



Amtsgericht Rudolstadt
Postfach 100 208
07392 Rudolstadt

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum: 03.03.2026
Az. des Gerichts: K 121 / 25
Az. des Sachverst.: 2025_193

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, einem Nebengebäude sowie Außenanlagen bebauten Grundstück in
07318 Saalfeld, Hinter der Mauer 16



Mehrfamilienhaus



Nebengebäude

Im Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Insolvenzverwalters

Antragsteller:
siehe gesonderter Schriftsatz
Az. des Gerichts: K 121 / 25

Ausfertigung Nr.: [1]

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift

[REDACTED]
[REDACTED]

Kontakt

[REDACTED]
[REDACTED]

Bankverbindung

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

VORBLATT

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Name/Anschrift des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters: siehe gesonderter Schriftsatz
- c) Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- d) Das Mehrfamilienhaus ist bis auf die Wohneinheit 5 (temporärer Leerstand) vermietet.
Mietaufstellung: siehe gesonderter Schriftsatz
- e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden.
- h) Ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt vor.

Wert der beweglichen Gegenstände

Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Es sind keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Abkürzungsverzeichnis	4
2	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Besondere Hinweise in der Wertermittlung	6
3.2	Angaben zum Beschlagnahmeobjekt.....	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3.4	Grundlagen der Wertermittlung	8
4	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Lageeinschätzung	9
4.2	Privatrechtliche Situation	9
4.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
4.4	Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen.....	10
4.5	Bauplanungsrecht.....	11
4.6	Bauordnungsrecht	11
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
4.8	Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch.....	12
4.9	Beschreibung des Grundstücks.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.....	14
5.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.2.1	Mehrfamilienhaus	14
5.2.2	Nebengebäude	17
5.2.3	Außenanlagen	17
6	Ermittlung des Marktwerts	18
6.1	Grundstücksdaten.....	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.3	Bodenwertermittlung.....	19
6.4	Ertragswertermittlung	21
6.4.1	Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV	21
6.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen	22
6.5	Sachwertermittlung.....	29
6.5.1	Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV	29
6.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
7	Marktdaten	32
8	Marktwert	33
9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	34
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
11	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
AA	Außenanlagen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
AS	Ausstattungsstandard
aWF	anrechenbare Wohnfläche
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BoG	Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DoGa	Doppelgarage
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
GBA	Grundbuchauszug
G&F	Gebäude- und Freifläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HP	Hochparterre
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LSZ	Liegenschaftszins
LZS	Liegenschaftszinssatz
LWF	Landwirtschaftsfläche
MZ-G	Mehrzweckgebäude
NF	Nutzungsfläche
NG	Nebengebäude
NGF	Netto-Grundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NKM	Netto-Kaltmiete
Nutzb.F	nutzbare Fläche
Ö	Ödland
OG	Obergeschoss
Prod-G	Produktionsgebäude
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschosse
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEH	Wochenendhaus
WF	Wohnfläche
WNuF	Wohn-/Nutzungsfläche
WaFl	Waldfläche
WH	Wohnhaus
ZB	Zwischenbau
ZFH	Zweifamilienhaus

2 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026.

	Mehrfamilienhaus	Nebengebäude
Gebäudedaten		
Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 356 m ²	rd. 36 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WF)	rd. 235 m ²	---
Baujahr (fiktiv)	ca. 1890 (1976)	ca. 1890 (1966)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	20 Jahre
Jahresrohertrag gesamt	26.478,96 €	
Bewirtschaftungskosten	5.869,95 € (entspricht 22,17 %)	
Jahresreinertrag	20.609,01 €	
Liegenschaftszinssatz	4,0 %	
Bodenwert	23.965,00 €	
vorläufiger Ertragswert	363.759,89 €	
Gebäude-/Ertragsfaktoren (vor boG) relativer Wert je m ² WF Wert/Rohertrag	rd. 1.550 €/m ² WF rd. 13,7	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Leerstand WE 5	- 10.100,00 €	
• Baumängel / Bauschäden	- 10.000,00 €	
Ertragswert	343.659,89 €	
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	rd. 217.000 €	
Marktwert (Ertragswert)	rd. 344.000 €	

3 Allgemeine Angaben

3.1 Besondere Hinweise in der Wertermittlung

Auftrag / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 14.11.2025, ausgefertigt am 24.11.2025, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen. Als Sachverständiger wurde der Unterzeichner bestellt.

Am 23.01.2025 fand der Vor-Ort-Termin zur Besichtigung des Beschlagnahmeobjekts in 07318 Saalfeld, Hinter der Mauer 16 durch den Sachverständigen und Teilnehmer lt. gesondertem Schriftsatz statt. Von den fünf Wohneinheiten in der Immobilie konnte nur die Wohneinheit 5 besichtigt werden.

Gemäß Mitteilung des Ansprechpartners im Ortstermin sind die nicht besichtigten Wohneinheiten mit der besichtigten Wohneinheit vergleichbar, da sie nahezu zeitgleich saniert wurden und dementsprechend über eine ähnliche Ausstattung verfügen. Hierfür besteht Haftungsausschluss.

Über die Besichtigung der vergleichbaren Wohneinheit konnte ein ausreichender Eindruck vom Beschlagnahmeobjekt erlangt werden. Die Erkenntnisse aus der Innenbesichtigung der besichtigten Wohneinheit 5 wird auf die nicht besichtigten Wohneinheiten übertragen.

Wert der beweglichen Gegenstände

Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Es sind keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden.

Grundstücksbesonderheiten

Die Zufahrt zu der südwestlich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Garage erfolgt über die Straße „Hinter der Mauer“ aus südwestlicher Richtung. Vor einigen Jahren wurde, gemäß Mitteilung zum Ortstermin, die Einfriedung des nordwestlich gelegenen Grundstücks, Flurstück 654 (gegenüber der Einfahrt auf das Bewertungsgrundstück) erneuert. Im Ergebnis dessen hat sich die Straßenbreite an der Stelle verengt. Die Zufahrt zur Garage ist mit einem PKW nicht mehr möglich.

Dementsprechend kann die Garage als solche nicht mehr genutzt bzw. vermietet werden. Zum Ortstermin wurden Überlegungen geäußert, die Garagenfläche wohnwirtschaftlich auszubauen und der Wohneinheit 2 im Erdgeschoss zuzuordnen.

In der vorliegenden Wertermittlung bleibt die Garage ohne Wert- bzw. Mietansatz.

Leerstand der Wohneinheit 5

Die Wohneinheit 5 mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 119 m² erstreckt sich vom 1. Obergeschoss über das 2. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss. Zugänge zur Wohneinheit erfolgen über den Laubengang auf der Gebäuderückseite sowie über das Treppenhaus.

Der seit mehreren Monaten bestehende Leerstand ist zunächst als temporärer Leerstand einzuordnen, da keine Hinweise auf eine nachhaltige, strukturell bedingte Nichtvermarktungsfähigkeit vorliegen. Ein struktureller Leerstand wäre erst dann anzunehmen, wenn die Wohnung aufgrund nachhaltiger Marktveränderungen (z. B. dauerhaft rückläufige Nachfrage, funktionale oder lagebedingte Nachteile) langfristig nicht mehr marktgängig vermietbar wäre.

Die Vermietbarkeit wird allerdings durch objektspezifische Merkmale beeinflusst. Die vertikale Erschließung über drei Ebenen spricht eher einen eingeschränkten Mieterkreis (z. B. Familien mit größerem Platzbedarf, jedoch ohne Mobilitätseinschränkungen) an. Zudem stehen auf dem Grundstück keine privaten PKW-Stellplätze, sondern ausschließlich im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ist – bei marktgerechter Mietpreisgestaltung und ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand – von einem weiterhin marktüblichen, jedoch tendenziell leicht verlängerten Vermarktungszeitraum auszugehen.

Über den mit dem Mietausfallwagnis pauschal abgedeckten Mietausfall werden darüber hinaus 12 Monate Mietausfall für den Vermarktungszeitraum, diskontiert in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, in Abzug gebracht.

3.2 Angaben zum Beschlagnahmeobjekt

Art des Beschlagnahmeobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, einem Nebengebäude sowie Außenanlagen.
Objektadresse:	07318 Saalfeld, Hinter der Mauer 16
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Saalfeld, Blatt 3711, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück 689/2, Gebäude- und Freifläche, Hinter der Mauer 16

Größe: 168 m²

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 14.11.2025, ausgefertigt am 24.11.2025, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	23.01.2026
Qualitätsstichtag:	23.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	23.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe gesonderten Schriftsatz
Durch Dritte ausgeführte Arbeiten (siehe gesonderter Schriftsatz):	Teilnahme am Besichtigungstermin, Fertigung von Anlagen, Beantragung schriftlicher Auskünfte aus öffentlichen Registern, Erstellung von Grundrissen, Fotodokumentation
Umfang der Besichtigung:	Das Beschlagnahmeobjekt wurde durch den Sachverständigen von außen und innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Von den fünf Wohneinheiten in der Immobilie konnte nur die Wohneinheit 5 besichtigt werden. Gemäß Mitteilung des Ansprechpartners im Ortstermin sind die nicht besichtigten Wohneinheiten mit der besichtigten Wohneinheit vergleichbar, da sie nahezu zeitgleich saniert wurden und dementsprechend über eine ähnliche Ausstattung verfügen. Hierfür besteht Haftungsausschluss. Über die Besichtigung der vergleichbaren Wohneinheit konnte ein ausreichender Eindruck vom Beschlagnahmeobjekt erlangt werden. Die Erkenntnisse aus der Innenbesichtigung der besichtigten Wohneinheit 5 wird auf die nicht besichtigten Wohneinheiten übertragen. Die Beschreibungen im Gutachten beruhen auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie den Erhebungen des Gutachters.
Eigentümer:	Lt. vorliegendem Grundbuchauszug

3.4 Grundlagen der Wertermittlung

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.09.2025
- Festsetzung des Grundsteuerwertes vom 01.01.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarten und Luftbilder
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 500
- Bodenrichtwertinformation des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftliche Auskunft vom 19.12.2025 aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.12.2025
- Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt, schriftliche Auskunft vom 18.12.2025 zum Bauplanungsrecht
- Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung für die Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 19.12.2025 zur abgabenrechtlichen Situation und zu geplanten Vorhaben
- aktuelle Mieterliste vom 30.09.2025
- Mietverträge
- Wohnungsgrundrisse
- Energieausweis auf Grundlage des Energieverbrauchs
- Erstellung von Grundrissen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche
- Flächenermittlungen (Bruttogrundfläche, anrechenbare Wohnfläche) und Flächenplausibilisierung
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Punkt 10.2 aufgeführten Fachliteratur

4 Lage- und Grundstücksbeschreibung

4.1 Lageeinschätzung

Makrolage

Die Mittelstadt Saalfeld/Saale liegt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt des Bundeslandes Thüringen und befindet sich ca. 50 km südwestlich von Jena bzw. rd. 54 km südöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Saalfeld/Saale übernimmt innerhalb der Planungsregion Ostthüringen die Teilfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Saalfeld/Saale ist an die B85 und B281 angebunden. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Erfurt-Weimar. In Saalfeld/Saale gibt es einen Bahnhof mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der öffentliche Nahverkehr bietet ein Busnetz mit mehreren Verbindungen ins Umland.

Laut dem Statistischen Bundesamt hat Saalfeld/Saale rd. 29.100 Einwohner (Stand: 2024; seit 2011: - 5,3 %). Empirica-Regio prognostiziert für den Zeitraum 2025 bis 2045 einen weiteren Bevölkerungsrückgang in Höhe von 17,2 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2025 laut Empirica-Regio in Saalfeld-Rudolstadt 6,3 % (zum Vergleich: Thüringen 6,3 % und Deutschland: 6,2 %). WIGeoGis veröffentlicht für Saalfeld/Saale im Jahr 2023 einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 90,2 Punkten und einen deutlich überdurchschnittlichen Zentralitätsindex für den Einzelhandel von 111,8 Punkten (zum Vergleich: Deutschland 100 Punkte). Nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen in der Gemeinde 93,0 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s. Laut Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG ordnet sich der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt auf Rang 379 von 400 Kreisen Deutschlands mit hohen Risiken ein.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich im bundesweiten Vergleich um eine einfache Makrolage.

Mikrolage

Das Beschlagnahmeobjekt befindet sich rd. 0,3 km südöstlich des Zentrums von Saalfeld. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftliche Objekte sowie Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten in offener und geschlossener Bauweise aus. Bei der Objektbesichtigung waren innenstadttypische Verkehrsimmissionen festzustellen.

Die ÖPNV-Anbindung ist gut und erfolgt durch die Bushaltestelle 'Saalfeld, Käthe-Kollwitz-Straße' in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof 'Saalfeld (Saale)' mit Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr ist zu Fuß in rd. 1,2 km erreichbar. Der Anschluss an den Individualverkehr ist gut und erfolgt im Wesentlichen durch die B85. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als normal beurteilt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es im näheren Umfeld. Naherholungsmöglichkeiten sind im Quartier vorhanden. Soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in der Umgebung ausreichend verfügbar.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren handelt es sich am Standort um eine nachgefragte und gute Mikrolage.

