



GUTACHTEN K 117/25

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:

Zweifamilienhaus mit Nebenglass
Remdaer Hauptstraße 34 in 07407 Rudolstadt OT Remda
Grundbuch von Remda, Blatt 125
Flur 1, Flurstück 37

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Gutachter:

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

Wertermittlungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. Januar 2026

Verkehrswert (Marktwert):

80.000 €

(achtzigtausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 42 Bildern	4 bis 17
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	18
Übersichtskarte M 1:150.000	19
1. VORBEMERKUNGEN	20
1.1. Unterlagen / Grundlagen	20
1.2. Literatur	20
1.3. Hinweise	20
2. ALLGEMEINE ANGABEN	21
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	22
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	22
3.2. Lage	22
3.3. Verkehr	23
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	24
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	25
4.1. Zweifamilienhaus	25
4.2. hofseitiger Anbau	26
4.3. Scheune	28
4.4. Werkzeugschuppen	29
5. WOHNFLÄCHEN	30
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	30
6.1. Zweifamilienhaus	31
6.2. hofseitiger Anbau	31
6.3. Scheune	31
6.4. Werkzeugschuppen	31
7. ALTERSWERTMINDERUNG	32
7.1. Vorbemerkung	32
7.2. Gesamtnutzungsdauer	32
7.3. Restnutzungsdauer	32
7.4. Alterswertminderung	35
8. SONSTIGES	35
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	36
9.1. Zweifamilienhaus	37
9.2. hofseitiger Anbau	38
9.3. Scheune	39
9.4. Werkzeugschuppen	39
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	39
11. BODENWERT	39

Blatt Nr.

12.	ROHERTRÄGE	40
13.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	41
14.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	41
15.	BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	42
16.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	43
16.1.	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	43
16.1.1.	Zweifamilienhaus	43
16.1.2.	hofseitiger Anbau	44
16.1.3.	Scheune und Werkzeugschuppen	44
17.	SACHWERTFAKTOR	44
18.	SACHWERTERMITTLUNG	45
18.1.	Zweifamilienhaus	45
18.2.	hofseitiger Anbau	46
18.3.	Scheune	46
18.4.	Werkzeugschuppen	46
18.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	46
19.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	47
20.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	47

<u>Anlagen:</u>		50
1 Blatt Geoproxy Kartenauszug	unmaßstäblich	51
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 334043 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	52
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	53
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	54
1 Blatt FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung		55
1 Blatt Baulastenauskunft vom 03.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		56
1 Blatt Altlastenauskunft vom 10.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		57
2 Blatt Denkmalauskunft vom 09.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		58 - 59
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		60
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser		61 - 62
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		63
1 Blatt für Notizen		64

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

nord-östliche (straßen-
seitige) Traufansicht mit
Eingangstor

Bild 2:

süd-östliche (hofseitige) Traufansicht des
Zweifamilienhauses



Bild 3:

hofseitige Fassade mit
Außenputzschäden,
Rissbildung und
Restleistungen (Einputz-
arbeiten) der eingebauten
Fenster



Bild 4:

wie Bild 3

Bild 5:

Ausbauzustand der Durchfahrt im Erdgeschoss



Bild 6:

Zugang über Treppenstufen zur Erdgeschosswohnung (gerade) und der Obergeschosswohnung (rechts) von der Durchfahrt aus



Bild 7:

Kochecke im Erdgeschoss

Bild 8:

Essbereich (rechts Wohnzimmer) im Erdgeschoss



Bild 9:

Ausbauzustand Wohn-
zimmer im Erdgeschoss



Bild 10:

defekter straßenseitiger
Innenputz mit Salpeter-
ausblühungen und
desolater Elektrik
im Wohnzimmer

Bild 11:

Elektroheizkörper im Wohnzimmer



Bild 12:

Ausbaurzustand des
Schlafzimmers im
Erdgeschoss



Bild 13:

Ausbauzustand Dusche /
WC im Erdgeschoss

Bild 14:

wie Bild 13 mit Elektroboiler für
Warmwasser



Bild 15:

einläufige gerade Holz-
treppe zur Wohnung im
Obergeschoss



Bild 16:

Flur im Obergeschoss des Wohnhauses

Bild 17:

Ausbauzustand des Schlafzimmers der Obergeschosswohnung

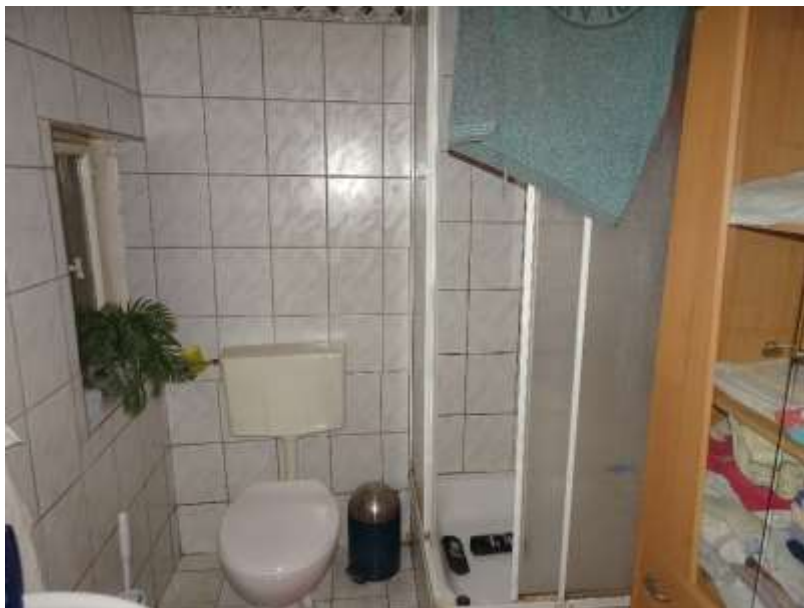


Bild 18:

Dusche / WC im Obergeschoss



Bild 19:

Elektroboiler im Sanitär-
bereich der Obergeschos-
swohnung

Bild 20:

Wohnzimmer im Obergeschoss



Bild 21:

Ausbauzustand des
Kinderzimmers im
Obergeschoss



Bild 22:

Küche der Obergeschoss-
wohnung

Bild 23:

wie Bild 22



Bild 24:

einläufige gerade
Holztreppe vom
Obergeschoss zum
Dachboden



Bild 25:

Ausbauzustand im nicht
ausgebautem Dachge-
schoss

Bild 26:

wie Bild 25



Bild 27:

nicht fachgerechter
Anschluss der
Unterspannbahn an einer
Rohrdurchführung



Bild 28:

Traufansicht des hofseitigen Anbaus an das Zweifamilienhaus

Bild 29:

Zugang zum hofseitigen Anbau über eine Holzterrasse in der Durchfahrt (s. Bild 5)



