ... weil die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind.“
- Zeichnungen zum Erweiterungsbau, Dezember 1933
- laut Bauausschußprotokoll vom 23.05.1933 „wird unter üblichen Bedingungen einem Gartenhäuschen zugestimmt.“
- Stadt Saalfeld, Schreiben vom 13.12.1933: Der Stadtrat hat bereits in seiner Sitzung vom 18.03.1932 der Errichtung eines bewohnbaren Gartenhäuschens ... seine Zustimmung versagt.“

3.1 Gartenhaus (nur äußere Besichtigung möglich)

Art des Gebäudes eingeschossig, teil unterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut

Baujahr vermutlich vor 1933²⁾

Modernisierung / Instandsetzung

nach 1990 Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung
Erneuerung der Fenster (Giebelseiten), Fassadenputz

1) Meldebescheinigung der Stadt Saalfeld vom 20.02.2006: Einzug 02.08.1994, Auszug 09.07.2000

2) Stadt Saalfeld, Schreiben vom 13.12.1933

Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mauerwerk), vermutlich mit Holzfachwerkanteil
<i>Fundamente</i>	vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton
<i>Kellerwände</i>	Mauerwerk (vermutlich Bruchstein)
<i>Umfassungswände</i>	vermutlich Mauerwerk (Ziegelsteine)
<i>Innenwände</i>	vermutlich Mauerwerk bzw. Fachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
<i>Geschoßdecken</i>	vermutlich über KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	massive Stufen
- <i>zum DG</i>	über Anstell - Leiter von außen
- <i>zum Keller</i>	?
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Innenansichten</i>	unbekannt, vermutlich Putz, Anstrich
<i>Deckenflächen</i>	unbekannt, vermutlich Putz, Anstrich
<i>Fenster</i>	Kunststoff, 2- fach verglast (Osten und Westen) im EG, Holz, 1- fach verglast im Dachgiebel und Windfang
- <i>Fensterbänke</i>	innen - unbekannt, außen - vermutlich Ziegelstein
- <i>Verschattung</i>	Fensterladen (Norden)
<i>Türen</i>	unbekannt
<i>Haustechnik</i>	vermutlich einfache Ausstattung und Qualität
- <i>Elektroinstallation</i>	einfach
- <i>Sanitärinstallation</i>	unbekannt
- <i>Heizung</i>	vermutlich Einzelofenheizung
- <i>Warmwasserversg.</i>	unbekannt
<i>Fassade</i>	Putz, Anstrich Windfang mit Holzverkleidung
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Zinkblech

besondere Einrichtung. keine von Wertrelevanz

besondere Bauteile

- Norden Windfang und Hauseingangsstufen

Grundrißgestaltung einfach, siehe Anlage

*Belichtung und
Besonnung*

ausreichend

Barrierefreiheit¹⁾

Die vorhandenen Treppen und Stufen sind vermutlich so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- Vandalismusschäden (Fassadenschmierereien)
- Fassade mit Putzschäden
- Holzschutz erneuerungsbedürftig (Windfang, Fensterladen)
- Zustand und Ausstattungsstandard des Innenausbauers bzw. der Haustechnik sind unbekannt

baulicher Zustand derzeit vermutlich nicht nutzungsfähig

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten (nur äußere Besichtigung möglich)

Schuppen

Art des Gebäudes eingeschossig, vermutlich nicht unterkellert

Baujahr unbekannt

*Ausführung /
Ausstattung*

vermutlich Massivbau, Fassade verputzt

Holzbrettertüren

Elektroinstallation unbekannt

Pulldach mit Wellasbest, ohne Dachentwässerung

3.3 Außenanlagen

*Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse*

am Grundstück anliegend - Elektrofreileitung, Trinkwasser (Privatleitung), Abwasserverlauf unbekannt, vermutlich in grundstückseigene Sickergrube

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

<i>Brunnen</i>	vorhanden
<i>Einfriedung</i>	Holzlatenzaun zwischen Betonpfeilern, Holzlattentür Maschendrahtzaun, Zaungitter etc.
<i>Hof- und Wegebe- festigung</i>	unbekannt
<i>Bewuchs, u.a.</i>	u.a. Gemeine Esche, Lärche, Ahorn, Obstbaum
<i>Baumängel / Bauschäden</i>	verwildert
<i>Zustand</i>	Einfriedung überwiegend verschlissen, sonst unbekannt

3.4 Allgemeinbeurteilung

- allgemein

Auf einen von der Bauaufsicht beim Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt am 31.05.2007 (07-0035/7 erteilter Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses, erfolgte kein weiterer Bauantrag. Gemäß § 72 ThürBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, mit dem Bau nicht begonnen oder länger als zwei Jahre unterbrochen wurde.

Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen konnte von außen und auf Entfernung nicht festgestellt werden, so auch Befall mit Hausschwamm.