4.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.09.2025 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs von Saalfeld, Blatt 3711 folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Punkt 4.8 ab Seite 12):
lfd. Nr. 1: Städtebauliches Sanierungsverfahren;
lfd. Nr. 3: Eröffnung Insolvenzverfahren;
lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Darüber hinaus sich ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt vom 17.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt belastet.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom 19.12.2025, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) registriert.
Denkmalschutz:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß der im Internet zugänglichen Denkmalliste des Freistaates Thüringen (Quelle: https://denkmalpflege.thueringen.de/denkmalliste) im Denkmalensemble Kernstadt Saalfeld.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude ergeben sich in der Regel steuerliche Vorteile, so z. B. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten für (Bau-)Kosten, die der Erhaltung des Denkmals dienen. Weiter bestehen u. U. Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördergeldern. Darüber hinaus erfahren gut sanierte denkmalgeschützte Objekte häufig einen Imagegewinn. Diesen Vorteilen stehen regelmäßig Nachteile (u.a. Erhaltungsverpflichtungen, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie Vorkaufsrechte) entgegen.</p> <p><u>Berücksichtigung in der Wertermittlung:</u> Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes von einer wertneutralen Eintragung ausgegangen.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>In Abteilung II des Grundbuchs steht unter der lfd. Nr. 1 folgender Eintrag: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 29.12.1998.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Das Beschlagnahmeobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet "Altstadt Saalfeld". Ziel der Sanierung im Sanierungsgebiet ist die Umsetzung und Weiterentwicklung der bestätigten Rahmenpläne in den entsprechenden Geltungsbereichen, welche im Ergebnis vorbereitender Untersuchungen im Plangebiet entstanden. Das Sanierungsziel liegt vor allem in der Stärkung der Attraktivität ausgewählter Bereiche als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Das bedeutet für die Eigentümer eine erweiterte Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB, aber auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen bei Einhaltung der vorgegebenen Regularien. Die Sanierung wird im einfachen Verfahren, ohne Anwendung der §§ 152 – 155 BauGB, durchgeführt. Ausgleichsbeträge nach Abschluss des Sanierungsverfahrens fallen dementsprechend nicht an. Ein signifikanter Werteeinfluss lässt sich nicht ableiten. Wertrelevanz: keine</p>

4.4 Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen sind entsprechend der durchgeführten Recherchen nicht bekannt.

4.5 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld weist den Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Beschlagsnahmeobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Quelle: Schriftliche Auskunft durch die Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt vom 18.12.2025.

4.6 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Straßenausbaubeiträge:

Durch die die Stadtverwaltung Saalfeld, Tiefbauamt vom 06.01.2026 wurde folgende Auskunft erteilt:

„Seitens der Stadt Saalfeld bestehen keine offenen Forderungen.

Nach derzeitiger Rechtslage werden zukünftig keine Straßenausbaubeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch bleiben davon unberührt. Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die erstmalige Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie die Fahrbahn, Mischflächen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert.

Nach derzeitiger Rechtslage ist die Verkehrsanlage „Hinter der Mauer 16“ bereits vollständig erschlossen; eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist gegenwärtig auszuschließen.“

Wasser-/

Abwasseranschlussgebühren:

Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt vom 19.12.2025 wurde folgende Auskunft erteilt:

„Das Flurstück 689/2 (Gemarkung Saalfeld, Flur 0), Hinter der Mauer 16, 07318 Saalfeld, ist an die zentrale Entwässerungseinrichtung angebunden. Der Beitrag wurde mit Bescheid vom 27.11.2000 festgesetzt und bezahlt. Die fälligen Gebührenforderungen einschließlich der aufgelaufenen Nebenforderungen belaufen sich aktuell auf insgesamt 363,46 €.

Hinweis:

Fällige Gebührenforderungen eines Zweckverbandes Wasser/Abwasser (z. B. Wassergebühren, Schmutzwasser-, Niederschlagswasser- oder Entwässerungsbeiträge) sowie aufgelaufene Nebenforderungen (Säumniszuschläge, Mahngebühren) werden in der Zwangsversteigerung als öffentliche Lasten i.S.d. § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG behandelt – vorausgesetzt, sie sind grundstücksbezogen ausgestaltet und werden im Verkehrswertgutachten der Zwangsversteigerung nicht als Abzug vom Wert berücksichtigt. (Quellen: rechtsportal.de, perplexity.ai)

4.8 Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch

Vorbemerkung

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Angaben gemäß Grundbuch

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug vom 29.09.2025 (beglaubigte Abschrift)
Grundbuchamt (Amtsgericht): Rudolstadt
Grundbuch von: Saalfeld
Blatt: 3711

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr. der Grundstücke	bisherige lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m ²)
1		Saalfeld	1	689/2	Gebäude- und Freifläche, Hinter der Mauer 16	168

Abteilung I:

lfd. Nr.	Eigentümer	lfd. Nr. der Grundstücke im BV	Tag der Eintragung
2	siehe gesonderter Schriftsatz	1	30.10.2012

Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 29.12.1998
3	1	Über das Vermögen der [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz) ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Tübingen, AZ: 24 IN 422/22); eingetragen am 11.07.2025.
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZK 121/25); eingetragen am 29.09.2025.

Erläuterungen zu den Eintragungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 1: Das Beschlagnahmeobjekt befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Saalfeld (vgl. dazu die Ausführungen unter Punkt 0 auf Seite 10).

zu lfd. Nr. 3 und 4: Das vorliegende Gutachten dient der Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins. Dem Eröffnungs- und Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.9 Beschreibung des Grundstücks

Nutzungsart:	Wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, einem Nebengebäude sowie Außenanlagen
Größe:	lt. Grundbuchauszug Blatt 3711 → 168 m ²
Grundstückslängen bzw. -tiefen:	max. Breite: ca. 26 m (Straßenflucht „Hinter der Mauer“) max. Tiefe: ca. 10 m (Straßenflucht „Köditzgasse“)
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	nahezu eben
Baugrund:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Zuwegung:	öffentlich gesicherte Zuwegung über die Straße „Hinter der Mauer“ aus nordwestlicher Richtung
Umwelteinflüsse:	Umweltbeeinträchtigungen sind augenscheinlich nicht erkennbar.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Der bauliche und anlagentechnische Brandschutz wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht gutachterlich überprüft. Insbesondere konnten verdeckte bzw. nicht zugängliche Bauteile (z. B. Deckenaufbauten, Installationsschächte, Leitungsdurchführungen, Hohlräume) nicht eingesehen werden. Eine Aussage zur Übereinstimmung der brandschutztechnischen Ausführung mit den zum Errichtungszeitpunkt oder zum Zeitpunkt späterer Sanierungsmaßnahmen geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik kann daher nicht getroffen werden. Für die fach- und regelgerechte Ausführung zurückliegender Sanierungen und etwaiger brandschutztechnischer Ertüchtigungen wird keine Haftung übernommen.

Zubehör ist kein Bestandteil der Wertermittlung.

5.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil der Wertermittlung zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Auftraggebers/Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

5.2.1 Mehrfamilienhaus

Objektart:	Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten NHK-Typ 4.1; ≤ 6 WE
Baujahr:	geschätzt ca. 1890
Modernisierungen:	1993 → Dach, Fassade, Heizungsanlage; 2014 → Fenster, Wohnungseingangstüren, Elektro, Sanitär, überwiegend Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Heizung), Innenausbau mit Innendämmung der Außenwände, hofseitige Treppeninstallation zur Wohneinheit im 1. OG, Einbauküchen Wohneinheiten 1 bis 4; 2018 → Gasanschluss; 2025 → Einbauküche Wohneinheit 5

Bauweise:	EG → Massivbauweise 1. und 2. OG, DG → Fachwerkbauweise mit ausgemauertem Gefache
Außenansicht:	Fassade mit Eternitplatten verkleidet, Sockel farbig abgesetzt
Größe:	Bruttogrundfläche → rd. 356 m ² (vgl. Anlage 10) anrechenbare Wohnfläche → rd. 235 m ² (vgl. Anlage 11)
Nutzung:	EG → WE 1 mit rd. 31 m ² WF – vermietet WE 2 mit rd. 20 m ² WF – vermietet 1. OG → WE 3 mit rd. 30 m ² WF – vermietet WE 4 mit rd. 36 m ² WF – vermietet 1. OG / 2. OG / DG → WE 5 mit rd. 119 m ² - Leerstand
Unterkellerung:	teilweise unterkellert (vgl. Anlage 09 ab Seite 49)
Anzahl der Vollgeschosse (ohne KG/DG):	3 (Erdgeschoss; 1. und 2. Obergeschoss)
Dachgeschoss:	Hauptbaukörper → wohnwirtschaftlich ausgebaut
Spitzboden:	vorhanden, gedämmt, kein Treppenzugang
Dach:	Dachform → Satteldach (Hauptbaukörper); Flachdach (Anbauten) Eindeckung → Ziegel (Hauptbaukörper); Bitumenschweißbahn (Anbauten) Dämmung → voll gedämmt
Fassade:	Verkleidung mit Eternitplatten, keine Außendämmung; Innendämmung mit Mineralwolle (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 2014; einfach verglaste Fenster im hofseitigen Laubengang mit separatem Zugang zur WE 5
Deckenkonstruktion:	KG / EG → Massivdecke, zwischen den darüber liegenden Geschossen → Holzbalkendecken
Außentreppen:	<ul style="list-style-type: none"> • drei Stufen zum Hauseingang auf der Gebäudevorderseite • verzinkte Stahltreppe zum Laubengang auf der hofseitigen Gebäuderückseite mit Zugang zur Wohneinheit im 1. OG
Gebäudezugänge:	KG → einfache Holztür* zum Heizungskeller (über den Innenhof) EG → doppelflügelige Hauseingangstür* aus Holz zum Flur/Treppenhaus auf der Gebäudevorderseite; einfache Holztür* auf der Gebäuderückseite (über Innenhof) zum Flur/Treppenhaus; doppelflügeliges Holztor zur Garage 1. OG → Kunststofftür** als Eingangstür zur Wohneinheit 5 über Laubengang *ohne / **mit zeitgemäßem Einbruchschutz
Innentüren:	tlw. originale Holztüren aus der Erbauungszeit, tlw. Röhrenspantüren
Innentreppen:	einfache, geschlossene, geradläufige Holztreppen
Elektroinstallation:	zeitgemäß mit FI-Schutzschalter und Sicherungsautomaten
Abwasserentsorgung:	über öffentlichen Abwasserkanal
Heizung:	zentraler Gas-Kessel, Fa. Vaillant, Baujahr: 1992, Inbetriebnahme: 1993
Warmwasser-Bereitung:	über Heizungsanlage
erneuerbare Energien:	keine
Besondere Bauteile:	verzinkte Stahltreppe zum Laubengang
Besondere Einrichtung:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut

Baumängel / Bauschäden:	aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss; teilweise Fehlstellen an der Eternitverkleidung an der Fassade, Putzschäden an der Einfriedungsmauer im südwestlichen Grundstücksbereich <u>Berücksichtigung in der Wertermittlung:</u> Vorgenannte Baumängel/Bauschäden werden mit pauschalisierten Kosten in Höhe von 10 T€ in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Grundrisskonzeption:	baujahrestypisch, zeitgemäß
Ausstattung:	mittel
Allgemeinzustand:	Die Immobilie befindet sich in einem mittleren bis guten baulichen Zustand. Es ist ein geringer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar.

5.2.1.1 Wohneinheit 5

Lage der Wohneinheit im Gebäude:	Die Wohneinheit 5 erstreckt sich vom 1./2 Obergeschoss zum Dachgeschoss. Zugänge zur Wohneinheit erfolgen über den Laubengang auf der Gebäuderückseite sowie über das Treppenhaus.
Nutzung:	Die Wohneinheit steht leer.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Mieterliste rd. 119 m ² .
Raumhöhen:	1. und 2. OG → rd. 2,50 m; DG → rd. 2,10 m
Raumaufteilung/Nutzung:	1. OG → Flur mit Treppe zum 2. OG, Bad; 2. OG → Flur mit Treppe zum DG, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Bad; DG → Flur, Gäste- und Kinderzimmer
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Besonnung/Belichtung:	gut
Boden:	überwiegend Laminat; teilweise PVC; Bäder gefliest
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich; Fliesenspiegel in der Küche; Bäder raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Wohnungseingangstür über Laubengang: Kunststofftür mit zeitgemäßem Einbruchschutz Wohnungseingangstür über Treppenhaus: Röhrenspantür ohne zeitgemäßem Einbruchschutz Zimmertüren: Vollholz-Kassettentüren, gestrichen
Heizung:	über zentrale Heizungsanlage
Warmwasser:	über zentralen Brauchwasserspeicher
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad → Badewanne bzw. Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche, Baujahr 11/2018
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Allgemeinzustand:	Es sind Gebrauchs- und Abnutzungsspuren ersichtlich. Der Zustand der Wohneinheit 5 wird als mittel bis gut eingeschätzt.

5.2.1.2 Nicht besichtigte Wohneinheiten

Von den fünf Wohneinheiten in der Immobilie konnte nur die Wohneinheit 5 besichtigt werden.

Folgende Wohneinheiten konnten nicht besichtigt werden:

- WE 1 im EG links
- WE 2 im EG rechts
- WE 3 im 1. OG links
- WE 4 im 1. OG rechts

Gemäß Mitteilung des Ansprechpartners im Ortstermin sind die nicht besichtigten Wohneinheiten mit der besichtigten Wohneinheit vergleichbar, da sie nahezu zeitgleich saniert wurden und dementsprechend über eine ähnliche Ausstattung verfügen. Hierfür besteht Haftungsausschluss.