Bild 30:

innerer Ausbauzustand im hofseitigen Anbau mit einem Raum



Bild 31:

hofseitige Traufansicht
der Scheune im süd-
östlichen Grundstücksbe-
reich

Bild 32:

Scheune mit hofseitiger undichter Dachhaut



Bild 33:

süd-westliche Giebelan-
sicht der Scheune



Bild 34:

Ausbauzustand eines
Raumes im Erdgeschoss
der Scheune

Bild 35:

einläufige gerade Holztreppe zum
Dachgeschoss der Scheune



Bild 36:

Ausbauzustand im
Dachgeschoss der
Scheune



Bild 37:

undichtes Dach der
Scheune

Bild 38:

eingeschossiger massiver Werkzeugschuppen



Bild 39:

wie Bild 38



Bild 40:

wie vor

Bild 41:

innerer Ausbauzustand des Werkzeugschuppens



Bild 42:

wie Bild 41

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: 12. Januar 2026

AZ: K 117/25 25 133

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

**Flur 1, Flurstück 37 in der Gemarkung Remda
Grundbuch von Remda Blatt 125
Remdaer Hauptstraße 34 in 07407 Rudolstadt OT Remda**

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus mit Nebenglass
Orstermin =	
Qualitätsstichtag:	03. Januar 2026
Baujahr	1936
fiktives Baujahr	1964
<hr/>	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	90 Jahre
fiktives Alter	62 Jahre
<u>Restnutzungsdauer geschätzt</u>	<u>18 Jahre</u>
<hr/>	
Grundstücksgröße	306 m ²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	33 €/m ² (+ 5 % konjunkturelle Entwicklung)
<u>Bodenwert s. Pkt. 11 rund</u>	<u>10.700 €</u>
<hr/>	
Herstellungswert der baulichen Anlagen	292.170 €
Alterswertminderung	- 226.432 €
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	= 65.738 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 1.314 €
Bodenwert	+ 10.700 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 77.752 €
Sachwertfaktor	x 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 85.527 €
Zeitwert Scheune und Werkzeugschuppen	+ 4.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 9.657 €
Sachwert	= 79.870 €
<u>Verkehrswert (Marktwert):</u>	<u>80.000 €</u>

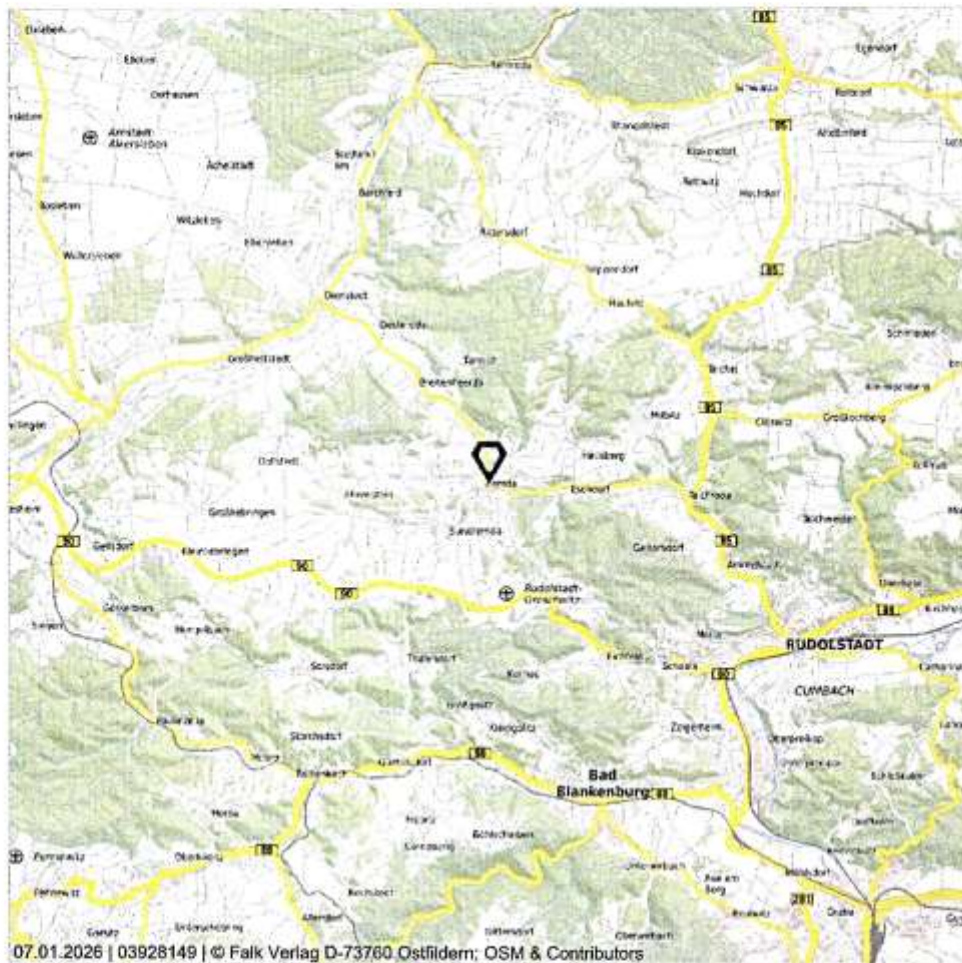
**ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER EURAS CERT LTD. GEM. ISO/IEC EN 17024
ZERT. - NR. AT 250302 - 1014 D**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

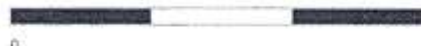
Übersichtskarte Falk

07407 Rudolstadt, Remdaer Hauptstr. 34



07.01.2026 | 03928149 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
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 Outachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Vervielfältigung durch Amtspraktiken.

Datenquelle
HAIRDUMOWT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03928149 vom 07.01.2026 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® 2026

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 24.11.2025 (eingegangen am 28.11. 2025)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 117/25 vom 10.11.2025 (beglaubigt am 24.11.2025)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 334043 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Remda, Blatt 125
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Altlastenauskunft vom 10.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Denkmalauskunft vom 09.12.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Ortsbesichtigung vom 03.01.2026 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
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber), 10. Auflage 2025
- 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

Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Gegenstand der Wertermittlung:

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

Grundstücksart / Nutzungsart:

gemischte Baufläche

Bewertungsobjekte:

Bei dem Bewertungsobjekten handelt es sich um ein nicht teilunterkellertes Zweifamilienhaus als Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie hofseitiger eingeschossiger Fachwerkanbau, einer Scheune und einem Geräteschuppen.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Rudolstadt
Grundbuch:	Remda
Blatt:	125
Flur:	1
Flurstück:	37
Größe:	306 m ²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 03. Januar 2026 statt.