Die Wärmedämmung entspricht vermutlich den Anforderungen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor bzw. ist für Gartenhäuser/ Erholungsbauten nicht notwendig.

- Gartenhaus

Das äußere Erscheinungsbild ist einfach. Unter den gegebenen Umständen ist eine Nutzung als Gartenhaus nach Instandsetzung bedingt möglich. In einem aus dem Jahre 2007 vorliegenden Schreiben des Zweckverbandes geht hervor, dass bei einer dauerhaften wohnbaulichen Nutzung, kostensintensive Maßnahmen zur Abwasserentsorgung zu erwarten sind.

Die Grundsubstanz wird von mir als noch befriedigend beurteilt. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden

können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens. Die nach 1990 durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (Dach und Fenster) haben vermutlich zu einer Erhaltung der Bausubstanz geführt. Um eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen, bedarf es weiterer Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.

- Schuppen

Lage und Anordnung des Gebäudes lassen eine nachhaltige Nutzung nicht erwarten.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel

nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung des Objektes eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwerte sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert haben. Der ausgewiesene Bodenrichtwert erfuhr wie folgt eine Veränderung:

zum 31.12.2008 bis 31.12.2016	20 €/m ²
zum 31.12.2018	22 €/m ²
zum 31.12.2020	28 €/m ²
zum 01.01.2022	35 €/m ² .

Eine weitere Erhöhung erfolgte zum 01.10.2024. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungsstichtag (20.01.2025):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	340363
<i>Bodenrichtwert</i>	40 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
<i>Nutzungsart</i>	Gemischte Baufläche
<i>Tiefe (m)</i>	30

Der angegeben Bodenrichtwert von 40 €/m² kann meines Erachtens nicht kritiklos übernommen werden. Er bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreies baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche. Dies ist für das Bewertungsgrundstück nicht vollumfänglich zutreffend. Das Bewertungsgrundstück verfügt zwar über einen Stromanschluß, die Trinkwasserversorgung erfolgt jedoch nur über eine vom Sandweg abzweigend private Trinkwasserleitung (PE 40) gemeinsam mit weiteren Anliegern. Ein in der Vergangenheit genutzter privater Brunnen wird den heutigen Anforderungen an Trinkwasserqualität nicht mehr genügen bzw. nicht mehr funktionsfähig sein. Die Abwasserentsorgung erfolgte ebenfalls nur in eine heute nicht mehr zulässige Sickergrube.

Unter den gegebenen Umständen halte ich eine weitere Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bausubstanz als Erholungsgrundstück im Rahmen des Bestandschutzes und der eingeschränkten bzw. nicht gesicherten technischen Ver- und Entsorgung als wahrscheinlich. Eine darüber hinausgehende Bauerwartung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht ableitbar. Für vergleichbare Erholungsgrundstücke

werden regional zwischen 8 €/m² und 12 €/m² gezahlt, in der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone 9 €/m². Für das Bewertungsgrundstück halte ich einen Bodenwert von 10 €/m² für sachgerecht.

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße
- der Erschließung

wird das zu bewertende Flurstück zum Wertermittlungstichtag (20.01.2025) wie folgt geschätzt, d.h. (Grundstücksgröße x Bodenwert/m² = Bodenwert)

$$\text{ca. } 585,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 5.850,00 \text{ €} \approx \mathbf{6.000,00 \text{ €}^{1)}$$

6.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten.

Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

1) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

6.1 Herstellungskosten

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21).

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks (Gartenhaus) bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1933)	91 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 91)	minus Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen

der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben. Die Nutzungsdauer von Gartenhäusern ist explizit nicht angegeben. Hilfsweise greife ich auf die Angaben zu Ein- und Zweifamilienhäusern zurück, nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen sind (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21). Bei einem Alter des Gartenhauses von ca. 91 Jahren, welches in der Vergangenheit teilweise zu Wohnzwecken genutzt wurde und unter Berücksichtigung einer diskontinuierlichen Instandhaltung (Annahme), ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 12 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Für das Gartenhaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe bei den vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA), aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt. Allgemein gilt:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung ^{*)}	1 bis 2			

*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Modernisierungsgrad

- 0 ≤ 1 Punkt nicht modernisiert
 2 - 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
 6 - 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
 11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
 18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	0
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	2,5

Die Erneuerung der Dacheindeckung und - entwässerung, Einbau neuer Fenster erfolgte nach 1990.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (2,5 - „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren.

6.4 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV21). Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

Der Abzug der angenommenen Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Instandsetzung angenommen, d.h. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind.