Über die Besichtigung der vergleichbaren Wohneinheit konnte ein ausreichender Eindruck vom Beschlagnahmeobjekt erlangt werden. Die Erkenntnisse aus der Innenbesichtigung der besichtigten Wohneinheit 5 wird auf die nicht besichtigten Wohneinheiten übertragen.

5.2.2 Nebengebäude

Objektart:	Lagergebäude ohne Mischnutzung – Kaltlager, NHK-Typ 16.1
Baujahr:	analog Hauptgebäude, geschätzt ca. 1890
Außenansicht:	Fassade rau verputzt und gestrichen <u>Besonderheit:</u> Das Gebäude ist rückseitig an die historische Stadtmauer angebaut.
Bauweise:	Massivbauweise
Größe:	Bruttogrundfläche → rd. 36 m ² (vgl. Anlage 10)
Nutzung:	EG: Einstellen von Fahrrädern, Mülltonnenstellplätze OG: Mieterbezogene Kellerersatzräume
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Anzahl der Geschosse:	2
Dach:	Dachform → Pultdach Eindeckung → Wellasbestplatten Dämmung → keine Dämmung
Gebäudezugänge:	offener Gebäudezugang über Innenhof
Elektroinstallation:	vorhanden, ausreichend für die vorliegende Nutzung
Heizung:	nicht vorhanden
Allgemeinzustand:	Das Nebengebäude befindet sich in einem mittleren baulichen Zustand.

5.2.3 Außenanlagen

Ver- /Entsorgung:	Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Elektroanschluss über das öffentliche Leitungsnetz
Einfriedung:	straßenseitig → mittels Bebauung hofseitig → mittels zweiflügeligem Tor rückseitig → mittels historischer Stadtmauer
Wege-/Hofbefestigung:	mittels Betonpflaster
PKW-Stellplätze:	Aufgrund der engen Zufahrt sind keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück möglich.
sonstiges:	Überdachung der Treppe zum Laubengang

6 Ermittlung des Marktwerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, einem Nebengebäude sowie Außenanlagen bebauten Grundstücks in 07318 Saalfeld, Hinter der Mauer 16, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saalfeld	3711	1	Saalfeld	0	689/2	168 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Beschlagsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Die erforderliche Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren vorrangig über den Liegenschaftszinssatz. Hierzu stehen regionale und überregionale Daten zur Verfügung, so dass die Anwendung des Ertragswertverfahrens möglich ist (vgl. auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 13).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt (vgl. auch die Beschreibung des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 14).

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (vor Marktanpassung).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, vorübergehender Leerstand),
- Baumängel und Bauschäden.

6.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe [m]	=	20

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe [m]	=	10 (max. Tiefe)
Grundstücksfläche	=	168 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.01.2026	× 1,05	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	normal	Eckgrundstück	×	0,95	E3
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	129,68 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Nutzungsart	M	M	×	1,00	
Tiefe	20	10	×	1,10	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	142,65 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Beschlagsnahmeobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	142,65 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterungen
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	142,65 €/m²
Fläche			×	168,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	23.965,20 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 insgesamt rd. **23.965 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Gemäß der Bodenwertentwicklung im Zeitraum 2014 bis 2024 der letzten 10 Jahre in Höhe von rd. 24 % kann von einer weiteren jährlichen Bodenwertdynamik von rd. 2,4 % ausgegangen werden.

Berechnung des Anpassungsfaktor: 01.01.2024 bis 23.01.2026 → rd. 5 %; daraus abgeleitet ein Faktor von 1,05.

E3

Aufgrund des Zuschnittes Eckgrundstück erfolgt ein Lageabschlag in Höhe von 5% für höheren Fahrverkehr mit entsprechenden Geräuschen, größere Einsehbarkeit, erhöhten Aufwand Straßenreinigung und Winterdienst. (Quelle: [4] Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag. 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2018)

E4

Es handelt sich im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück um ein kleineres Grundstück. Umrechnungskoeffizienten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses liegen dazu nicht vor.

Aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe mit höherer baulicher Ausnutzung erfolgt nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag zum Bodenwert in Höhe von rd. 10 %.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	01	WE 1 im EG li	30,54		13,43	410,00	4.920,00
	02	WE 2 im EG re	20,00		12,50	250,00	3.000,00
	03	WE 3 im 1.OG li	29,80		10,91	325,00	3.900,00
	04	WE 4 im 1.OG re	35,68		11,07	395,00	4.740,00
	05	WE 5 im 1./2.OG	119,47		0,00	0,00	0,00
Summe			235,49			1.380,00	16.560,00

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	01	WE 1 im EG li	30,54		13,24	404,35	4.852,20
	02	WE 2 im EG re	19,96		12,00	239,52	2.874,24
	03	WE 3 im 1.OG li	29,80		10,68	318,26	3.819,12
	04	WE 4 im 1.OG re	35,68		10,24	365,36	4.384,32
	05	WE 5 im 1./2.OG	119,28		7,37	879,09	10.549,08
Summe			235,26			2.206,58	26.478,96

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **– 9.918,96 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.478,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,17 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete vgl. Einzelaufstellung)	– 5.869,95 €
jährlicher Reinertrag	= 20.609,01 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,0 % von 23.965,00 € (Liegenschaftszinssatz × rentierlicher Bodenwert)	– 958,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.650,41 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 4,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,292
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 339.794,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.965,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 363.759,89 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/- 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Leerstand der WE 5 (siehe Erläuterungen jn Punkt 3.1 auf Seite 6)	– 10.100,00 €
Baumängel / Bauschäden (siehe Erläuterungen jn Punkt 5.2.1 auf Seite 16)	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 343.659,89 €
rd.	344.000 €

6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen

Flächenplausibilisierung

Die Flächenplausibilisierung basiert auf den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Mietaufstellung und bemaßte Grundrisse) und dem Vor-Ort-Aufmaß in den besichtigten Bereichen während des Besichtigungstermins. Das Ausbauverhältnis (siehe Anlage 10 – Ermittlung der Bruttogrundflächen / Flächenplausibilisierung) wird unter Würdigung der Objekt- und Nutzungsart als plausibel angesehen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich und liegen im Rundungsbereich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung und stellen auf die hier vorliegenden Unterlagen ab.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dabei wird der sanierte Zustand unterstellt.

Die Ableitung und Plausibilisierung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgte aus mehreren Quellen für Vergleichsmieten. Folgende verfügbare Vergleichsmieten wurden für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete recherchiert:

(1) Mietspiegel für die Stadt Saalfeld – gültig ab 01.01.2022

„Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Saalfeld/Saale unter fachlicher Beteiligung von verschiedenen Maklern, Wohnungsgenossenschaften und Hausverwaltungen. Für den aktuellen Mietspiegel wurde eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt. Berücksichtigung fanden die üblichen Entgelte, die in Saalfeld für freifinanzierten Wohnraum vergleichbarer Größe und Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).“

Daten für Saalfeld; Immobilientyp: Mieten;

- Wohnfläche in einer Spanne von „bis 49,99 m² WF“. Nach der Auswahl der Zu- und Abschläge wird hier eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 6,22 €/m² WF ausgewiesen.
- Wohnfläche in einer Spanne von „ab 70 m² WF“. Nach der Auswahl der Zu- und Abschläge wird hier eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 6,15 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Lage innerhalb der Stadtmauer sowie der Gegebenheiten des Beschlagsobjekts eine Nettokaltmiete von **6,20 €/m² WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 40 % gewichtet.

(2) Immowelt.de

„Die angegebenen Werte sind allesamt Schätzwerte, die auf historischen Marktdaten beruhen, und beinhalten keine Aussagen über zukünftige Werte des Immobilienmarktes. Immowelt übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Schätzwerte. Die Schätzwerte beschränken sich auf die Angaben, welche Immowelt zum Zeitpunkt der Ermittlung der Schätzung zur Verfügung stehen. Abweichungen zwischen den Schätzwerten und der tatsächlichen Lage des Immobilienmarktes sind nicht ausgeschlossen.“

Daten für Saalfeld; Aktualität: 02/2026; Wohnflächen in einer Spanne von 36 m² WF bis 136 m² WF. Hier wird eine Nettokaltmiete in einer Spanne von 6,60 €/m² WF bis 8,80 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird eine Nettokaltmiete von **7,50 €/m²** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 40 % gewichtet.

(3) IVD - Preisspiegel Thüringen 2024/2025 – Wohn- und Gewerbeimmobilien

Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main. Im IVD-Preisspiegel sind durchschnittlich 40 Städte verzeichnet. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise der letzten zwei Quartale vor der Veröffentlichung des jeweiligen Preisspiegels.

Daten für Saalfeld; Aktualität: 2024/2025; Bestandswohnungen; bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² WF ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 4,50 bis 6,50 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird eine Nettokaltmiete von **6,00 €/m²** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 10 % gewichtet.

(4) vdp-research - Wohn-Preisspiegel für Deutschland 2024

vdpResearch erstellt für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland nach den Merkmalen Lage und Ausstattung differenzierte Preis- und Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Neuvertragsmieten. Diese werden nach einem bundesweit einheitlichen Modell aus den Transaktionsdaten abgeleitet. Sie sollen eine aktuelle und schnelle Übersicht über die allgemeine Struktur der Märkte geben. Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist.

Daten für Landkreis Saalfeld-Rudolstadt; Aktualität: 11/2024; Baujahresklasse: ≥ 2000 bis aktuell; Wohnfläche: 70 m²; Objektzustand: gut. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 4,80 €/m² WF bis 9,00 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Gegebenheiten des Beschlagsobjekts eine Nettokaltmiete von **6,60 €/m² WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 10 % gewichtet.

Mietwertableitung aus den Verfahrensergebnissen / Gewichtung der Mietwertrecherche

Da mehrere Nettokaltmieten recherchiert werden konnten, sind die Ergebnisse unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) der jeweiligen Nettokaltmieten wird dabei wesentlich von der zugrunde gelegten **Datengrundlage** sowie der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Vergleichsmiete		MFH
Portal	Gewichtung	€/m ² WF
Mietspiegel Saalfeld	40 %	2,48 (6,20)
immowelt.de	40 %	3,00 (7,50)
IVD - Preisspiegel für Thüringen	10 %	0,60 (6,00)
vdp.research	10 %	0,66 (6,60)
Summe:		6,74 €/m²

Mietansatz Grundmiete für die Wohneinheiten

Für die **Wohneinheiten 1 bis 4** mit Wohnungsgrößen von 20 m² WF bis rd. 36 m² WF und der damit verbunden sehr guten Vermarktungs- und Vermietbarkeit wird eine Nettokaltmiete in Höhe von rd. **7,50 €/m² WF** als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

Für die **Wohneinheit 5** mit einer Wohnungsgröße von rd. 119 m² WF, der vertikalen Erschließung über drei Ebenen sowie den PKW-Stellplatzmöglichkeiten nur im öffentlichen Raum wird eine Nettokaltmiete in Höhe von rd. **6,50 €/m² WF** als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Zuschläge für Einbauküchen und Teilmöblierung

Die Wohneinheiten werden entsprechend der Angaben des Ansprechpartners zum Ortstermin, der vorliegenden Mietverträge und der vorliegenden Mietaufstellung mit folgenden Ausstattungen/Einrichtungen vermietet.

Wohneinheit 1

- Einbauküche mit Herd, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Spüle, Hängeschränke, Unterschränke., Kühl-/Gefrierschrank
- Badausstattung: Waschtisch, Duschtrennung, Spiegel mit Beleuchtung, Waschmaschine
- Wohn-/Schlafzimmer mit Schlafcouch, Kleiderschrank, Wohnzimmerschrank, Nachttisch

Wohneinheit 2

- Einbauküche mit Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Herd, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierschrank, Spüle, Hängeschränke, Arbeitsplatte und Unterschränke
- Badausstattung: Glasduschtrennung, Waschtisch, Deckeneinbauleuchten

Wohneinheit 3

- Komplette Kücheneinrichtung inkl. Waschmaschine
- Badausstattung: Duschtrennung, Waschtisch, Spiegel- und Unterbauschrank

Wohneinheit 4

- Komplette Einbauküche mit Elektrogeräten und Waschmaschine
- Badausstattung: Spiegel mit LED, Waschtisch

Wohneinheit 5

- Badausstattung: Waschtisch m. Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchhalter, Papierhalter

Zuschlag Möblierung Wohneinheit 1

Gerichte halten typischerweise 2% des Zeitwerts der Möbel pro Monat für angemessen (z. B. Berliner Modell: Neuwert / 10 Jahre \times Restnutzungsdauer \times 0,02).

Beispiel: Bei Möbeln mit 6.000 € Zeitwert ergibt sich ein Zuschlag von 120 € monatlich; nach 3 Jahren Nutzung (Restwert 4.200 €) noch 84 €.

(Quelle: <https://www.perplexity.ai/>)

Für die Möblierung der Wohneinheit 1 erfolgt ein Zuschlag im Mittel der angegebenen Spanne in Höhe von 80 €/Monat.

Zuschlag für die Einbauküchen

Ein angemessener Mietzuschlag für eine vermierterseitig gestellte Einbauküche in Deutschland liegt typischerweise bei 50–100 € monatlich, abhängig von Anschaffungskosten und Nutzungsdauer. Der Zuschlag berechnet sich häufig nach der Formel: (Anschaffungskosten \div Nutzungsdauer + Kapitalzinsen) \div 12. Bei 7.000–8.500 € Anschaffungswert, 10–20 Jahren Nutzung und 5% Zinsen ergeben sich 70–90 € monatlich. (Quelle: <https://www.perplexity.ai/>)

Für die Einbauküchen erfolgt ein Zuschlag im Mittel der angegebenen Spanne in Höhe von 80 €/Wohneinheit/Monat.