Anwesend waren:

Frau XY (ca.10:00 - ca.12:00)

Herr Uwe Bergmann (ca.10:00 - ca.12:00)

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 24. November 2025

Ortstermin: 03. Januar 2026

Qualitätsstichtag: 03. Januar 2026

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: 07407 Rudolstadt OT Remda

Straße: Remdaer Hauptstraße 34

Höhe des Bewertungsobjektes: ca. 698 m ü. NHN

Lage im Stadtgebiet: Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand, tangiert nördlich die Hauptstraße und südlich den Friedhof.

Infrastruktur: Versorgungsstrukturen in Remda mäßig vorhanden, wie Grundschule, Kindergarten, Allgemeinmediziner, Apotheke, Bäcker und Tankstelle; Waren des täglichen Bedarfs sind in Rudolstadt, Kranichfeld oder Stadtilm (alles ca. 12 bis 14 km entfernt) erhältlich

Parkplätze: in der Durchfahrt möglich

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

<u>Bodenordnungsverfahren:</u>	Das Grundstück ist zum Qualitätsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<u>Oberflächengestaltung:</u>	relativ ebenes Gelände
<u>Zuwegung:</u>	direkte Zuwegung über Anliegerstraße (Remdaer Hauptstraße)
<u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u>	Wohngrundstücke in geschlossener Bebauung, südlich alter Friedhof, kleinere Gewerbebetriebe
<u>Grundstückszuschnitt:</u>	fast rechteckig
<u>vorhandene Nutzung:</u>	Leerstand seit Mitte 2024
<u>Versorgung / Erschließung:</u>	erschlossen mit Elektroenergie, Wasser und Telefon; Erdgasanschluss ist möglich
<u>Entsorgung:</u>	über Klärgrube in Straßenkanal
<u>Baugrund:</u>	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 4 (Erfurt) in ca. 30 km
- Autobahn 71 (Arnstadt) in ca. 40 km
- nach Erfurt ca. 34 km
- nach Rudolstadt ca. 12 km
- nach Stadtilm ca. 14 km
- nach Kranichfeld ca. 13 km

Bundesbahn

- Bahnhof Rudolstadt ca. 13 km
- Bahnhof Stadtilm ca. 16 km

Flughafen

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 40 km
- Flughafen Leipzig-Halle ca. 137 km

Verkehrsimmissionen:

Hauptstraße mit 90 Gradkurve vor dem Zweifamilienhaus

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 117/25; eingetragen am 19.09.2025);
gez. Heitzig

Baurecht:

Nach telefonischer Auskunft durch die Stadtverwaltung Rudolstadt 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 03.12.2025 ist das Bewertungsflurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis belastet (s. Anlagen).

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt SG Bauordnung / Denkmalschutz ist das Objekt nicht in den Denkmalschutz integriert, es wird jedoch auf archäologisches Relevanzgebiet hingewiesen (s. Anlagen).

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt SG Wasserwirtschaft / Bodenschutz vom 10.12.2025 liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt (s. Anlagen).

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. Zweifamilienhaus

<u>Gebäudeart:</u>	zweigeschossiges nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Durchfahrt im Erdgeschoss von der Straße bis zum Hof als Reihenmittelhaus
<u>Baujahr:</u>	nach Angaben 1936
<u>Fundamente:</u>	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	straßenseitig Betonverblendung mit Blechabdeckung, hofseitig Zementputz
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk und Fachwerk
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk, Fachwerk und teilweise Trockenbau
<u>Geschossdecken:</u>	Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	Erdgeschossdurchfahrt mit Steinplatten, sonst PVC-Belag und Laminat
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	einfache Tapeten, Raufasertapeten, überwiegend Holzverkleidungen sowie Wand- und Deckenpaneelen
<u>Fassadengestaltung:</u>	straßenseitig beschichteter Scheibenputz, hofseitig Sichtfachwerk mit verputzten und hell beschichteten Fachwerkfeldern
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach als Kehlbalkendach
<u>Dacheindeckung:</u>	engobierte Flachdachpfannen als Tondachziegel mit straßenseitigen Schneefanggitter
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, Zink

<u>Türen:</u>	straßenseitiger Hauseingangsbereich über zweiflügeliges Holztor mit Schlupftür, einfache Wohnungseingangstüren und Innentüren
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, keine äußeren Fensterbänke, innere Fensterbänke aus Werzalit, Rolljalousien nicht vorhanden
<u>Heizung:</u>	alles über Elektroheizung, Warmwasser über Elektroboiler
<u>Elektroinstallation:</u>	nach Angaben im Jahr 2000 überwiegend in Eigenleistung erneuert (Eigentümer ist von Beruf Elektriker)
<u>Sanitärinstallation:</u>	<u>Erdgeschoss:</u> Dusche, WC und Handwaschbecken, Fußboden mit PVC-Belag, Wandfliesen im Bereich Dusche und Handwaschbecken, Elektroboiler <u>Obergeschoss:</u> Dusche, WC und Handwaschbecken, Fußboden mit Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, Elektroboiler
<u>Treppen:</u>	Geschosstreppe als einläufige gerade Holztreppe
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	ausreichend
<u>Antenne:</u>	SAT-Schüssel
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechen nur eingeschränkt den zeitgemäßen Normen und Richtlinien.
<u>Energieeffizienz:</u>	nach Angaben ist kein Energieausweis vorhanden.
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Optik in einem teilweise vernachlässigtem Allgemeinzustand.
<u>4.2. hofseitiger Anbau</u>	
<u>Gebäudeart:</u>	eingeschossiges nicht unterkellertes Gebäude
<u>Baujahr:</u>	nach Angaben 1936
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	Mauerwerk

<u>Außenwände:</u>	Fachwerkkonstruktion
<u>Innenwände:</u>	keine
<u>Geschossdecken:</u>	keine
<u>Fußböden:</u>	textiler Belag
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Raufasertapete
<u>Fassadengestaltung:</u>	Sichtfachwerk mit verputzten und hell beschichteten Fachwerkfeldern
<u>Dachkonstruktion:</u>	Pulldach in Holzkonstruktion
<u>Dacheindeckung:</u>	engobierte Flachdachpfannen
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, Zink
<u>Türen:</u>	einfache Holztür
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster, keine äußeren Fensterbänke, innere Fensterbänke aus Werzalit
<u>Heizung:</u>	Elektroheizung
<u>Elektroinstallation:</u>	vorhanden
<u>Treppen:</u>	einfache gerade Holztreppe von Durchfahrt Erdgeschoss aus
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	ausreichend
<u>Antenne:</u>	über Hauptgebäude
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechen nur eingeschränkt den zeitgemäßen Normen und Richtlinien.
<u>Energieeffizienz:</u>	nach Angaben ist kein Energieausweis vorhanden.
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des hofseitigen Anbaus zum Qualitätsstichtag ist durch einfache Konstruktionen geprägt.

4.3. Scheune

<u>Gebäudeart:</u>	zweigeschossiges nicht unterkellertes Gebäude mit Dachboden
<u>Baujahr:</u>	nach Angaben 1936
<u>Fundamente:</u>	Bruchsteinfundamente
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	Natursteine
<u>Außenwände:</u>	Erdgeschoss aus Natursteinen, Obergeschoss und Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion
<u>Innenwände:</u>	Natursteinmauerwerk im Erdgeschoss
<u>Geschossdecken:</u>	Holzbalkendecke
<u>Fußboden:</u>	Beton und Gehwegplatten
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Erdgeschoss Natursteinmauerwerk, Ober- und Dachgeschoss mit Sichtfachwerk
<u>Fassadengestaltung:</u>	Erdgeschoss mit Natursteinmauerwerk, Sonst Sichtfachwerk
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach
<u>Dacheindeckung:</u>	alte Biberschwanzdeckung
<u>Dachrinne:</u>	alte 6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, Zink
<u>Türen/Tore:</u>	einfache alte Brettertüren
<u>Fenster:</u>	einfache Holzfenster
<u>Elektroinstallation:</u>	einfache Elektrik vorhanden
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	für die Funktion als Scheune ausreichend
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand der Scheune zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache und reparaturbedürftige Bausubstanz.

4.4. Werkzeugschuppen

<u>Gebäudeart:</u>	eingeschossiges nicht unterkellertes Gebäude
<u>Baujahr:</u>	nach Angaben 1936
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>waagerechte Sperrung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Sockelausbildung:</u>	Zementputz
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Innenwände:</u>	keine
<u>Geschossdecken:</u>	keine
<u>Fußboden:</u>	Steinplatten
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	nicht vorhanden
<u>Fassadengestaltung:</u>	hell beschichteter Reibeputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Pulldach in einfacher Holzkonstruktion
<u>Dacheindeckung:</u>	Dachpappe auf Wellasbestplatten
<u>Dachrinne:</u>	alte 6-teilige Kunststoffrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, Kunststoff
<u>Türen/Tore:</u>	einfache alte Brettertür
<u>Fenster:</u>	einfache Holzfenster
<u>Elektroinstallation:</u>	einfache Elektrik vorhanden
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	für die Funktion als Werkzeugschuppen ausreichend
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des Werkzeugschuppens zum Qualitätsstichtag ist geprägt durch einfache und reparaturbedürftige Bausubstanz.

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnfläche wurde am Ortstermin per Aufmaß ermittelt!

Erdgeschoss:

Flur:	ca.1,22 m x ca.2,69 m	=	3,28 m ²
Dusche / WC:	ca.3,05 m x ca.2,10 m	=	6,41 m ²
Küche:	(ca.1,71 m x ca.6,17 m) - (ca.0,70 m x ca.0,67 m)	=	10,08 m ²
Wohnzimmer:	ca.3,09 m x ca.3,17 m	=	9,80 m ²
Schlafzimmer:	ca.3,13 m x ca.3,46 m	=	<u>10,83 m²</u>
			<u>40,40 m²</u>

Obergeschoss:

Flur:	(ca.2,10 m x ca.2,62 m) + (ca.1,06 m x ca.2,53 m)	=	8,18 m ²
Schlafzimmer:	ca.3,02 m x ca.3,18 m	=	9,60 m ²
Dusche / WC:	ca. 1,70 m x ca.3,64 m	=	6,19 m ²
Wohnzimmer:	ca.4,19 m x ca.3,09 m	=	12,95 m ²
Kinderzimmer:	ca.3,14 m x ca.2,20 m	=	6,91 m ²
Küche:	(ca.3,40 m x ca.1,79 m) + (ca.2,50 m x ca.1,74 m) - (ca.0,67 m x ca.0,81 m)	=	<u>9,89 m²</u>
			<u>53,72 m²</u>

Anbau:

Zimmer:	(ca.2,20 m x ca.2,25 m) + (ca.1,50 m x ca.1,70 m)	=	<u>7,50 m²</u>
	Wohnfläche insgesamt rund		<u>102,00 m²</u>

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!

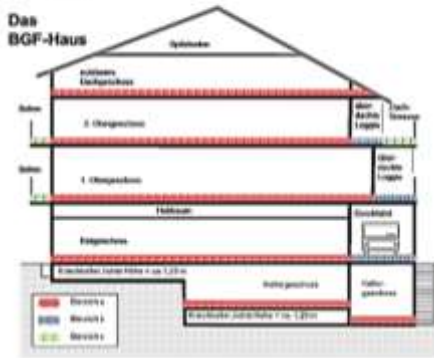
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen 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 (b) 1 Die Kostenbewerte der NHK 2010 sind auf Basis abgestrichener Bauaufnahmen nach allgemeinsten Standards modellhaft abgelesen und deckungsorientierte Kostenwerte für unterschiedliche Gebäudarten.
- IV (b) 2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer 1). Diese Fassung ist auch bei Erstellung der NHK 2010 zugrunde.
- IV (b) 3 Die Zuordnung der Grundfläche zu den Bereichen a, b, c für die Bemessung der WUSt-Grundfläche nach Nummer 1.2 Absatz 3 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 (b) 4 Die Anrechnungsart der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 veranschaulicht folgende Abbildung:



6.1. Zweifamilienhaus

$$[(ca.6,15 \text{ m} \times ca.5,51 \text{ m}) + (ca.7,20 \text{ m} \times ca.6,41 \text{ m})] \times 3 \text{ Grundrissebenen}^* = 240,12 \text{ m}^2$$

$$= \underline{\underline{240,00 \text{ m}^2}}$$

6.2. hofseitiger Anbau

$$ca.4,65 \text{ m} \times ca.3,20 \text{ m} = 14,88 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{15,00 \text{ m}^2}}$$

6.3. Scheune

$$[(ca.8,35 \text{ m} \times ca.5,65 \text{ m})] \times 3 \text{ Grundrissebenen}^* = 141,53 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{142,00 \text{ m}^2}}$$

6.3. Werkzeugschuppen

$$ca.4,60 \text{ m} \times ca.3,25 \text{ m} = 14,95 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{15,00 \text{ m}^2}}$$

* 3 Grundrissebenen = Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

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 37 mit Zweifamilienhaus, hofseitiger Anbau, Scheune und Werkzeugschuppen wird eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren angenommen.

7.3. Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches ca. 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 Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Zweifamilienhaus wurde in den nachfolgenden Modernisierungselementen saniert.

1996:	Fenster
2000:	überwiegend Elektrik
2008:	Dacheindeckung und Dachentwässerung ohne Wärmedämmung

Da dies bereits einige Jahre zurückliegt können nur reduzierte Modernisierungspunkte (Empfehlung Gutachterausschuss) vergeben werden. Hierbei wird auf das in der Anlage 3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren 2025) zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	3

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt ca. 89 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:

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

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:

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

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

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

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	1,3678	65 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	66 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4600	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.

$$\begin{aligned} RND &= (a \times \text{Alter}^2 / GND) - (b \times \text{Alter}) + (c \times GND) \\ RND &= (0,9033 \times 80^2 / 80) - (1,9263 \times 80) + (1,2505 \times 80) \\ RND &= 72,26 - 154,10 + 100,04 \\ RND &= 18,2 \text{ Jahre} \quad \underline{\underline{\text{rund 18 Jahre}}} \end{aligned}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus mit Nebenglass von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

$$\text{fiktives Baujahr: } (2026 + 18 - 80) = 1964$$

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 18 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 77,50 Prozent der Herstellungskosten des Einfamilienhauses bzw. eine Alterswertminderungsfaktor von 0,225.

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

8. SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit:

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

Energetische Qualität:

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

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

- Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.
- Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.
- Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen.

- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch zum Kühlen verwenden muss.

Energieausweis:

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegt 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. Zweifamilienhaus

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

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	930	1.085	1.360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	665	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275
Reihenmittehäuser	3.01	575	640	735	865	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	860	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
Reihenmittehäuser	3.11	575	640	735	865	1.105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	565	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	660	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.670
Reihenmittehäuser	3.21	695	770	865	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	980	3.23	810	900	1.035	1.250	1.560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1.105	1.395	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenmittehäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

¹ einschließlich Baubewehrungskosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Ermittlung der Standardstufe für Zweifamilienhaus

Standard-Merkmal	Standardstufen					Wägungsanteil	Zwischen-ergebnis
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	0,345
Dach			1			15 %	0,300
Fenster und Außentüren				1		11 %	0,220
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11 %	0,165
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %	0,220
Fußböden					1	5 %	0,100
Sanitäreinrichtungen					1	9 %	0,180
Heizung					1	9 %	0,180
Sonstige technische Ausstattung					1	6 %	0,180
Ergebnis (gewogener) Standard:							1,89

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		
	545	605	695	840	1.050		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	132 €/m ² BGF
Dach		1				15 %	91 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	67 €/m ² BGF
Innenwände und- türen	0,5	0,5				11 %	66 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	67 €/m ² BGF
Fußböden		1				5 %	30 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	54 €/m ² BGF
Heizung		1				9 %	54 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	42 €/m ² BGF
							603 €/m² BGF

Baukostenindex August 2025: 1,894
 Normalherstellungskosten 03. Januar 2026: 1,894 x 603 €/m² BGF
rund 1.142 €/m² BGF

9.2. hofseitiger Anbau

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 2.23 Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	865	965	1.105	1.335	1.670		
Außenwände	1					23 %	199 €/m ² BGF
Dach		1				15 %	145 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	106 €/m ² BGF
Innenwände und- türen	nicht vorhanden					11 %	00 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	nicht vorhanden					11 %	00 €/m ² BGF
Fußböden		1				5 %	48 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	nicht vorhanden					9 %	00 €/m ² BGF
Heizung		1				9 %	87 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1					6 %	52 €/m ² BGF
							637 €/m² BGF

Baukostenindex August 2025: 1,894
 Normalherstellungskosten 03. Januar 2026: 1,894 x 637 €/m² BGF
rund 1.206 €/m² BGF

9.3. Scheune

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

Scheune (massiv / Fachwerk), ursprünglicher Gebäudezustand, schadhafte Bauteile erkennbar, ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar

Zeitwert: 142 m² x 25 €/m² **rund 3.600 €**

9.4. Werkzeugschuppen

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

Schuppen (massiv), ursprünglicher Gebäudezustand, schadhafte Bauteile erkennbar, ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar

Zeitwert: 15 m² x 25 €/m² **rund 400 €**

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 die 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 Zweifamilienhaus und Nebengebäuden handelt es sich um sehr einfache Außenanlagen, so dass ein Anteil von **2,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

11. BODENWERT

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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.

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 5,90 €/m² angenommen, für die Nebengebäude wie Scheune und Werkzeugschuppen werden 50 €/Monat angenommen.

Rohertrag:

$$\begin{array}{rcl} 102 \text{ m}^2 \times 5,90 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} & = & 7.222 \text{ €} \\ + 50 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} & = & \underline{600 \text{ €}} \\ & & \text{rund } \underline{\underline{7.800 \text{ €}}} \end{array}$$

Anmerkung:

Der ermittelte Jahresrohertrag basiert auf statistischen Mittelwerten und F+B-Mietauskunft sowie eigenen Analysen und weist den geschätzten nachhaltig erzielbaren Ertrag aus; diese Mietwertschätzung 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.

$$\begin{array}{rcl} \text{Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021} & & \\ 359 \text{ €/jährlich pro Wohngebäude} & = & 359 \text{ €} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021} & & \\ 14 \text{ €/m}^2 & 14 \text{ €/m}^2 \times 102 \text{ m}^2 & = 1.428 \text{ €} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Mietausfallwagnis in \% der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021} & & \\ 2 \% & 2 \% \text{ von } 7.800 \text{ €} & = 156 \text{ €} \end{array}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten Zweifamilienhaus insgesamt: } \underline{\underline{1.943 \text{ €}}}$$

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 Zweifamilienhäusern auf Grundlage der NHK 2010 keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

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

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

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		
Lage	gut	mittel	einfach	0,3	1,5
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	1
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	1

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:

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

$$= 3,69 \%$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus von rund **3,70 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

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

Liegenschaftszinssatz $q = 3,70 \%$ (Faktor 1,037)
Restnutzungsdauer $n = 18$ Jahre

Barwertfaktor $1,037^{18} - 1 / 1,037^{18} \times (1,037 - 1) = \underline{\underline{12,97}}$

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. Zweifamilienhaus

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- holzmäßige Behandlung des hofseitigen Außentores und der freiliegenden Fachwerkhölzer erforderlich (s. Bild 2)
- hofseitige Fassade mit Putzschäden und Rissbildung (s. Bild 3, 4)
- fehlende und beschädigte Fliesen im Bereich vor den Wohnungseingängen im Erdgeschoss (s. Bild 6)
- teilweise defekter straßenseitiger Innenputz der Erdgeschosswohnung (s. Bild 10)
- fehlende Wandfliesen in der Obergeschosswohnung im Bereich Dusche/WC (s. Bild 19)
- nicht fachgerechter Anschluss einer Rohrdurchführung durch die Unterspannbahn im Dachbereich (s. Bild 27)
- überwiegend „gefangene Räume“, im EG teils zu niedrige lichte Türhöhen
- 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 Gesamtherstellungskosten		reparaturbedürftig	
	kosten	[%]	[%]	[%]
Außenwände / Fassade	23		15	3,45
Dach	15		00	0,00
Außentüren und Fenster	11		00	0,00
Innenwände und -türen	11		10	1,10
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		15	0,90
	100,00		rund	5,45
unzureichende Wärmedämmung, gefangene Räume			rund	10,00
			rund	15,00

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

16.1.2. hofseitiger Anbau

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden hauptsächlich für unzureichende Wärmedämmung insgesamt mit **10 v. H.** für den hofseitigen Anbau geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

Bemerkungen:

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

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

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

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

16.1.3. Scheune und Werkzeugschuppen

Für Scheune und Werkzeugschuppen wird kein besonderer Reparaturrückstau ausgewiesen, da diese bereits im Punkt 9.3 und 9.4 mit dem Zeitwert (inklusive Reparaturrückstau) gewürdigt wurden.

17. SACHWERTEFAKTOR

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:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	33 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Zweifamilienhaus	73.601 €
	hofseitiger Anbau	<u>4.151 €</u>
		77.752 €

$$\text{Sachwertfaktor: } 0,4893 \times 0,077752^{-0,1059} \times 35^{0,1536} = \underline{1,10}$$

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. Zweifamilienhaus

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. Januar 2026

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.1	m ²	240
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.1	€	1.142
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	274.080
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	18
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	77,5
07.	Alterswertminderung	€	212.412
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	61.668
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (2 % von 61.668 €)	€	1.233
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	10.700
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	73.601
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		1,10
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	80.961
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (15 % von 61.668 €)	€	- 9.250
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	71.711
	geschätzter Sachwert Zweifamilienhaus rund	€	<u>71.700</u>

18.2. hofseitiger Anbau

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. Januar 2026

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	15
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.1	€	1.206
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	18.090
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	18
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	77,5
07.	Alterswertminderung	€	14.020
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	4.070
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (2 % von 4.070 €)	€	81
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11 (bereits im Pkt. 18.1 abgegolten)	€	-----
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	4.151
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		1,10
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	4.566
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2 (10 % von 4.070 €)	€	- 407
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	4.159
	geschätzter Sachwert hofseitiger Anbau rund	€	<u>4.200</u>

18.3. Scheune

aus Punkt 9.3 Zeitwert **3.600 €**

18.4. Werkzeugschuppen

aus Punkt 9.4 Zeitwert **400 €**

18.5. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1 Zweifamilienhaus	71.700 €
aus Punkt 18.2 hofseitiger Anbau	4.200 €
aus Punkt 18.3 Zeitwert Scheune	3.600 €
aus Punkt 18.4 Zeitwert Werkzeugschuppen	<u>400 €</u>
Sachwert insgesamt rund	<u>80.000 €</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

03. Januar 2026

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	7.800
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	1.943
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	5.857
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,70
05.	Bodenertragsanteil (10.700 € x 3,70 %)	€	396
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	5.461
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	18
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		12,97
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	70.829
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	10.700
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	81.529
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1 Bis 18.2 (9.250 € + 407 €)	€	- 9.657
13.	Ertragswert (11-12)	€	71.872
	Ertragswert rund	€	<u>72.000</u>

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

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

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

Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines 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 Marktkomponenten eingeflossen. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht erfassbar.

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

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in 07407 Rudolstadt OT Remda, Remdaer Hauptstraße 34 (Flur 1, Flurstück 37) zum Qualitätsstichtag

03. Januar 2026

mit

80.000 €
(achtzigtausend Euro)

ein.

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

Ilmenau, den 12. Januar 2026

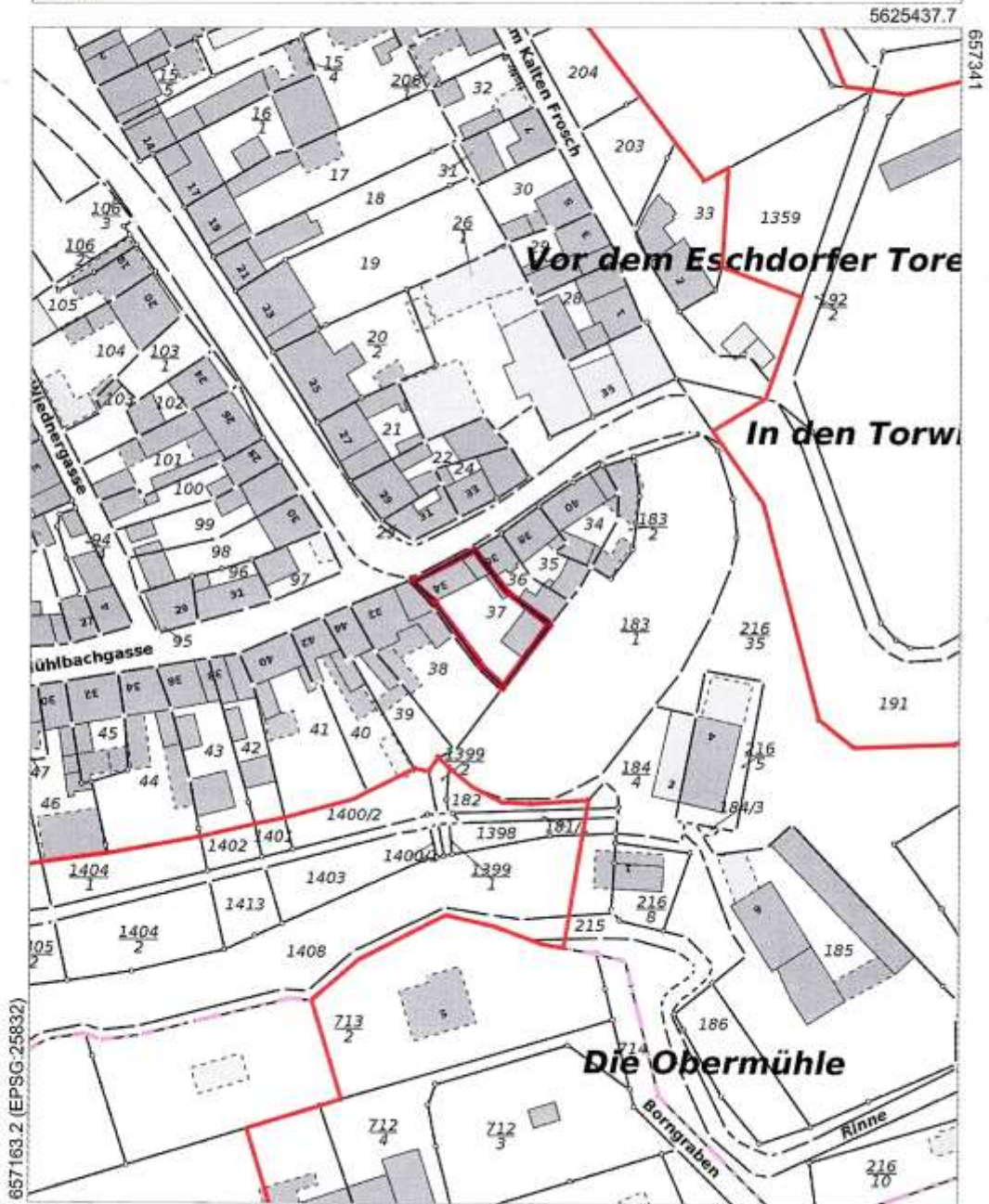


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 64 Seiten und wird 6 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält fünf Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

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

ANLAGEN

**Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur**
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 1000 08.01.2026
Mein Titel



5625211.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-8

1



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

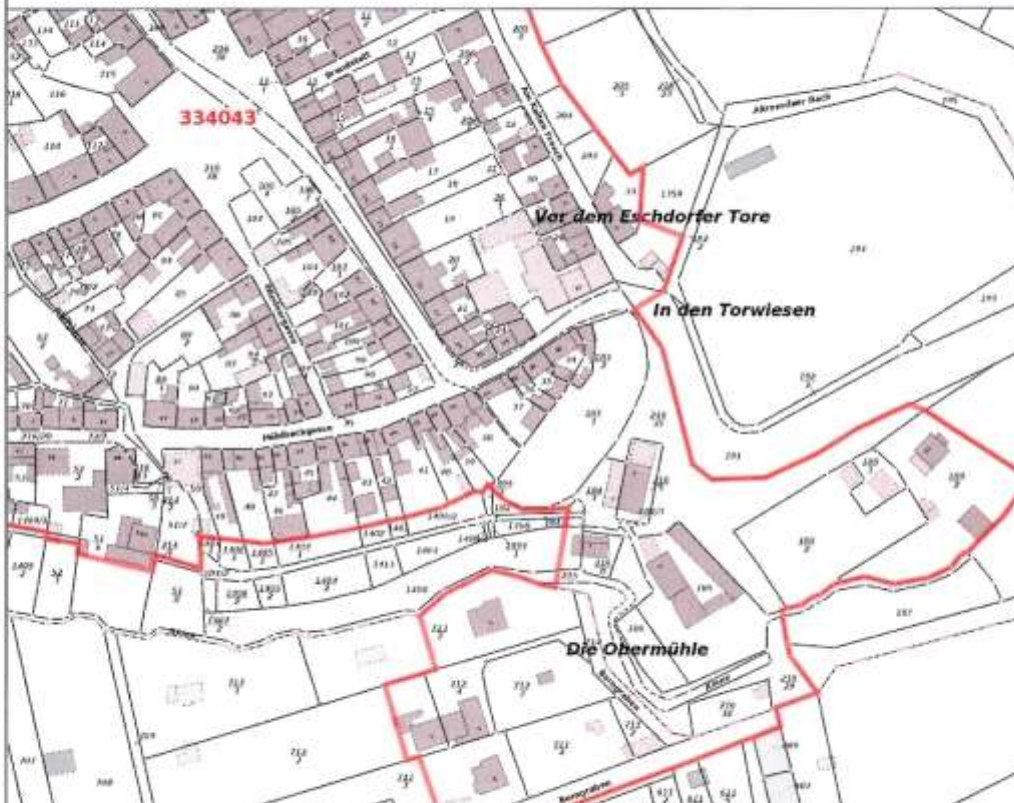
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Rudolstadt
Gemarkung	Remda
Bodenrichtwertnummer	334043
Bodenrichtwert [Euro/m²]	33
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche



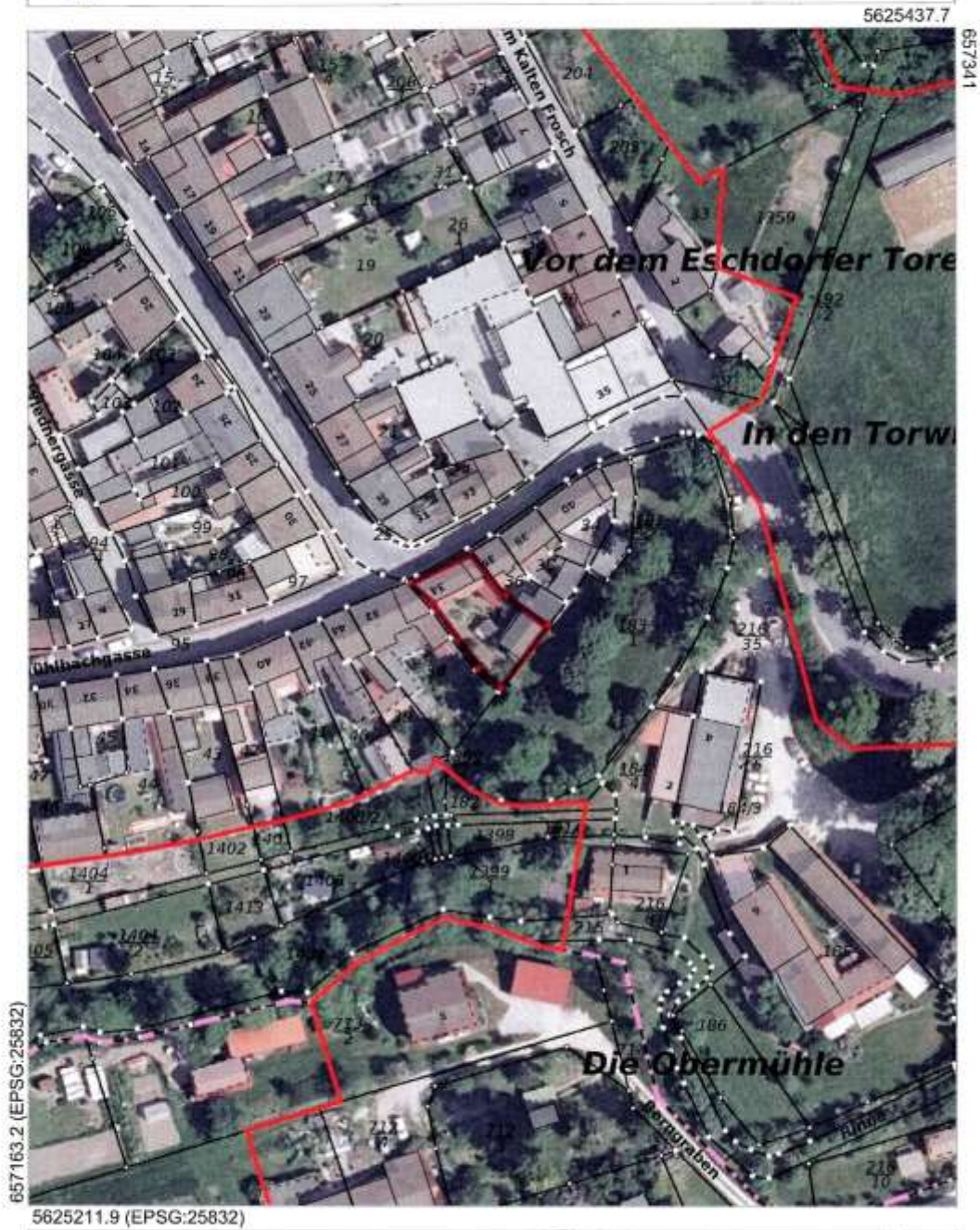
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
08.01.2026

**Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur**
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 1000 08.01.2026
Mein Titel



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-ae/ty-2-0



FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

07407 Rudolstadt, Remdaer Hauptstr. 34



Ortsangaben	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt, Kreis
Gemeinde	Rudolstadt, Stadt
Gemeindeschlüssel	16073076

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	mittel (50 m ²)
Baujahr	1936
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, korrigiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,4	5,68	5,97
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 <small>(Miete aus Mietpiegel, korrigiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,55	5,84	6,13
Abweichungen in %	2,78 steigend	2,82 steigend	2,68 steigend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietpiegelindex 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 Wohnungsstrukturunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsstruktur zur Ermittlung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietpreisgebiete ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Indizes für die einzelnen Bauwerksklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erfassten 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 02928148 vom 07.01.2025 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



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

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

W/e Ansprechpartner/in

Frau Rasch
2.5.4 SG Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 806

☎ 03671 823 370

@ baualasten@kreis-srf.de

Dienstgebäude

Schulstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
29.11.2025 / K 117/25

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/25-1294/2

Datum:
03.12.2025

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

Gemarkung: Remda
Flur-Flurstück: 1-37

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bergmann,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 29.11.2025 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist **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

gez. Rasch
Sachbearbeiterin Baulasten

Anlagen:

- Gebührenbescheid-Nr.: BGV202501035



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt • PF 2244 • 07308 Saalfeld/Saale

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

Ihr/e Ansprechpartner/in
Frau Jahn
2.5 Umwelt- und Bauordnungsamt
2.5.2 SG Wasserwirtschaft/Bodenschutz
Kontaktmöglichkeiten
☎ 03672 823 820
☎ 03672 823 370
✉ wasserundbodenschutz@kreis-slf.de
Dienstgebäude
Schwarzburger Chaussee 12
07407 Rudolstadt, Raum 213

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
29.11.2025

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
729.10.25_223/2.5.2/Jah

Datum:
10.12.2025

Altlastenauskunft für den Antrag des Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.(FH) Uwe Bergmann für das Flurstück 37 in der Flur 1 der Gemarkung Remda vom 29.11.2025

Sehr geehrter Herr Bergmann,

die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o. g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der jeweils geltenden Fassung) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Es liegen der unteren Bodenschutzbehörde auch keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde nicht gewährleisten kann, dass die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, auf dem gegenwärtigen Stand, exakt und vergleichbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jahn
Sachbearbeiterin

Bankverbindung:
IBAN:
Güldiger ID:
Steuer-Nr:
Buchungs-E-Mail-Adresse:

Kreiskasse Saalfeld-Rudolstadt
DE25 8305 0309 0000 0000 13 • SWIFT-BIC: HELADEF1334
DE86 8400 0001 1365 7
161/144/10539
rechnung@kreis-slf.de • Leitweg-ID: 16073000-0001-34

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 • 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · P 2344 · 07308 Saalfeld/Saale

DKB Deutsche Kreditbank AG
Postfach 128
98501 Suhl

Ihre Ansprechpartner/in

Frau Springsbolz
2.5.4 5G Bauordnung/
Denkmalschutz

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 226

☎ 03671 823 370

✉ denkmalschutz@kreis-slf.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 429

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/D25-0296/1

Datum:

09.12.2025

Vorhaben	Denkmalauskunft Remdaer Hauptstraße 34
Bezeichnung Denkmal	Altstadt Remda
Art des Denkmals	Archäologisches Relevanzgebiet
Verfahren	Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme (Verkehrswertgutachten, Auskunft Denkmaleigenschaft)
Grundstück	07407 Rudolstadt, Remdaer Hauptstraße 34
Gemarkung	Remda
Flur-Flurstück	1-37

Vollzug des Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der derzeit gültigen Fassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage vom 04.12.2025 wird unter dem Aktenzeichen 2.5.4/D25-0296 geführt.

Das oben genannte/s Gebäude/Flurstück/Liegenschaft ist:

- kein Kulturdenkmal und/oder es sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt
- Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ThürDSchG
- Bestandteil des Denkmalensembles „_____“ nach § 2 Abs. 2 ThürDSchG
- Bauliche Gesamtanlage
 - kennzeichnende Straßen-, Platz- oder Ortsbilder
 - kennzeichnender Ortsgrundriss
 - Historische Park- und Gartenanlage

Gläubiger-ID: DE861RA0000113607
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 · SWIFT-BIC: HELADEF33AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 · 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt
SG Bauordnung

Seite 2 von 2
Aktenzeichen: D25-0296/1

- historische Produktionsstätten und Anlagen
- Bodendenkmal nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG
- archäologische Relevanzgebiet nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG
- in der Umgebung eines Kulturdenkmals womit Umgebungsschutz nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG besteht (d.h. die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung einer Anlage ist nach § 13 ThürDSchG erlaubnispflichtig)

Hinweis:

Das o. g. Flurstück liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei zukünftigen Bodeneingriffen muss daher mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Bodeneingriffe sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf § 16 ThürDSchG verwiesen, nach welchem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Ansprechpartner Frau Spazier, 0361-573223-343 oder -340) unterliegen und die durch deren Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Sofern Eingriffe in den Boden geplant sind, sind die Arbeiter vor Ort auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

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	1,41	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

BAnz AT 18.10.2012 B 1

Seite 21 von 49

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

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

	Standardstufe					Wärmeabstrahl
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglästlich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Holzblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorkantungssassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Bioschiefer, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparsendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Baudenkmalsstrukturen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollböden (Innen- oder Außen-); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Drillfachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage 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 Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stützarmen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzarmen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebefeinelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türleerente	11



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 22 von 49

Standardkategorie					Wichtigkeitsanteil
1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edeleholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Metall- oder Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertige Parkett-, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 - 2 Bäder mit Wd, zwei Waschbecken, Wd, Bad/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckens)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizenergieerzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizenergieerzeugung, 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	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kepsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimainlage, 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