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

Gebäude	sonstiges	Nebengebäude	Gartenhaus
Berechnungsbasis ¹⁾			
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 10,00 m ²	ca. 120,00 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)			
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 20.01.2025	184,70	184,70	184,70
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾			563,00 €/m ²
NHK am Wertermittlungstichtag ⁴⁾			1.039,86 €/m ²
Herstellungskosten			
Normgebäude			124.783,32 €
Zu- / Abschläge ⁵⁾			± 0,00 €
besondere Bauteile ⁶⁾			± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾			± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten			124.783,32 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾			x 1,00
Alterswertminderung			linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾			80/15
prozentual			- 81,00 %
Betrag			- 101.074,49 €
Zeitwert			
Gebäude (bzw. Normgebäude)		0,00 €	23.708,83 €
besondere Bauteile ⁶⁾		± 0,00 €	+ 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	0,00 €	0,00 €	23.708,83 €

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte nach vorliegenden Angaben (Bauunterlagen).
bzw. <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

2) bis 9) siehe S.28ff.

vorläufiger Gebäudesachwert

- Gartenhaus		23.708,83 €
- Nebengebäude		0,00 €
- sonstiges		0,00 €
Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen		23.708,83 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert		29.708,83 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾	x	1,00
marktangepaßter vorläufiger Sachwert		29.708,83 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche	+	0,00 €
marktangepaßter vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert		29.708,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾	-	8.000,00 €
marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert		21.708,83 €
rund		22.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). laut <https://www.wertermittlung-oswald.de/baupreise/> für das IV Quartal 2024 mit 184,7, veröffentlicht am 01.01.2025

3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021
Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): freistehendes Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoß, Dachgeschoß nicht ausgebaut, Gebäudeart 1.02 (in Anlehnung)

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. (siehe folgende Seite)

zu 3) Ermittlung des Gebäudestandards zum 20.01.2025:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer		1,00				15
Außentüren und Fenster		1,00				11
Innenwände und -türen	1,00					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden	0,50	0,50				5
Sanitäreinrichtungen	1,00					9
Heizung	1,00					9
sonstige technische Ausstattung	1,00					6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 1.02 (in Anlehnung)	545 €/m ² BGF	605 €/m ² BGF	695 €/m ² BGF	840 €/m ² BGF	1,050 €/m ² BGF	

Außenwände	1,0 x 23 % x 545 €/m ² BGF ≈	125 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 605 €/m ² BGF ≈	91 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 605 €/m ² BGF ≈	67 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11 % x 545 €/m ² BGF ≈	60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 545 €/m ² BGF ≈	60 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 545 €/m ² BGF + 0,5 x 5 % x 605 €/m ² BGF ≈	29 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 545 €/m ² BGF ≈	49 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 545 €/m ² BGF ≈	49 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 545 €/m ² BGF ≈	33 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	563 €/m ² BGF

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag

563 €/m² BGF x 184,7/100 = 1.039,86 €/m² BGF

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau oder fehlender Drempel).

6) besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 €, da bereits Bestandteil der NHK

7) besondere Einrichtungen / Anlagen keine, geschätzt mit 0 €, da bereits Bestandteil der NHK

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukosten-regionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer (siehe unter Punkt 6.3 des Gutachtens)

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 % in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2023, S. 18 - siehe auch unter https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf). Hierbei handelt es sich noch nicht um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren, die der Modellkonformität gemäß ImmoWertV21 entsprechen und auch explizit für ein derartiges Grundstück nur hilfsweise herangezogen werden kann. Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 1,0 im Bewertungsfall für gerechtfertigt. Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe unter Punkt 6.5 des Gutachtens)

Maßnahmen die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 8.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	- 0 € ^{**)}
weitere Besonderheiten	
Summe	- 8.000 €

- ^{*)} Abschlag wegen anrechenbarer Instandsetzungsarbeiten sowie Unsicherheiten, da nur äußere Inaugenscheinnahme möglich war, geschätzt mit 20,0 % vom Gebäudezeitwert Wohnhaus, d.h. 20,0 % v. 23.708,83 € = 4.741,77 € ≈ 5.000 €
- Abschlag wegen notwendiger Entsorgungsmaßnahmen im Garten und Abriß des Nebengebäudes, geschätzt mit 2.000 €
- Abschlag wegen Wiederherrichten der Einfriedung, geschätzt mit 1.000 €

- ^{**)} Abschlag wegen Beeinträchtigung durch das dinglich gesicherte Wegerecht für angrenzende Grundstücke 0 €
- Summe, rund 8.000 €

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert/Verfahrenswert orientieren. Der marktangepaßte Sachwert/Verfahrenswert wurde unter Berücksichtigung der Grundstückspezifika mit rund 22.000 € ermittelt. Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das Erholungsgrundstück in

07318 Saalfeld

Am oberen Watzenbach 26

Gemarkung Saalfeld

Flurstück 4805/2

Grundstücksfläche 585 m²

Nutzfläche ca. 38 m²

zum Qualitäts- und

Wertermittlungstichtag 20.01.2025

mit **22.000,00 €**

in Worten Zweiundzwanzigtausend Euro

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 10.02.2025

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.