Zuschlag für die Badausstattungen

Wohneinheiten 1 bis 4: Mietzuschlag in Höhe von 0,50 €/m² WF/Monat

Wohneinheit 5: Mietzuschlag in Höhe von 0,20 €/m² WF/Monat

Mietansatz (Grundmiete und Zuschläge) für die Wohneinheiten

Wohneinheit 1 (30,54 m²):

- Grundmiete 7,50 €/m² WF
- Zuschläge:
 - o Möblierung: 80 €/Monat (entspricht 2,62 €/m² WF)
 - o Einbauküche: 80 €/Monat (entspricht 2,62 €/m² WF)
 - o Badausstattung: 0,50 €/m² WF/Monat
 - o Summe der Zuschläge: 5,74 €/m² WF/Monat
- Mietansatz: Grundmiete + Zuschläge = 7,50 €/m² WF + 5,74 €/m² WF = **13,24 €/m² WF**

Wohneinheit 2 (20,00 m²):

- Grundmiete 7,50 €/m² WF
- Zuschläge:
 - o Einbauküche: 80 €/Monat (entspricht 4,00 €/m² WF)
 - o Badausstattung: 0,50 €/m² WF/Monat
 - o Summe der Zuschläge: 4,50 €/m² WF/Monat
- Mietansatz: Grundmiete + Zuschläge = 7,50 €/m² WF + 4,50 €/m² WF = **12,00 €/m² WF**

Wohneinheit 3 (29,80 m²):

- Grundmiete 7,50 €/m² WF
- Zuschläge:
 - o Einbauküche: 80 €/Monat (entspricht 2,68 €/m² WF)
 - o Badausstattung: 0,50 €/m² WF/Monat
 - o Summe der Zuschläge: 3,18 €/m² WF/Monat
- Mietansatz: Grundmiete + Zuschläge = 7,50 €/m² WF + 3,18 €/m² WF = **10,68 €/m² WF**

Wohneinheit 4 (35,68 m²):

- Grundmiete 7,50 €/m² WF
- Zuschläge:
 - o Einbauküche: 80 €/Monat (entspricht 2,24 €/m² WF)
 - o Badausstattung: 0,50 €/m² WF/Monat
 - o Summe der Zuschläge: 2,74 €/m² WF/Monat
- Mietansatz: Grundmiete + Zuschläge = 7,50 €/m² WF + 2,74 €/m² WF = **10,24 €/m² WF**

Wohneinheit 5 (119,47 m²):

- Grundmiete 7,50 €/m² WF
- Zuschläge:
 - o Einbauküche: 80 €/Monat (entspricht 0,67 €/m² WF)
 - o Badausstattung: 0,20 €/m² WF/Monat
 - o Summe der Zuschläge: 0,87 €/m² WF/Monat
- Mietansatz: Grundmiete + Zuschläge = 6,50 €/m² WF + 0,87 €/m² WF = **7,37 €/m² WF**

Vorgenannte Mieten werden als marktüblich erzielbare eingeschätzt und als Nettokaltmiete in der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend des angewandten, veröffentlichten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Energetische Besonderheiten / CO₂-Steuer

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) ein Stufenmodell zur Aufteilung der Kosten der CO₂-Steuer in Kraft getreten. Die Aufteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter für Wohngebäude erfolgt dabei abhängig von der CO₂-Emission des Gebäudes in zehn Stufen. Für Nichtwohngebäude erfolgt unabhängig des CO₂-Ausstoßes eine 50/50 Aufteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter.



Nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fällt im Jahr 2026 eine Steuer in der Spanne von 55 € pro Tonne CO₂ bis 65 € pro Tonne CO₂ an. Unter Berücksichtigung der bereits bekannten Preissteigerungen werden aus Vorsichtsgesichtspunkten pauschal Kosten in Höhe von 60 € pro Tonne CO₂ zugrunde gelegt.

Die sich gemäß vorläufig erstellten Energieausweis ergebenden Kosten für den Vermieter sind der obigen Rechnung zu entnehmen und werden als nicht umlagefähige Betriebskosten in Ansatz gebracht.

Mehrfamilienhaus; 235,26 m² WF; Jahresrohertrag: 19.742,04 €; 5 Wohneinheiten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [Stück bzw. €/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		367,00	1.835,00
Instandhaltungskosten	---	14,40	3.387,74
Mietausfallwagnis	2,00	---	529,58
nicht umlagefähige Betriebskosten:			
CO ₂ -Steuer (€/m² WF)	----	0,50	117,63
Modernisierungsrisiko	---	---	---
Summe			5.869,95

Summe BWK: 5.869,95 € (entspricht: 22,17 % vom Jahresrohertrag)

Liegenschaftszinssatz (LZS)

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wurden in den sonstigen Daten der Wertermittlung, Aktualität 2025, Liegenschaftszinssätze für die Objektart „Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit über 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %)“ in einer Spanne von rd. 2,3 % bis 5,1 % veröffentlicht.

Vom Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband werden für Vierfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 % bis 5,5 % empfohlen.

Aufgrund

- der als nachgefragt und gut eingeschätzten Mikrolage des Bewertungsgrundstücks
 - des mittleren bis guten baulichen Zustandes des Mehrfamilienhauses
 - der guten Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten
- aber auch
- der schwierigen Vermietung der Wohneinheit 5 mit der vertikalen Erschließung über drei Ebenen sowie den PKW-Stellplatzmöglichkeiten nur im öffentlichen Raum
 - der fehlenden Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone etc.)

wird der Liegenschaftszins im Mittel der recherchierten Spannen mit **4,0 %** eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellansätze der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Der Modellansatz in Anlage 1 der ImmoWertV räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Für die Bewertungsgebäude werden demzufolge folgende Gesamtnutzungsdauern in Ansatz gebracht:

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND)
Mehrfamilienhaus	80 Jahre
Nebengebäude	60 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer (RND) für das Mehrfamilienhaus

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn bei dem Beschlagsnahmeobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das MFH

Das geschätzt ca. 1890 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1993 und 2025 modernisiert.

Entsprechend dieser durchgeführten Maßnahmen werden Modernisierungspunkte vergeben.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, wird ein geringerer als der maximale Tabellenwert angesetzt.

Dabei ergeben sich 8,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,5	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	8,0	

Ausgehend von den 8,0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1890 = 136 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 136 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 50 Jahre =) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das **MFH** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer für das Nebengebäude

An dem geschätzt ca. 1890 errichteten Gebäude erfolgten „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1890 = 136 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 136 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ modernisiert ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 40 Jahre =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das **Nebengebäude** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

[REDACTED]

[REDACTED]

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Leerstand der Wohneinheit 5 (siehe Erläuterungen jn Punkt 3.1 auf Seite 6)	rd. - 10.100,00 €
Baumängel / Bauschäden (siehe Erläuterungen jn Punkt 5.2.1 auf Seite 16)	- 10.000,00 €
Summe:	rd. - 20.100,00 €

6.5 Sachwertermittlung

6.5.1 Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	356,17 m ²	35,85 m ²
Baupreisindex (BPI) 4. Quartal 2024 (2010 = 100)	190,6	190,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	806,50 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (23.01.2026)	1.537,19 €/m ² BGF	667,10 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	547.500,96 €	23.915,54 €
• Zu-/ Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	547.500,96 €	23.915,54 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	20 Jahre
• prozentual	62,50 %	66,67 %
• Betrag	342.188,10 €	15.944,49 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	205.312,86 €	7.971,05 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	205.312,86 €	7.971,05 €

Gebäudesachwerte insgesamt		213.283,91 €
Sachwert der Außenanlagen (im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten)	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	213.283,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.965,00 €
vorläufiger Sachwert	=	237.248,91 €
Sachwertfaktor (keine Marktanpassung)	x	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	=	237.248,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)		
Leerstand der WE 5 (siehe Erläuterungen jn Punkt 3.1 auf Seite 6)	-	10.100,00 €
Baumängel / Bauschäden (siehe Erläuterungen jn Punkt 5.2.1 auf Seite 16)	-	10.000,00 €
(vorläufiger) Sachwert (nach Abzug der BoG)	=	217.148,91 €
	rd.	217.000 €

6.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Geschossflächen, Bruttogrundflächen) wurden auf Grundlage der mitgelieferten Unterlagen und der Vor-Ort gemessenen Flächen erstellt und mit den Daten aus BORIS TH plausibilisiert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das **Mehrfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		11,5	11,5		
Dach	15,0 %		15,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			11,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		5,5	5,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		5,5	5,5		
Fußböden	5,0 %		2,5	2,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			9,0		
Heizung	9,0 %			9,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			6,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		60	65	70	75	80
Ausstattungsstandard		1	2	3	4	5
gewichteter Ausstattungsstandard		2,6				

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen → vgl. Anlage 15

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das **Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: 4.1; ≤ 6 WE

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,00	0,00
2	720,00	40,00	288,00
3	825,00	60,00	495,00
4	985,00	0,00	0,00
5	1.190,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,6			783,00
Anpassung: fehlender Keller x			1,03
Summe =			806,49
NHK 2010 für das Mehrfamilienhaus			rd. 806,50 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das **Nebengebäude**
Nutzungsgruppe: Lagergebäude ohne Mischnutzung
Gebäudetyp: 16.1; Kaltlager

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	350,00	100,00	350,00
4	490,00	0,00	0,00
5	640,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			350,00
NHK 2010 für das Nebengebäude		rd.	350 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Qualitätsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Qualitätsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand (**4. Quartal 2024 → 190,6**) zugrunde gelegt.

Zu-/ Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Bei dem Beschlagnahmeobjekt sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bei dem Beschlagnahmeobjekt sind keine besonders zu veranschlagende Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Bei dem Beschlagnahmeobjekt sind keine besondere Einrichtungen vorhanden:

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK) enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Entsprechend des verwendeten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind folgende Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden:

- Gas-, Wasser-, Elektro- und Telefonanschluss über das öffentliche System;
- Abwasserbeseitigung über öffentlichen Abwasserkanal;
- Einfriedung mittels Bebauung, Mauern, Tore
- Wegebefestigung mittels Beton-Rechteck-Pflaster
- keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück möglich

Darüber hinaus sind bei dem Beschlagnahmeobjekt keine werterhöhenden Außenanlagen vorhanden.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren liefert ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis des Objektes und ist i.d.R. nicht mit den Marktpreisen identisch. Sofern am regionalen Grundstücksmarkt Objekte dieser Art nicht zum errechneten vorläufigen Sachwert gehandelt werden, wird im Wertermittlungsverfahren ein Marktanpassungsfaktor verwendet, der diesem Umstand Rechnung trägt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (vor Marktanpassung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

7 Marktdaten

Marktdaten

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil < 30 %; Daten für das Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Schwarza, Volkstedt, Cumbach, Schaala, Mörla, Bad Blankenburg

Aktualität: 2025

Renditeobjekte: Vergleichsfaktor, Spanne (€/m² WNUF) von rd. 600 bis rd. 1.800

Rotertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrages) in der Spanne von rd.10,0 bis rd. 17,0

8 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 mit rd. **344.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **vorläufige Sachwert** (ohne Marktanpassung) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. **217.000 €**.

Der Marktwert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, einem Nebengebäude sowie Außenanlagen bebauten Grundstücks in 07318 Saalfeld, Hinter der Mauer 16

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saalfeld	3711	1	Saalfeld	0	689/2	168 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 geschätzt mit rd.

344.000 €

in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro

Der geschätzte Marktwert, vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht rd. 1.550 € / m² Wohnfläche und einem Rohertragsfaktor von rd. 13,7. Diese Kennzahlen liegen im oberen Drittel bzw. im mittleren Bereich der recherchierten Marktdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die gute Lage, die mittlere Ausstattung, den guten baulichen Zustand sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Rudolstadt, den 03.03.2026

Anmerkung:

Gutachterlich ermittelte Marktwerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Marktwerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien (Unwägbarkeiten) ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. den Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen.

9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wird nicht geprüft. In Gutachten wird daher die Funktionsfähigkeit unterstellt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der jeweils gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277-1 (2021-08) „Grundflächen und Rauminhalte – Teil 1 Hochbau“

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag. vollständig neu bearbeitete Auflage 2025
- [5] © Reguvis Fachmedien GmbH, Wertermittler-Portal, Aktualität 2025
- [6] Immobilienportal immowelt.de
- [7] Örtlich zuständiger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: Sonstige Daten der Wertermittlung, Aktualität: 2025
- [8] <https://www.perplexity.ai/>

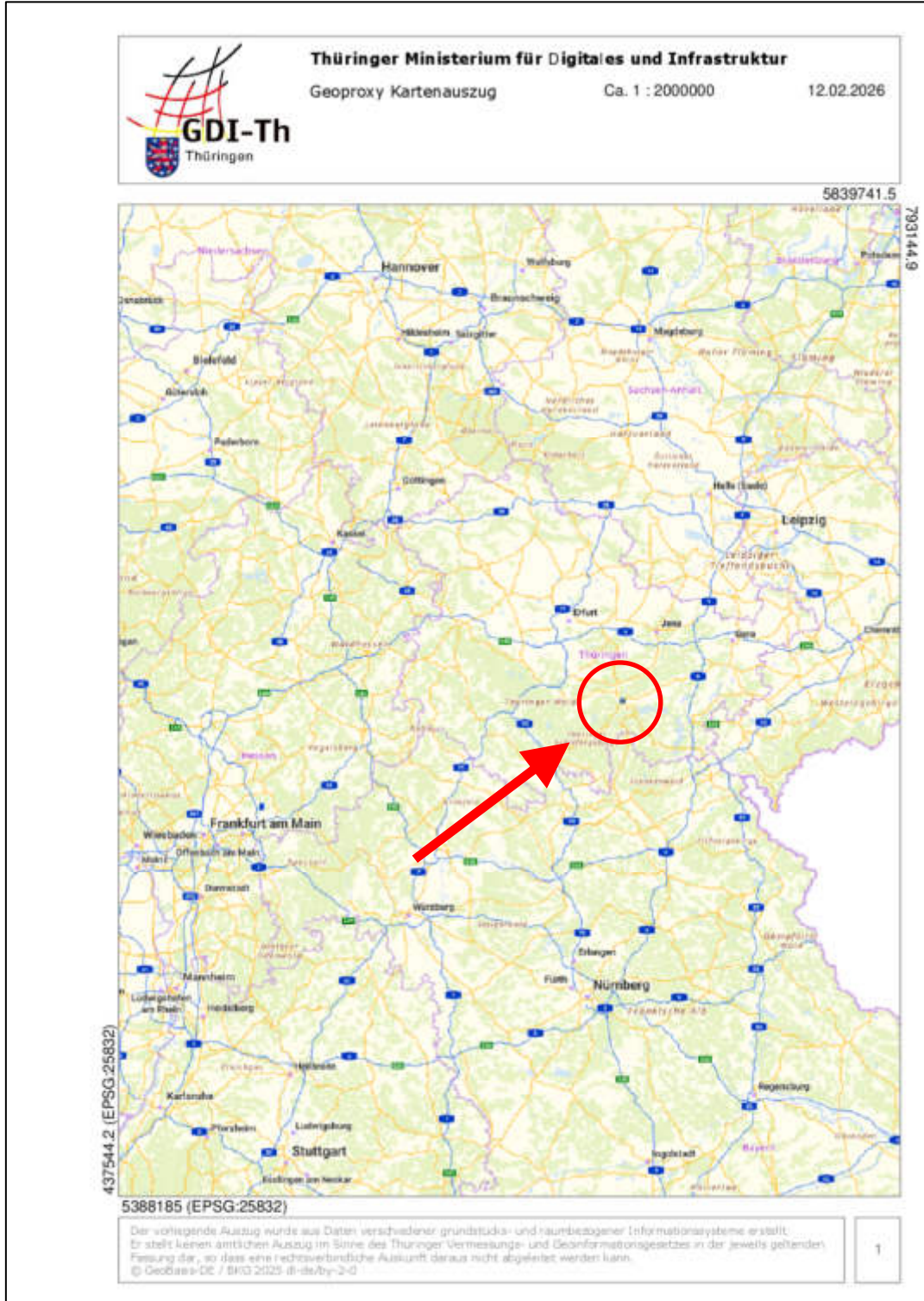
11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01 Einordnung in Mitteldeutschland	37
Anlage 02 Einordnung in Thüringen	38
Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	39
Anlage 04 Lage in der Stadt Saalfeld	40
Anlage 05 Luftbild	41
Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024	45
Anlage 08 Grundrisse für Bruttogrundflächen-Ermittlung	47
Anlage 09 Wohnungsgrundrisse	49
Anlage 10 Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) / Flächenplausibilisierung	52
Anlage 11 Ermittlung der Nettoraumflächen / anrechenbaren Wohnflächen	53
Anlage 12 Fotodokumentation	54
Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	62
Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	66

Anlage 01 Einordnung in Mitteldeutschland

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

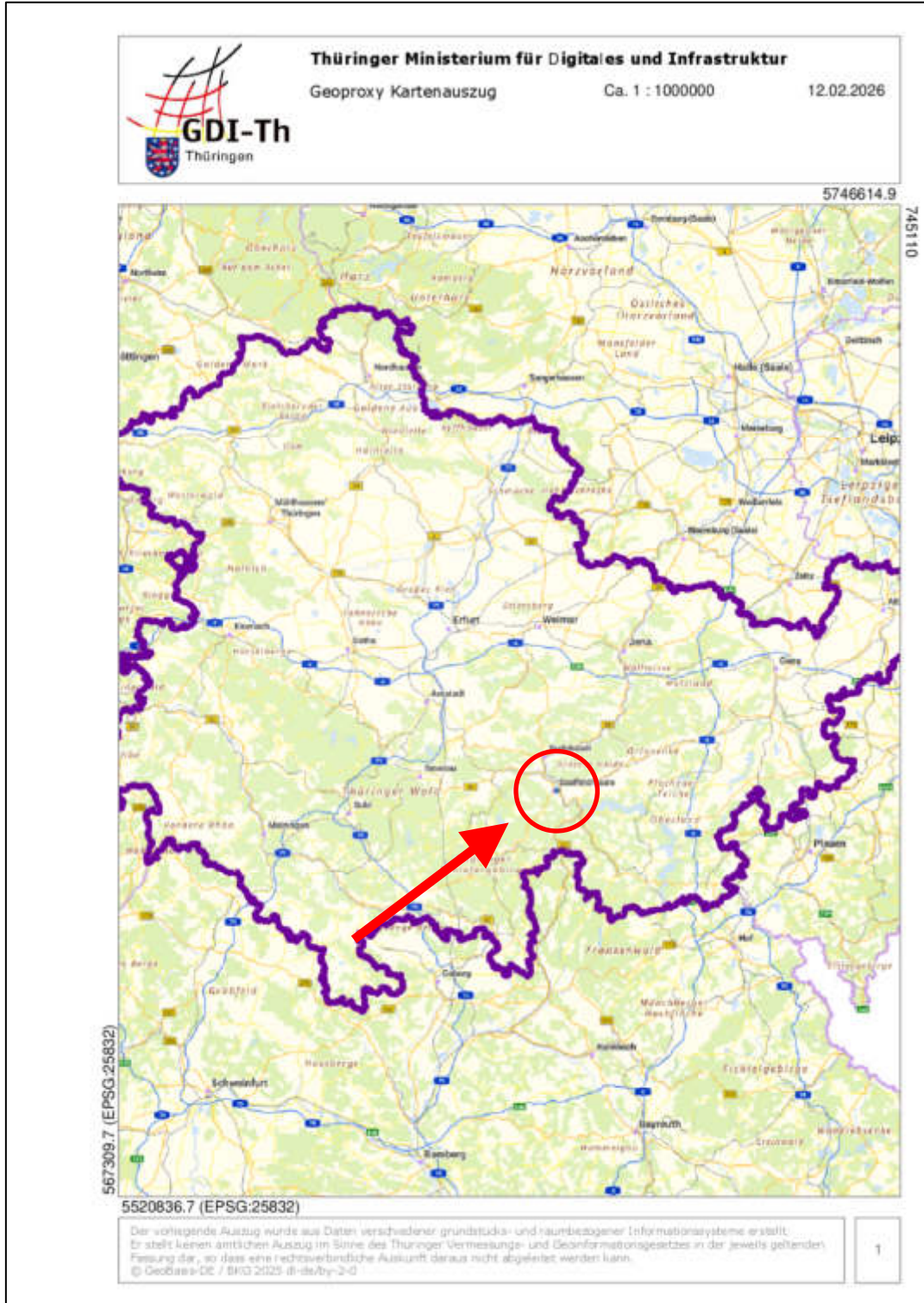


Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 02 Einordnung in Thüringen

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

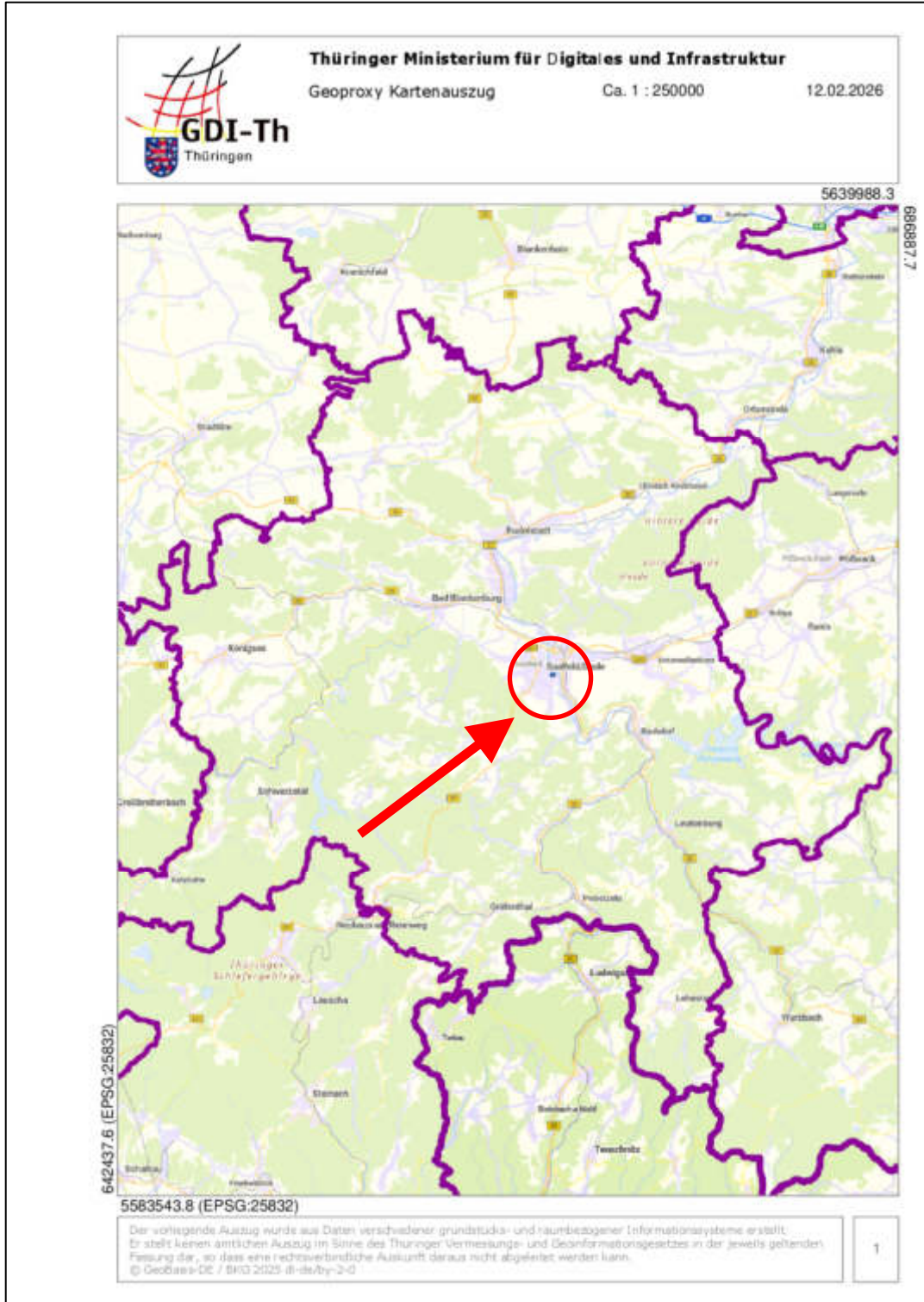


Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

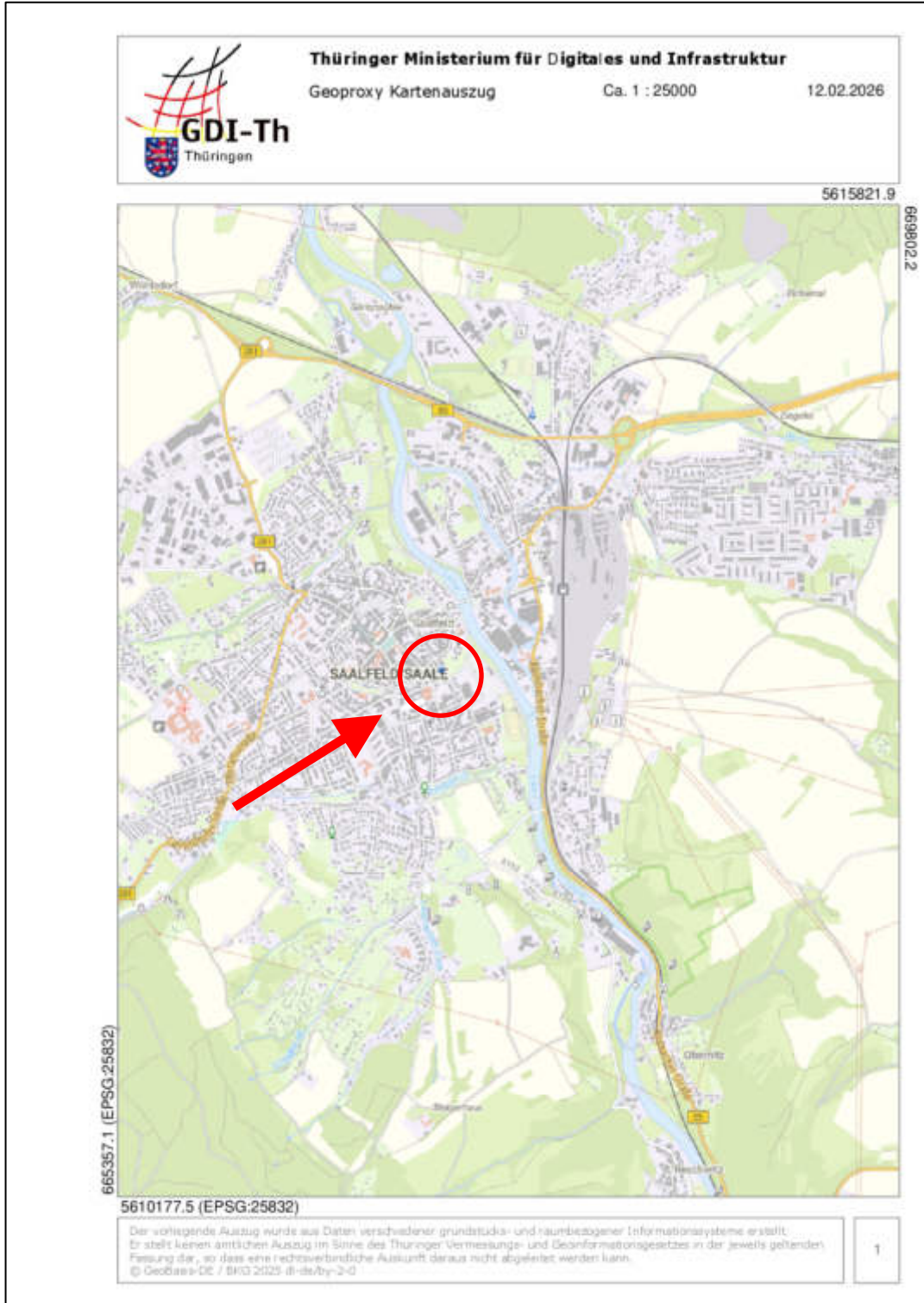


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 04 Lage in der Stadt Saalfeld

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 05 Luftbild

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

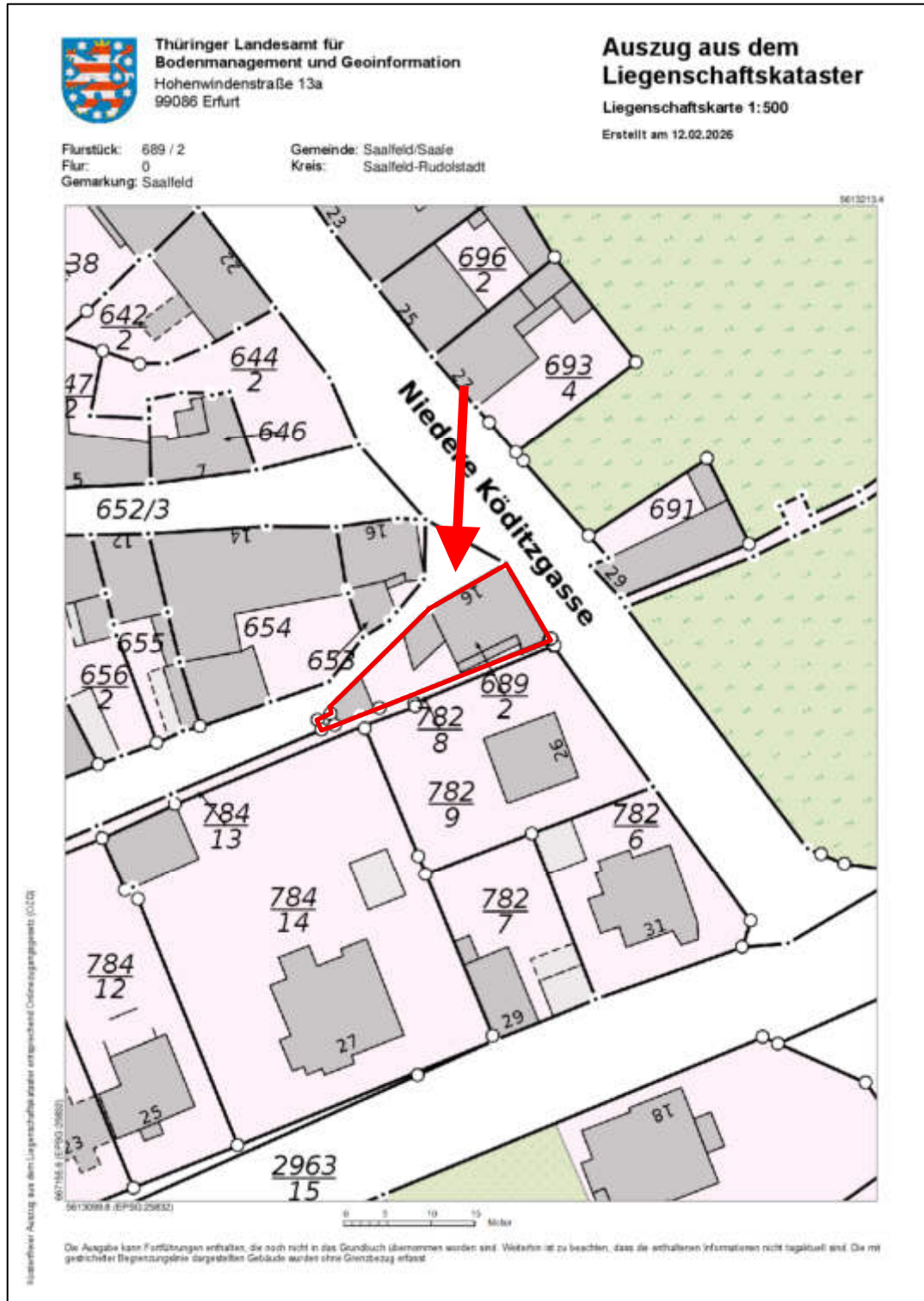


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 3



Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Zeichenerklärung)


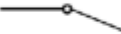

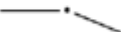
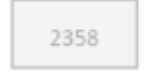
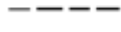


Seite 2 von 3

Legende



zum Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen
Darstellung – Allgemein | mit Luftbild | § 7 ThürBauVorVO

Die Darstellung entspricht nicht in allen Belangen den Vorgaben der GeoInfoDok.






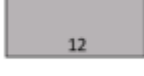

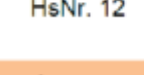
Flurstücksangaben

	Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze		Abgemarkter Grenzpunkt
	Zusammengehörende Flurstücksteile		Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Flurstück mit abweichendem Rechtszustand oder anhängigem Rechtsbehelfsverfahren		strittige Flurstücksgrenze
	Gemarkungsgrenze		Flurgrenze

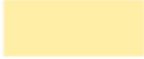


Gebietsgrenzen

	Landkreisgrenze, Grenze einer kreisfreien Stadt		Gemeindegrenze
---	---	---	----------------

Gebäude / Überdachungen / Carports

	Wohngebäude		Gebäude aus Befliegung, sonst. Vermessung oder sonstigen Unterlagen digitalisiert (Füllung entsprechend Gebäudefunktion)
	Gebäude für öffentliche Zwecke		Gebäudefunktion unbekannt
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		Gebäude mit Hausnummer
	Überdachung / Carports		Reservierte Hausnummer

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße		Landesstraße
	Fläche nach Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht		

Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Zeichenerklärung)

Seite 3 von 3


Tatsächliche Nutzung			
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Industrie- und Gewerbefläche		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Zoo)
	Siedlungsflächen		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Campingplatz)
	Landwirtschaft		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Kleingarten)
	Landwirtschaft (Grünland)		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)
	Landwirtschaft (Gartenland)		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Grünfläche)
	Landwirtschaft (Weingarten)		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Park)
	Landwirtschaft (Obstplantage)		Gehölz
	Flugverkehr		Laub- und Nadelholz
	Fließgewässer		Laubholz
	Stehendes Gewässer		Nadelholz
	Sumpf		Bergbaubetrieb
	Unland / Vegetationslose Fläche		Tagebau, Grube, Steinbruch
	Moor		Heide

Quelle: <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html>

Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024

(im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)


Seite 1 von 2



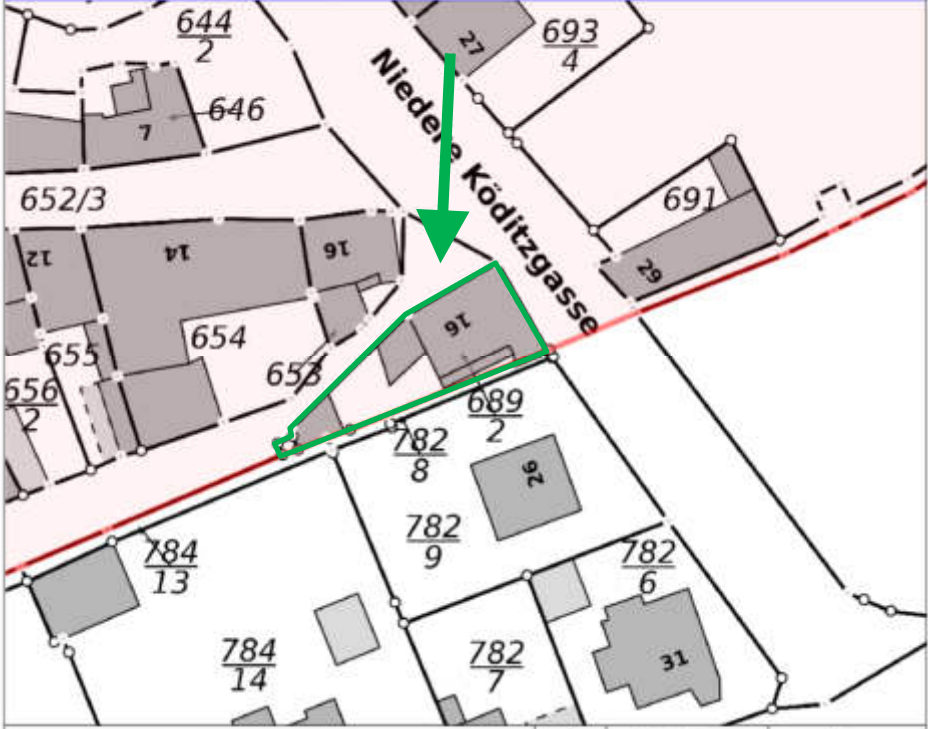
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemeinde	Saalfeld/Saale
	Gemarkung	Saalfeld
	Bodenrichtwertnummer	344273
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	130
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	gemischte Baufläche

Tiefe [m]	20
-----------	----



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.deMaßstab:
1 : 500erstellt am:
12.02.2026

Datenlizenz Deutschland - © Daten der Gutachterausschüsse TH 2025 – Version 2.0
www.bodenrichtwerte-th.de



Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024

(Erläuterungen)

Seite 2 von 2

Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.

-  Bodenrichtwertzone
-  Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

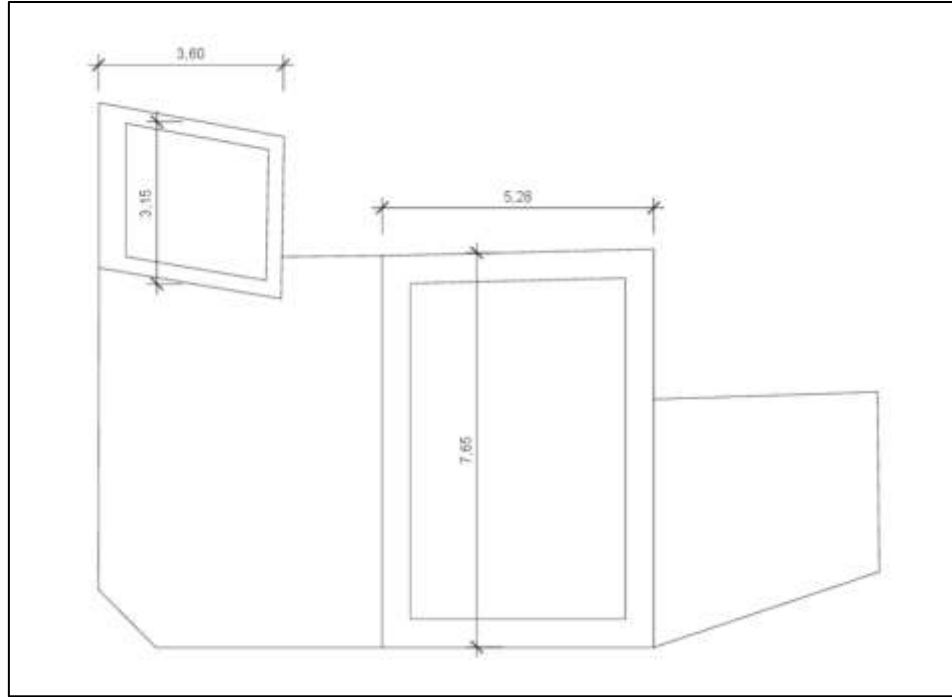
Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

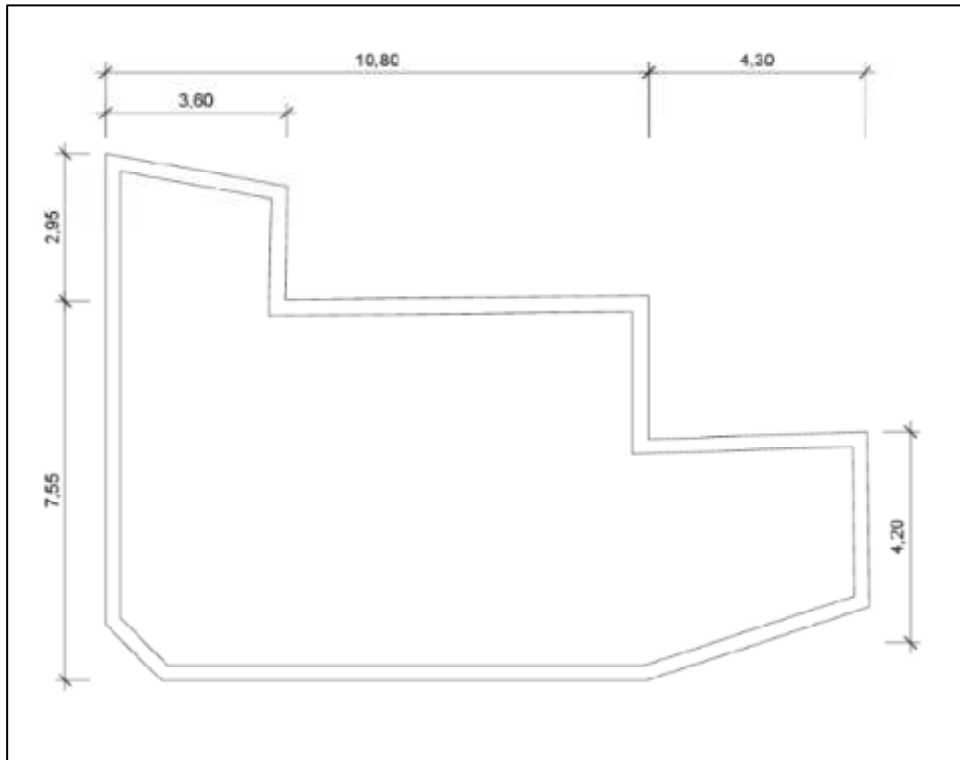
Anlage 08 Grundrisse für Bruttogrundflächen-Ermittlung

Seite 1 von 2

Kellergeschoss



Erdgeschoss

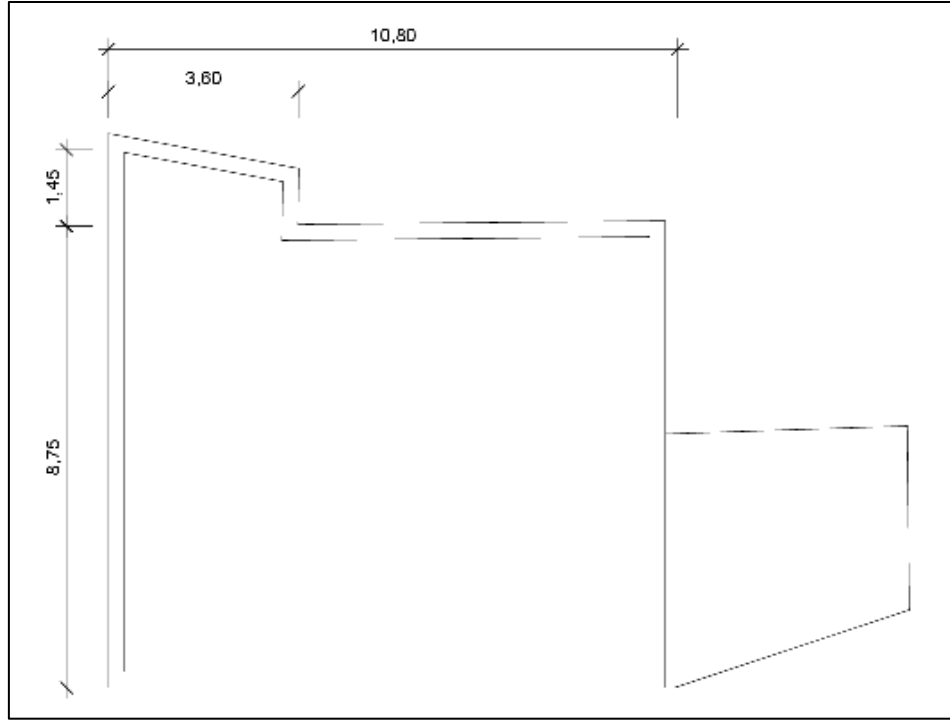


Quelle: Sachverständiger

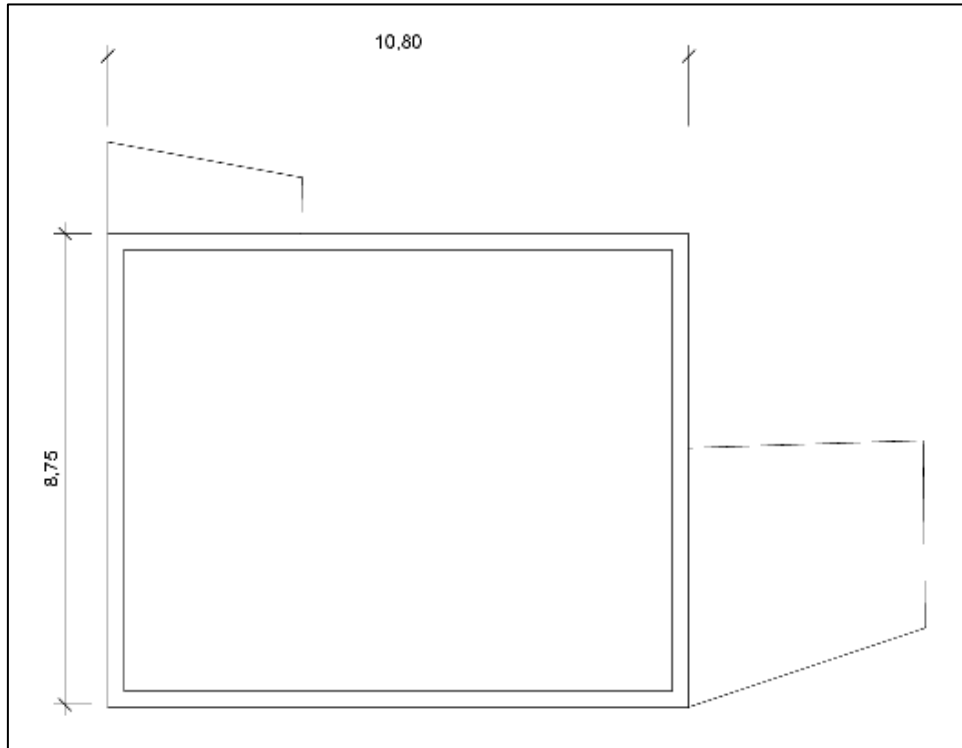
Anlage 08 Grundrisse für Bruttogrundflächen-Ermittlung

Seite 2 von 2

1. und 2. Obergeschoss



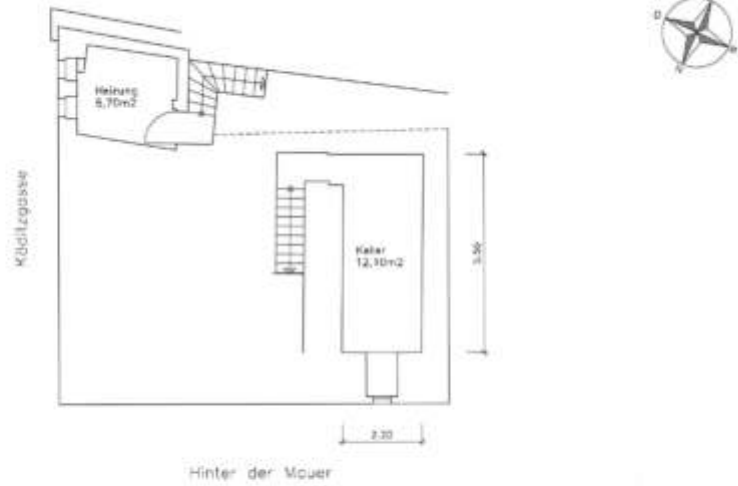
Dachgeschoss



Quelle: Sachverständiger

Anlage 09 Wohnungsgrundrisse

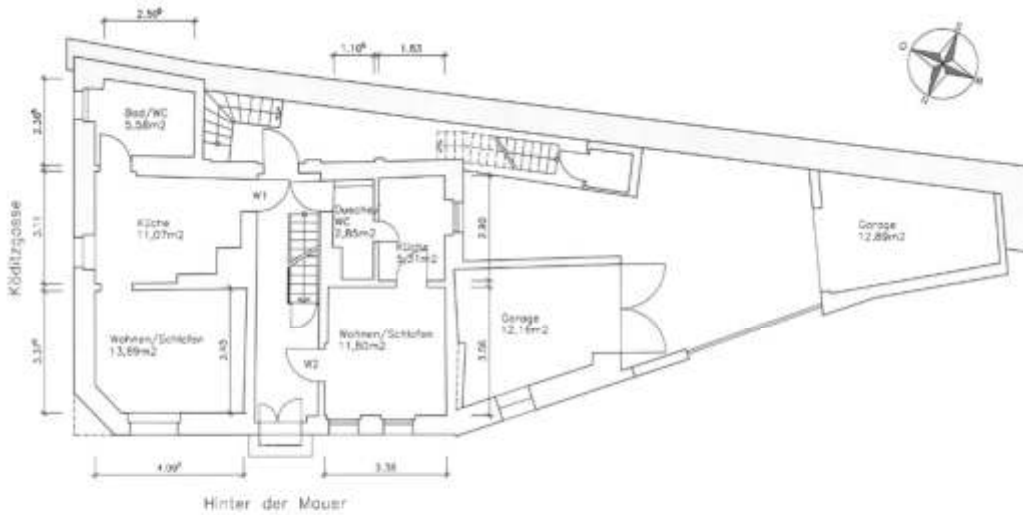
Seite 1 von 2



Hinter der Mauer 16, Saalfeld
Grundriss Kellergeschoss
M 1:100

Angabe Wohnfläche nach WoFIV

Architekt Dipl.-Ing. I. Weiss, Ernst-Thälmann-Str.20, 07806 Neustadt (Orla), Tel.036481 23512 Fax 036481 61303



Hinter der Mauer 16, Saalfeld
Grundriss Erdgeschoss
M 1:100

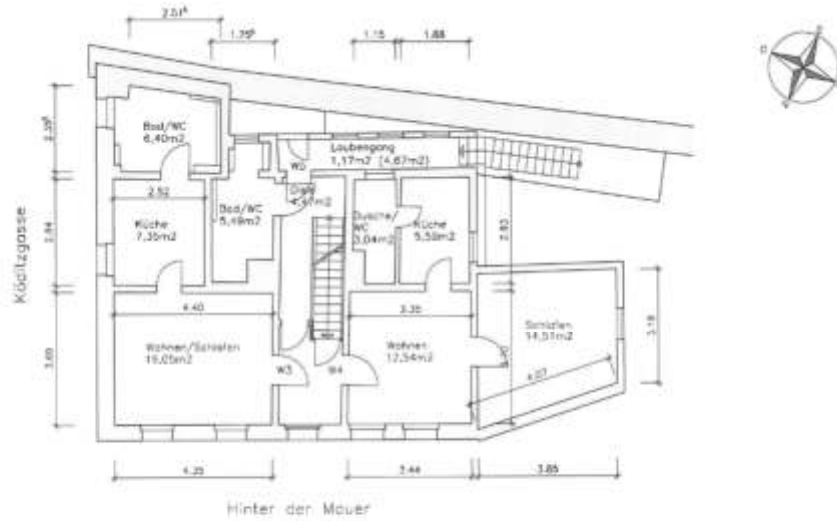
Angabe Wohnfläche nach WoFIV

Architekt Dipl.-Ing. I. Weiss, Ernst-Thälmann-Str.20, 07806 Neustadt (Orla), Tel.036481 23512 Fax 036481 61303

Quelle: Eigentümer

Anlage 09 Wohnungsgrundrisse

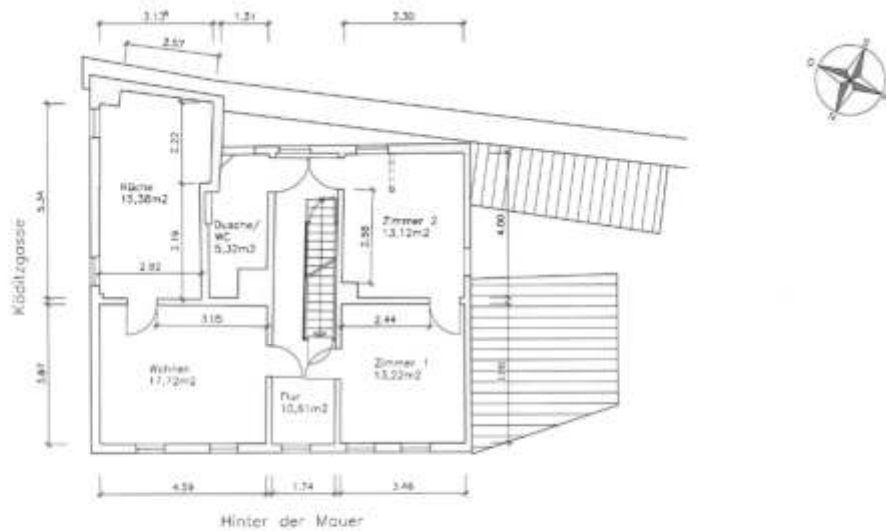
Seite 2 von 2



Hinter der Mauer 16, Saalfeld
Grundriss 1. Obergeschoss
M 1:100

Angabe Wohnfläche nach WoFIV

Architekt Dipl.-Ing. I. Weiss, Ernst-Thälmann-Str.20, 07808 Neustadt (Orla), Tel.036481 23612 Fax 036481 81303



Hinter der Mauer 16, Saalfeld
Grundriss 2. Obergeschoss
M 1:100

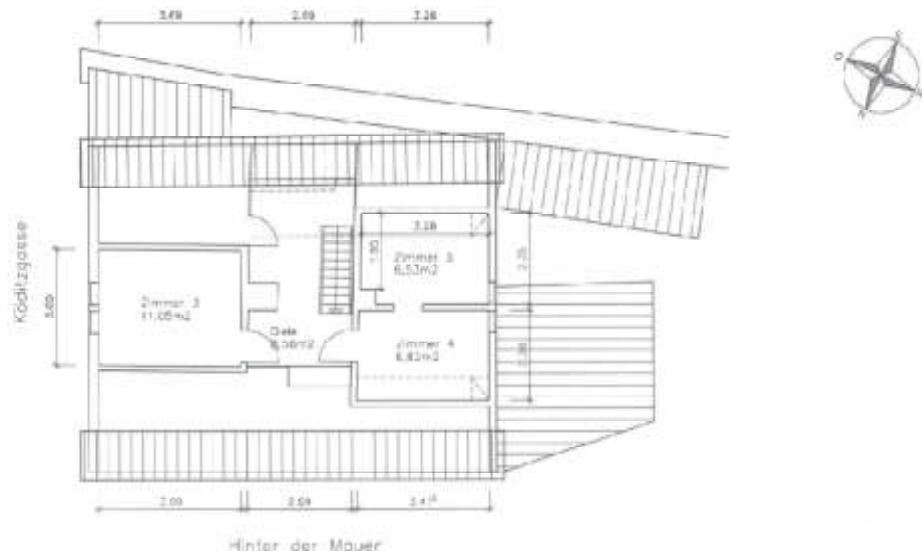
Angabe Wohnfläche nach WoFIV

Architekt Dipl.-Ing. I. Weiss, Ernst-Thälmann-Str.20, 07808 Neustadt (Orla), Tel.036481 23612 Fax 036481 81303

Quelle: Eigentümer

Anlage 09 Wohnungsgrundrisse

Seite 3 von 3



Hinter der Mauer 16, Saalfeld
Grundriss Dachgeschoss
M 1:100

Angabe Wohnfläche nach WoFIV

Architekt Dipl.-Ing. I. Weiss, Ernst Thälmann Str.26, 07804 Neustadt (Orla), Tel.036481 23512 Fax 036481 61303

Quelle: Eigentümer

Anlage 10 Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) / Flächenplausibilisierung

Seite 1 von 1

Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) / Flächenplausibilisierung

nach DIN 277:2021-08

Mehrfamilienhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Kellergeschoss Teil 1	3,60	3,15*	1,00	11,34
Kellergeschoss Teil 2	5,28	7,65	1,00	40,39
Erdgeschoss Teil 1	10,80	7,55	1,00	81,54
Erdgeschoss Teil 2	3,60	2,95*	1,00	10,62
Erdgeschoss Teil 3	4,30	4,20*	1,00	18,06
Obergeschoss Teil 1	10,80	8,75	1,00	94,50
Obergeschoss Teil 2	3,60	1,45*	1,00	5,22
Dachgeschoss	10,80	8,75	1,00	94,50
Bruttogrundfläche:				356,17
<u>Flächenplausibilisierung</u>				
Geschossflächen (GF):		304,44 m²		
Grundstücksfläche (Grdst-F):		168,00 m²		
Bruttogrundfläche (BGF):		356,17 m²		
Gesamt-Nettoraumfläche (NRF):		312,81 m²		
Gesamt-Wohnfläche (WF):		235,26 m²		
Geschossflächenzahl (GFZ):		1,81		
Verhältnis NRF/BGF:		0,88		
VerhältnisWF/GF:		0,77		
Ergebnis: bei vorhandener Objektkonfiguration plausibel				

* gemittelt

Nebengebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Einstellen von Fahrrädern, Mülltonnenstellplatz, Mieterbezogene Kellerersatzräume	5,35*	3,35*	2,00	35,85

Quelle: Sachverständiger

Anlage 11 Ermittlung der Nettoraumflächen / anrechenbaren Wohnflächen

Seite 1 von 1

Ermittlung der Nettoraumflächen / anrechenbaren Wohnflächen

Quelle: mitgelieferte Unterlagen / Vor-Ort-Aufmaß
Ermittlung gemäß nach DIN 277:2021-08 sowie Wohnflächenverordnung (WohnFlV)

Mehrfamilienhaus	Netto raumfläche	Faktor	anrechenbare Wohnfläche				
			WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5
	(m²)		(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
Kellergeschoss							
Heizungsraum	8,70	1,00					
Kellerraum	12,10	1,00					
Summe Kellergeschoss:	18,80		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdgeschoss							
Hausflur	9,98	0,00	0,00				
Küche	11,07	1,00	11,07				
Wohnen/Schlafz.	13,89	1,00	13,89				
Bad/WC	5,58	1,00	5,58				
Wohnen/Schlafz.	11,80	1,00		11,80			
Küche	5,21	1,00		5,21			
Dusche/WC	2,85	1,00		2,85			
Gänge	12,16	0,00					
Summe Erdgeschoss:	72,24		30,54	19,96	0,00	0,00	0,00
1. Obergeschoss							
Tropfenkassett/Fußb.	5,31	0,00					
Wohnen/Schlafz.	18,05	1,00			18,05		
Küche	7,35	1,00			7,35		
Bsd/WC	6,40	1,00			6,40		
Wohnen	12,57	1,00				12,54	
Schlafz.	14,51	1,00				14,51	
Küche	5,59	1,00				5,58	
Dusche/WC	3,04	1,00				3,04	
Taufgang	4,87	0,25					1,21
Diele	4,47	1,00					4,47
Bad/WC	5,49	1,00					5,49
Summe 1. Obergeschoss:	85,42		0,00	0,00	29,80	35,68	11,13
2. Obergeschoss							
Flur	10,81	1,00					10,81
Wohnen	17,12	1,00					17,12
Küche	15,30	1,00					15,30
Zimmer 1	13,22	1,00					13,22
Zimmer 2	13,12	1,00					13,12
Dusche/WC	5,32	1,00					5,32
Summe 2. Obergeschoss:	75,37		0,00	0,00	0,00	0,00	75,37
Dachgeschoss							
Flur	11,20	0,70					7,84
Raum 1	7,97	0,88					6,99
Raum 2	7,77	0,88					6,84
Raum 3	11,11	1,00					11,11
Dachboden 1	11,80	0,00					
Dachboden 2	11,06	0,00					
Summe Dachgeschoss:	60,96		0,00	0,00	0,00	0,00	32,78
Gesamt-Nettoraumfläche (m²):	312,81						
anrechenbare Einzel-Wohnfläche (m²):			30,54	19,96	29,80	35,68	118,28
anrechenbare Gesamt-Wohnfläche (m²):			235,26				

Quelle: Sachverständiger auf Grundlage Unterlagen Eigentümer

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Foto 01: Straßenseitige Vorderansicht von links Nord-Ost-Ansicht



Foto 02: Vorderansicht von rechts Nord-West-Ansicht



Foto 03: Rückansicht Süd-Ansicht



Foto 04: Seitenansicht rechts Süd-Ost-Ansicht



Foto 05: Straßenseitiger Hauseingangsbereich auf der Gebäudevorderseite

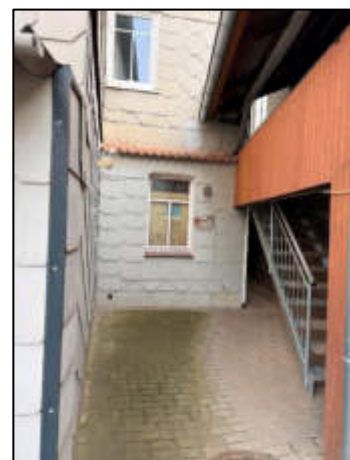


Foto 06: Hofseitiger Hauseingangsbereich mit Zugang zum Laubengang auf der Gebäuderückseite

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Foto 07: Erdgeschoss (EG) – Hausflur mit Treppe zum Obergeschoss (OG) und Zugang zur Teilunterkellerung



Foto 08: Teilunterkellerung - Gewölbekeller

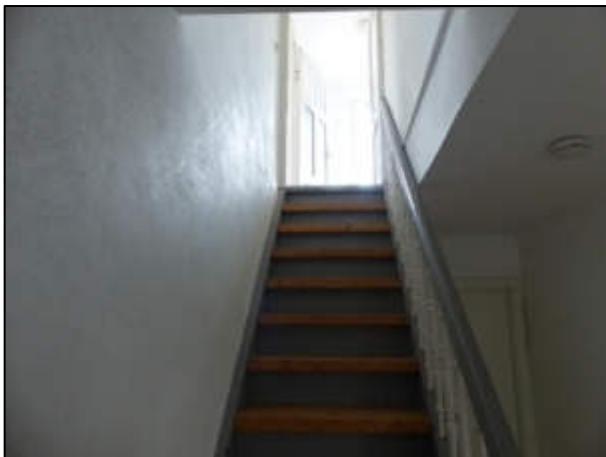


Foto 09: EG – Treppe zum 1. Obergeschoss (OG)



Foto 10: 1. OG – Treppenabsatz mit Zugang zu den WE 3, 4 und 5

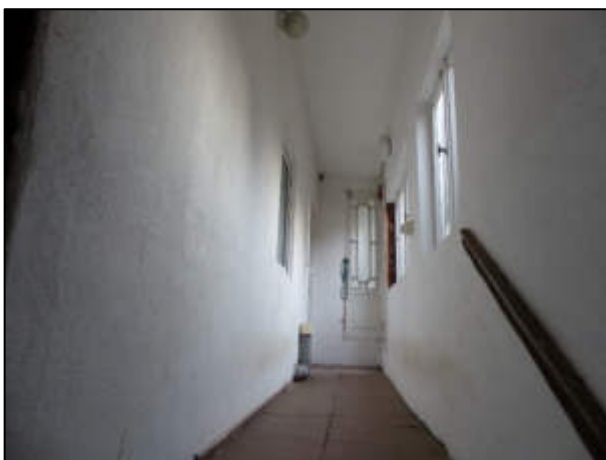


Foto 11: 1. OG – Laubengang mit separatem Zugang zur WE 5



Foto 12: 1. OG – WE 5 - Bad

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Foto 13: 1. OG – WE 5 – Flur mit interner Treppe zu den Wohnräumen im 2. OG



Foto 14: 2. OG – WE 5 – Wohnraum als exemplarische Ansicht



Foto 15: DG – WE 5 – interne Treppe zu den Wohnräumen im Dachgeschoss (DG)



Foto 16: DG – WE 5 – Wohnraum als exemplarische Ansicht



Foto 17: DG – Dachboden als exemplarische Ansicht



Foto 18: DG – Blick in den Spitzboden

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Foto 19: Techn. Ausstattung – Heizungsanlage mit Baujahr 1992



Foto 20: Techn. Ausstattung - Elektroverteilung



Foto 21: Anbau - ehemals als Garage genutzt – hofseitige Vorderansicht



Foto 22: Anbau - ehemals als Garage genutzt – Innenansicht



Foto 23: Nebengebäude Nord-Ost-Ansicht



Foto 24: Nebengebäude Innenansicht

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Foto 25: Umgebungsbebauung



Foto 26: Umgebungsbebauung



Foto 27: Umgebungsbebauung



Foto 28: **Baumängel / Bauschäden** - Aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss



Foto 29: **Baumängel / Bauschäden** - teilweise Fehlstellen an der Eternitverkleidung an der Fassade



Foto 30: **Baumängel / Bauschäden** Putzschaden an der Einfriedungsmauer im südwestlichen Grundstücksbereich

Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 3

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27–34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 3

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 3 von 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 4

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 4

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 3 von 4

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 4 von 4

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerten). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen
für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Seite 1 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

3 Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen und weitere Informationen zu den folgenden Seiten:

- Von Sprengnetter ergänzte Werte sind mit * gekennzeichnet.
- In Tab. 3-8 sind die Beschreibungen der drei Gebäudestandards (3 bis 5) nach Anlage 2 der SW-RL sowie die durch Sprengnetter ergänzten Beschreibungen der Gebäudestandards 1 und 2 abgedruckt. Die Tabelle ist durch Sprengnetter um Wägungsanteile erweitert. Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und soll der Orientierung dienen.
- In Tab. 3-9 sind die BGF-bezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt gemäß Anlage 1 der SW-RL tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-10 sind die wohnflächenbezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Die Werte entsprechen den BGF-bezogenen NHK 2010 der SW-RL; diese wurden jedoch von Sprengnetter auf den besser geeigneten Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-11 sind Korrekturfaktoren für abweichende Wohnungsgrößen und abweichende Grundrissarten nach Anlage 1 der SW-RL sowie durch Sprengnetter ergänzte Anpassungsfaktoren für die Anbauweise tabelliert.
- Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist in Kapitel 3.02.5 abgedruckt.
- Empfehlungen für eine tiefergehende Lektüre:
 - Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7 (Sachwertverfahren)
 - Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

3.01.1/3/1

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Seite 2 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL mit Ergänzungen (*) durch Sprengnetter

1*	2*	3	4	5
Außenwände (23 %*)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (15 %*)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren (11 %*)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %*)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, 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, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

3.01.1/3/2

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Seite 3 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

1*	2*	3	4	5
Deckenkonstruktion (11 %*)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
Fußböden (5 %*)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %*)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit thw. zwei Waschbecken, thw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (9 %*)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vnr ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (6 %*)				
schr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Tab. 3-8: **Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

3.01.1/3/3

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen