



GUTACHTEN K 132/25

zur
Verkehrswertermittlung von **bebauten Grundstücken**
und
unbebauten Grundstücken

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann
Bussardweg 78, 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz Tel.: 03677 / 87 22 51

Bewertungsobjekte:

Mehrfamilienhaus
Karl-Liebnecht-Straße 3 in 07927 Hirschberg
Grundbuch von Hirschberg, Blatt 1025
Flur 2, Flurstück 117/4

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Gutachter:

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

Wertermittlungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

17. März 2026

Verkehrswert (Marktwert):

32.000 €

(zweiunddreißigtausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Blatt - Nr.</u>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 12 Bildern	4 bis 7
Gutachten - Ergebnisblatt (Ertragswert)	8
Übersichtskarte M 1:800.000	9
1. VORBEMERKUNGEN	10
1.1. Unterlagen / Grundlagen	10
1.2. Literatur	10
1.3. Hinweise	10
2. ALLGEMEINE ANGABEN	11
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	12
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	12
3.2. Lage	12
3.3. Verkehr	13
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	14
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5. WOHNFLÄCHEN	17
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	17
7. ALTERSWERTMINDERUNG	19
7.1. Vorbemerkung	19
7.2. Gesamtnutzungsdauer	19
7.3. Restnutzungsdauer	19
7.4. Alterswertminderung	22
8. SONSTIGES	22
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	23
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	24
11. BODENWERT	25
12. ROHERTRÄGE	25
13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	26
14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	27
15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	28
16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	28
16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	28

Blatt Nr.

17. SACHWERTFAKTOR	28
18. SACHWERTERMITTLUNG	29
19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30
20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	30

<u>Anlagen:</u>		33
1 Blatt Auszug aus der Liegenschaftskarte	unmaßstäblich	34
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	35
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	36
1 Blatt FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung		37
2 Blatt Baulastenauskunft vom 20.02.2026 (LRA Saale-Orla-Kreis)		38 - 39
3 Blatt Altlastenauskunft vom 23.02.2026 (LRA Saale-Orla-Kreis)		40 - 42
1 Blatt Denkmalauskunft vom 18.02.2026 (LRA Saale-Orla-Kreis)		43
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis		44
1 Blatt Karte Überschwemmungsgebiet		45
1 Blatt Bestand Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss	unmaßstäblich	46
1 Blatt Bestand 1. und 2. Obergeschoss	unmaßstäblich	47
1 Blatt Bestand Dachgeschoss und Schnitt	unmaßstäblich	48
2 Blatt Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser		49 - 50
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		51
1 Blatt für Notizen		52

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

Nord-West-Ansicht des
Wohnhauses

Bild 2:

Ansicht von Süd-West



Bild 3:

Hauseingangsbereich an
der Straßenseite



Bild 4:

großflächige Außenputzschäden

Bild 5:

wie Bild 4



Bild 6:

relativ neue Dacheindeckung aus Schiefer mit Dachentwässerung aus Zink



Bild 7:

Kellerfenster ohne Fenster

Bild 8:

Blick von außen durch das Kellerfenster in einen Gewölbekeller als Tonnengewölbe



Bild 9:

straßenseitige Nachbarbebauung, ebenfalls Leerstand



Bild 10:

Nachbarbebauung in
Richtung Saale

Bild 11:

ca. 100 m Weg bis zur Saale



Bild 12:

Fließgewässer Saale süd-
östlich des Bewertungs-
objektes mit gleichzeitiger
Grenze zum Freistaat
Bayern

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann

Zertifizierter Sachverständiger EurAS Cert Ltd.gem.
ISO/IEC EN 17024 Zert-Nr. AT 250302 - 1014 D
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Freier Bausachverständiger

Datum: 26. März 2026

AZ: K 132/25 26 109

Gutachten - Ergebnisblatt (Ertragswert)

**Flur 2, Flurstück 117/4 in der Gemarkung Hirschberg
Grundbuch von Hirschberg Blatt 1025
Karl-Liebknecht-Straße 3 in 07927 Hirschberg**

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus
Ortstermin =	
Qualitätsstichtag:	17. März 2026
Baujahr	1835 bis 1860
fiktives Baujahr	1964
<hr/>	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	ca.160 bis ca.190 Jahre
fiktives Alter	62 Jahre
<u>Restnutzungsdauer geschätzt</u>	<u>18 Jahre</u>
<hr/>	
Grundstücksgröße	229 m ²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	32 €/m ²
Bodenwert s. Pkt. 11 rund	7.300 €
<hr/>	
Rohrertrag	27.500 €
Bewirtschaftungskosten	- 7.706 €
Grundstücksreinertrag	= 19.794 €
Liegenschaftszinssatz	6,00 %
Bodenertragsanteil	- 438 €
Gebäudeertragsanteil	= 19.356 €
Vervielfältiger	x 9,71
Gebäudeertragswert	= 187.947 €
Bodenwert	+ 7.300 €
unbelasteter Grundstücksertragswert	= 195.247 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 162.768 €
Verkehrswert (Marktwert)	gerundet 32.000 €

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

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Übersichtskarte MairDumont

07927 Hirschberg , Saale, Karl-Liebnecht-Str. 3



22.03.2026 | 04133226 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Stadtstruktur, die Gemeinde-namen, die Fischere-nutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 04.02.2026 (eingegangen am 06.02. 2026)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 132/25 vom 21.01.2026 (beglaubigt am 04.02.2026)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 354070 zum Stichtag 01.01.2026
- Kopie des Grundbuchauszuges von Hirschberg, Blatt 1025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.02.2026 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- Altlastenauskunft vom 23.22.2026 (LRA Saale-Orla-Kreis)
- telefonische Denkmalauskunft vom 17.02.2026 (Bauverwaltung Hirschberg)
- Ortsbesichtigung vom 17.03.2026 mit fotografischen Aufnahmen

1.2. Literatur

- Baugesetzbuch, 52. Auflage 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA vom 20. September 2023
- Baunutzungsverordnung vom 20. September 2013
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 8. Auflage 2017
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber), 10. Auflage 2025
- Thüringer Bauordnung vom 19. Juli 2024
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von August 2021

1.3. Hinweise

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

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

Auch wurden das Gebäude nicht nach schadstoffhaltigen Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht, Wind- und Dampfdichtigkeit eingeschlossen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese folgend dokumentiert.

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

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

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

Vom LRA Saale-Orla-Kreis Amt für Bauordnung und Umwelt Sachgebiet Bauordnung wurden aus dem Archiv Bestandszeichnungen als auch Planungsunterlagen einer Genehmigungsplanung für eine Sanierung des Wohnhauses aus dem Jahr 2013 zur Verfügung gestellt; die Sanierung wurde jedoch bis zum Qualitätsstichtag nicht umgesetzt.

Achtung: Es war nur eine Außenbesichtigung möglich!

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Gegenstand der Wertermittlung:

Diese Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden inklusive des darauf aufstehenden Gebäudes.

Grundstücksart / Nutzungsart:

Mischgebiet

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Pößneck Zw. Lobenstein
Grundbuch:	Hirschberg
Blatt:	1025
Flur:	2
Flurstück:	117/4
Größe:	229 m ²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 17. März 2026 als Außenbesichtigung statt. Anwesend waren:
Herr Uwe Bergmann (ca.11:00 - ca.12:00)

Auftraggeber:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

<u>Auftragnehmer:</u>	Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. (FH) Uwe Bergmann Bussardweg 78 in 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz
<u>Datum der Beauftragung:</u>	04. Februar 2026
<u>Ortstermin:</u>	17. März 2026
<u>Qualitätsstichtag:</u>	17. März 2026

3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

gem. § 7 ImmoWertV 2021

3.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustandes des zu bewertenden Grundstückes als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstückes bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte.

Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

3.2. Lage

<u>Bundesland:</u>	Freistaat Thüringen
<u>Landkreis:</u>	Saale-Orla-Kreis
<u>Stadt / Gemeinde:</u>	07927 Hirschberg
<u>Straße:</u>	Karl-Liebnecht-Straße 3
<u>Höhe des Bewertungsobjektes:</u>	ca. 444 m ü. NHN
<u>Lage im Stadtgebiet:</u>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand, ca.100 m bis zum Fließgewässer Saale und zum Bundesland Bayern
<u>Infrastruktur:</u>	Versorgungsstrukturen in Hirschberg ausreichend vorhanden
<u>Parkplätze:</u>	auf dem Grundstück nicht vorhanden
<u>Baugebiet:</u>	nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Qualitätsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Oberflächengestaltung:

leicht steigendes Gelände von West nach Ost

Zuwegung:

direkte Zuwegung über Anliegerstraße (Karl-Liebkecht-Straße)

Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:

Wohngrundstücke in überwiegend offener Bebauung, im unmittelbaren Umfeld stehen ebenfalls Wohnhäuser in ähnlicher Bauausführung und Baualter mit Leerstand wie das Bewertungsobjekt und stark vernachlässigten Allgemeinzustand.

Grundstückszuschnitt:

fast quadratisch

vorhandene Nutzung:

Leerstand

Versorgung / Erschließung:

erschlossen mit Elektroenergie, Gas, Wasser und Telefon sowie Glasfaser (Auskunft durch die Bauverwaltung Hirschberg)

Entsorgung:

Direkteinleitung in Straßenkanal (Auskunft durch Bauver-Hirschberg)

Baugrund:

soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bemerkungen:

Bei diesem Wertgutachten wurde das Vorliegen der Baugenehmigungen bzw. die Identität der Gebäude und baulichen Anlagen mit den diesbezüglichen Planungsunterlagen nicht überprüft. Die formelle materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen wird vorausgesetzt.

3.3. Verkehr

Die Stadt Hirschberg befindet sich zwischen der Bundesstraße 2 und der Bundesautobahn 9. Im Jahre 1892 bekam Hirschberg mit der Bahnstrecke Schönberg-Hirschberg Anschluss an die Bahnstrecke Leipzig-Hof. Die Strecke wurde bis 1994 im Personenverkehr und bis 2000 im Güterverkehr bedient. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind jetzt Grobau am Abschnitt Plauen-Hof der Sachsen-Franken-Magistrale und Köditz an der Bahnstrecke Hof-Bad Steben, beide etwa elf Kilometer entfernt. Mit den Linien 710, 721 und 163 des Verkehrsunternehmens KomBus besteht eine Busverbindung nach Schleiz und Plauen.

- Schleiz in ca. 25 km
- Hof in ca. 16 km

- Plauen in ca.36 km
- Bad Lobenstein in ca.18 km

Flughafen

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 141 km
- Flughafen Leipzig-Halle ca. 137 km
- Flughafen Nürnberg in ca.145 km

Verkehrsimmissionen:

schwach frequentierte Anliegerstraße

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 1:

Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 03.05.2002 und mit dem Grundstück hierher übertragen am 02.02.2015.

gez. Pisula

lfd. Nr. 2:

gelöscht am 10.04.2017

gez. Pisula

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 132/25; eingetragen am 27.11.2025);

gez. Bürger

Baurecht:

Nach telefonischer Auskunft durch die Bauverwaltung Hirschberg gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan, ein Flächennutzungsplan ist in Aufstellung. Es ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu verfahren.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis Amt für Bauordnung und Umwelt Sachgebiet Bauordnung vom 20.02.2026 ist das Bewertungsflurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis belastet (s. Anlagen).

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft durch das LRA Saale-Orla-Kreis vom 18.02.2026 per E-Mail ist das Bewertungsobjekt kein Einzeldenkmal, es besteht jedoch Umgebungsschutz (s. Anlagen).

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis Amt für Bauordnung und Umwelt Sachgebiet Wasser vom 23.02.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Verdachtsfläche erfasst (s. Anlagen).

Überschwemmungsgebiet:

Nach Recherche beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) reicht das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Saale bis an die südliche Gebäudegrenze des Bewertungsobjektes (s. Anlage).

Abgabenrechtliche Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 124 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

Es war lediglich eine Außenbesichtigung möglich.

Gebäudeart:

freistehendes unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca.1835 bis 1860

Fundamente:

nicht erkennbar, wahrscheinlich Bruchsteinfundamente aus Schiefergestein

waagerechte Sperrung:

keine Angaben möglich

Sockelausbildung:

Spritzputz (überwiegend verschlissen)

Außenwände:

Schiefergestein (s. auch Bild 4, 5), gemäß vorliegender Bauzeichnungen sind folgende Wandstärken vorhanden:

- Kellergeschoss: 1,00 m bis 1,15 m
- Erdgeschoss: 1,00 m
- 1. Obergeschoss: 0,83 m
- 2. Obergeschoss: 0,68 m

<u>Innenwände:</u>	wie Außenwände Kellergeschoss: 0,65 m Erdgeschoss: 0,62 m bis 0,65 m 1. Obergeschoss: 0,30 m und 0,65 m 2. Obergeschoss: 0,18 m und 0,65 m
<u>Geschossdecken:</u>	Kellergeschoss als Massivdecken in Tonnengewölbe, sonst wahrscheinlich Holzbalkendecken
<u>Fußböden:</u>	keine Aussage möglich (Außenbesichtigung)
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	keine Aussage möglich
<u>Fassadengestaltung:</u>	einfacher Spritzputz auf Schiefergestein
<u>Dachkonstruktion:</u>	Walmdach
<u>Dacheindeckung:</u>	Schiefer mit Schneefanggitter
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100, Zink
<u>Türen:</u>	sehr alte verschlissene Außentüren, zu Innentüren keine Aussage möglich
<u>Fenster:</u>	keine Fenster vorhanden
<u>Heizung:</u>	keine Aussage möglich, wahrscheinlich keine Heizung
<u>Elektroinstallation:</u>	keine Aussage möglich
<u>Sanitärinstallation:</u>	keine Aussage möglich
<u>Treppen:</u>	keine Aussage möglich
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	ausreichend, Südseite stark eingeschränkt, durch unmittelbar angrenzendes Gebäude mit sehr wenig Abstand
<u>Antenne:</u>	keine Aussage möglich
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine Aussage möglich
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechen nach dem optischen Eindruck nicht den zeitgemäßen Normen und Richtlinien.
<u>Energieeffizienz:</u>	nach dem äußeren Eindruck nicht akzeptabel

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

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnflächen wurden hilfsweise den Planungsunterlagen der Genehmigungsplanung für eine Sanierung des Wohnhauses von 2013 entnommen, da nur eine Außenbesichtigung möglich war!

Erdgeschoss:

Windfang:	15,24 m ²
Flur:	15,41 m ²
Abstellraum:	13,92 m ²
Teeküche 1:	8,81 m ²
Teeküche 2:	6,78 m ²
Dusche / WC:	6,35 m ²
Büro 1:	18,30 m ²
Büro 2:	<u>34,96 m²</u>
	<u>119,77 m²</u>

1. Obergeschoss (WE 1)

Flur: 1	10,02 m ²
Schlafzimmer:	17,25 m ²
Wohnen:	19,58 m ²
Küche:	8,38 m ²
Bad / WC:	5,30 m ²
Abstellraum:	<u>2,30 m²</u>
	<u>62,83 m²</u>

2. Obergeschoss (WE 2):

Flur:	8,18 m ²
Schlafzimmer:	14,99 m ²
Wohnen / Kochen:	37,07 m ²
Bad / WC:	<u>6,37 m²</u>
	<u>66,61 m²</u>

2. Obergeschoss (WE 3):

Flur 1:	12,06 m ²
Flur 2:	5,46 m ²
Schlafen 1:	18,80 m ²
Schlafen 2:	19,36 m ²
Küche:	18,99 m ²
Wohnen/Essen:	57,47 m ²
Dusche / WC:	2,77 m ²
Bad / WC:	<u>10,67 m²</u>
	<u>145,58 m²</u>

Σ Wohnfläche / Büro insgesamt rund 395,00 m²

6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

nach DIN 277 von Juni 1987 und § 12 Absatz 5, Satz 3 der ImmoWertV 2021, Anlage 4
Die Brutto - Grundflächen wurden anhand der Planungsunterlagen ermittelt!

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

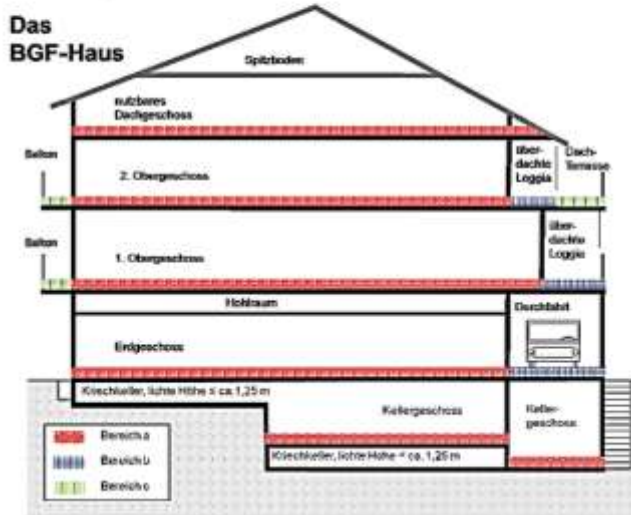
In Anlehnung an die DIN 277 - 1: 2005 - 02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV 2021 im Rahmen der Ableitung der Brutto - Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto - Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

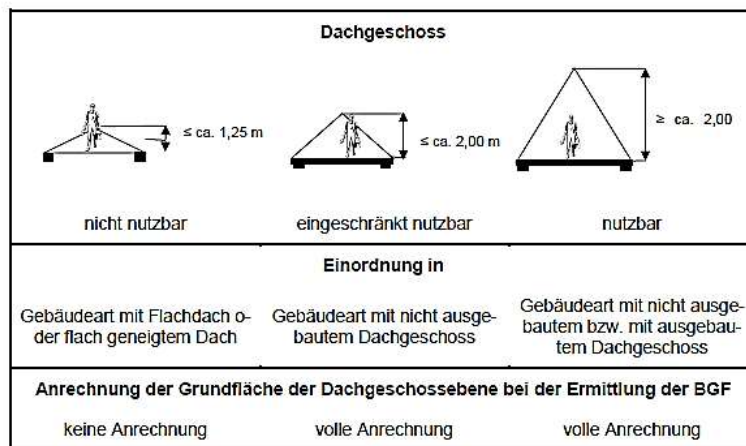
- IV.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- IV.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer 1). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde.
- IV.(I).3 Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer 1.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung:



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

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

- IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



$$(ca.6,15 \text{ m} \times ca.5,51 \text{ m}) \times 5 \text{ Grundrissebenen}^* = 1.091,65 \text{ m}^2$$

rund 1.092,00 m²

* 5 Grundrissebenen = Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

7. ALTERSWERTMINDERUNG

nach § 4 und § 38 ImmoWertV 2021

7.1. Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes erörtert werden.

7.2. Gesamtnutzungsdauer

nach § 4 Absatz 2 ImmoWertV 2021

Nach § 4 (2) der ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Verwaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren angenommen.

7.3. Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches ca. 1860 bis 1880 errichtet wurde.

Es ist sinnvoller die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S.902 ff.):

„Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Mehrfamilienhaus wurde mit einer Dachdeckung aus Schiefer inklusive Dachentwässerung modernisiert.

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

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

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt ca. 160 bis 190 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Alter von 80 Jahren wäre die Restnutzungsdauer 0 Jahre. Für die weitere Berechnung wird somit ein Alter von 80 Jahren angenommen.

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	65 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	65 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0083	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4800	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3900	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6700	0,9508	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

$$\begin{aligned} RND &= (a \times \text{Alter}^2 / GND) - (b \times \text{Alter}) + (c \times GND) \\ RND &= (1,0767 \times 80^2 / 80) - (2,2757 \times 80) + (1,3878 \times 80) \\ RND &= 86,14 - 182,06 + 111,02 \\ RND &= 15,1 \text{ Jahre} \quad \underline{\text{rund 15 Jahre}} \end{aligned}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 2 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren.

$$\text{fiktives Baujahr: } (2026 + 15 - 80) = 1961$$

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

7.4. Alterswertminderung

nach § 38 ImmoWertV 2021

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 81 Prozent der Herstellungskosten des Einfamilienhauses bzw. eine Alterswertminderungsfaktor von 0,19.

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

8. SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit:

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

Energetische Qualität:

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

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

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

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

Energieausweis:

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegt nach Angaben kein Energieausweis vor.

9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

nach § 36 ImmoWertV 2021

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

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Qualitätsstichtag (17. März 2026) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag für Neubau von Wohngebäuden 135,0 (Stand: November 2026; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex November 2026:	135,0		
Baukostenindex für das Jahr 2010:	90,1		
135,0 / 90,1	=	1,498	x Umrechnungsfaktor von 1,27
	=	1,902	

Normalherstellungskosten sind keine „Baupreise“, es handelt sich lediglich um Mittelwerte, welche als Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wurden.

Ziel der Wertermittlung ist nicht der ehemals gezahlte Baupreis, sondern der Bauwert des Gebäudes oder der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktsituation.

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

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

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

Ermittlung der Standardstufe für Mehrfamilienhaus

Standard-Merkmal	Standardstufen			Wägungs-anteil	Zwischen-ergebnis
	3	4	5		
Außenwände	1			23 %	0,69
Dach		1		15 %	0,60
Fenster und Außentüren	1			11 %	0,33
Innenwände und -türen	1			11 %	0,33
Deckenkonstruktionen	1			11 %	0,33
Fußböden	1			5 %	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9 %	0,27
Heizung	1			9 %	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1			6 %	0,18
Ergebnis (gewogener) Standard:					3,15

2828 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2. Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser³

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ³ mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ³ mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ³ mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

³ einschließlich Baubewehrungskosten in Höhe von

⁴ Korrekturen für die Wohnungsgröße

⁵ Korrekturen für die Grundrissart

Gebäudeart	4.1 - 4.3	19 %
ca. 30 m ² WF/WE	= 1,10	
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00	
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85	
Erkloßner	= 1,05	
Zwespänner	= 1,00	
Dreispänner	= 0,97	
Vierspänner	= 0,95	

Baukostenindex November 2025: 1,902
 Normalherstellungskosten 17.03.2026: 1,902 x 825 €/m² BGF
rund 1.569 €/m² BGF

10. AUSSENANLAGEN

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sehr geringe Außenanlagen, da das Grundstück fast komplett überbaut ist, so dass 0,50 Prozent der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

Wohnbeeinträchtigungen		Sonstige Einrichtungen	
Straßenlärm	2	medizinische Versorgung	2
Bahn- oder Fluglärm	3	Schulen	2
Industrielärm	--	Kindergärten	2
Sonstiger Lärm	2	öffentliche Einrichtungen	2
Gerüche- und Staubimmissionen	3		
Verkehrsanbindung			
Auto	2		
Bahn / Bus	2		
Radwege	1		
Fußwege	2		
Schulweg	2	45 : 22 = 2,05	

laut FUB IGES-Mietauskunft	
einfache Wohnlage (1)	5,43 €/m ²
mittlere Wohnlage (2)	5,72 €/m ²
gute Wohnlage (3)	6,01 €/m ²

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und FUB IGES-Mietauskunft sowie Internet-Recherchen wird ein durchschnittlicher Mietzins für eine mittlere Wohnlage von 5,80 €/m² angenommen.

Rohrertrag: 395 m² x 5,80 €/m² x 12 Monate = 27.492 €
rund 27.500 €

Anmerkung:

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

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

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

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

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

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
367 €/jährlich je Wohnung 367 € x 4 Wohnungen = 1.468 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
14,40 €/m² 14,40 €/m² x 395 m² = 5.688 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
2 % 2 % von 27.500 € = 550 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 7.706 €

Anmerkung: Die Bewirtschaftungskosten sind in den einzelnen Bereichen erfahrungsgemäß geschätzt und können durchaus von den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

nach § 33 ImmoWertV 2021

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Ermittlung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes übernehmen die Gutachterausschüsse auf der Grundlage von Kaufverträgen über Renditeobjekte.

Dies setzt natürlich genügend Verkaufsfälle voraus, was in den meisten Fällen nicht gegeben ist. Liegenschaftszinssätze unterliegen weit geringeren Schwankungen, als der Durchschnitt der Zinssätze auf dem deutschen und europäischen Markt, welche von vielen inneren und äußeren Einflüssen abhängig sind.

Der Liegenschaftszins ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise, den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 33 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Liegenschaftszinssätze sind jedoch zu bevorzugen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena hat für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern auf Grundlage der NHK 2010 Liegenschaftszinssätze abgeleitet, welche sich zwischen Minimum 2,91 % und Maximum 8,10 % bewegen, Median ist 4,92 % und der Mittelwert 5,39 %.

In der Literatur konnten für Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

Quelle	Liegenschaftszinssatz
Kleiber, Simon	4,00 bis 5,00
Vogels	3,50 bis 4,50
Pohnert	5,50 bis 6,50
Sommer	4,00 bis 5,50
Ross	4,00 bis 4,50
Sprengnetter	3,00 bis 4,00
Simon/Cors/Troll	4,50 bis 5,50
Kleiber/Simon/Weyers	4,00 bis 5,00

Auf der Grundlage dieser Erfahrungswerte ergibt sich im vorliegenden Fall zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von 3,00 bis 6,50 Prozent.

Innerhalb dieser Bandbreite wird der im vorliegenden Fall anzuwendende Liegenschaftszinssatz anhand eines Modells abgeleitet.

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

Ergebnis: Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 2,00 bis 4,50 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt werden:

$$\text{LSZ} = 3,00 + \{[(0,3 \times 1) + (0,1 \times 2) + (0,2 \times 2) + (0,3 \times 2) + (0,1 \times 2)] \times (6,50 - 3,00)\} / 2$$

$$= \underline{5,98 \%}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus von rund **6,00 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

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

Liegenschaftszinssatz	q	= 6,00 % (Faktor 1,06)
Restnutzungsdauer	n	= 15 Jahre
Barwertfaktor	$1,06^{15} - 1 / 1,06^{15} \times (1,06 - 1)$	= <u>9,71</u>

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

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

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

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

16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Da auf Grund der Außenbesichtigung der innere Ausbauzustand des Wohnhauses mit Bauschäden und Baumängeln nicht festgestellt werden konnte, wird ein pauschaler Risikoabschlag vorgenommen.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **50 v. H.** für das Gebäude frei geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortbesichtigung. Zerstörende Untersuchungen sowie Untersuchungen hinsichtlich pflanzlichen und tierischen Befalls als auch gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

17. SACHWERTFAKTOR

nach §§ 21, 39 ImmoWertV 2021

Der Sachwert eines Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB. Wird der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet, dann ist gemäß § 14 und § 21 ImmoWertV der Sachwert an die Marktlage durch Zu- und Abschläge anzupassen. Ziel ist es dabei, die Überlegungen der Marktteilnehmer und die Umstände des Einzelfalls in Bezug auf die Art des Bewertungsobjektes nachzuvollziehen und eine hohe Marktkonformität zu erreichen. Der Sachwert ist vorwiegend geprägt durch Kostenüberlegungen wie Erwerbskosten des Bodens, Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Derartige Objekte unterliegen unterschiedlichen subjektiven Anforderungen eines Erbauers oder Erwerbers hinsichtlich Gestaltung und Konzeption sowie Nutzungsflexibilität.

Eine Berücksichtigung der konkreten Marktsituation kann entsprechend ImmoWertV über Sachwertfaktoren erfolgen. Es sind die ermittelten Sachwertfaktoren der entsprechenden Gutachterausschüsse zu bevorzugen, wenn auch dieses Berechnungsmodell angewandt wurde.

Im vorliegenden Fall wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises für derart spezielle Liegenschaften keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch die Verkäuflichkeit auf dem freien Markt zum Qualitätsstichtag für das Bewertungsobjekt mit schwierig bis schlecht einzustufen.

Daher halte ich keinen Marktabschlag in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren nach Vogels von 40 Prozent angemessen. Somit ist der Sachwertfaktor 0,60.

Marktabschläge nach Vogels:

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

18. SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert selbst setzt sich aus den Komponenten Wert der baulichen Anlage (Gebäude, Außen- und andere Anlagen sowie sonstigen Betriebseinrichtungen) und dem Bodenwert zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

17. März 2026

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6	m ²	1.092
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9	€	1.569
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	1.713.348
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	15
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	81
07.	Alterswertminderung	€	1.387.812
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	325.536
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (0,50% von 325.536 €)	€	1.628
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	7.300
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	334.464
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,60
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	200.678
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (50 % von 325.536 €)	€	- 162.768
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	37.910
	geschätzter Sachwert Mehrfamilienhaus rund	€	<u>38.000</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

17. März 2026

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	27.500
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	7.706
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	19.794
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	6,00
05.	Bodenertragsanteil (7.300 € x 6,00 %)	€	438
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	19.356
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	15
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		9,71
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	187.947
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	7.300
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	195.247
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18	€	- 162.768
13.	Ertragswert (11-12)	€	32.479
	Ertragswert rund	€	<u>32.000</u>

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

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

Für derartige Objekte, wie das Bewertungsobjekt, bildet nach herrschender Marktgepflogenheit und Literaturmeinung der Ertragswert die geeignete Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Hilfsweise wurde der Sachwert ermittelt, der zur zusätzlichen Beurteilung (auch Plausibilitätskontrolle) bei der Verkehrswertermittlung dient, jedoch in diesem Falle nicht ausschlaggebend ist.

Nach § 6 der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h., es ist eine Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage vorzunehmen. Im vorliegenden Fall wurde daher über einen Sachwertfaktor ein Marktabschlag bzw. Marktzuschlag vom Sachwert und unter Ansatz des den örtlichen Bedingungen sowie einen der Lage entsprechenden nachhaltig erzielbaren Rohertrags für das Objekt eine marktgerechte zukunftsorientierte Bewertung durchgeführt.

In den herangezogenen Berechnungsverfahren sind bereits weitgehend Marktkomponenten eingeflossen. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht erfassbar.

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

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in 07927 Hirschberg, Karl-Liebnecht-Straße 3 (Flur 2, Flurstück 117/4) zum Qualitätsstichtag

17. März 2026

mit

32.000 €
(zweiunddreißigtausend Euro)

ein.

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

Ilmenau, den 26. März 2026



Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 52 Seiten und wird 5 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

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

ANLAGEN



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

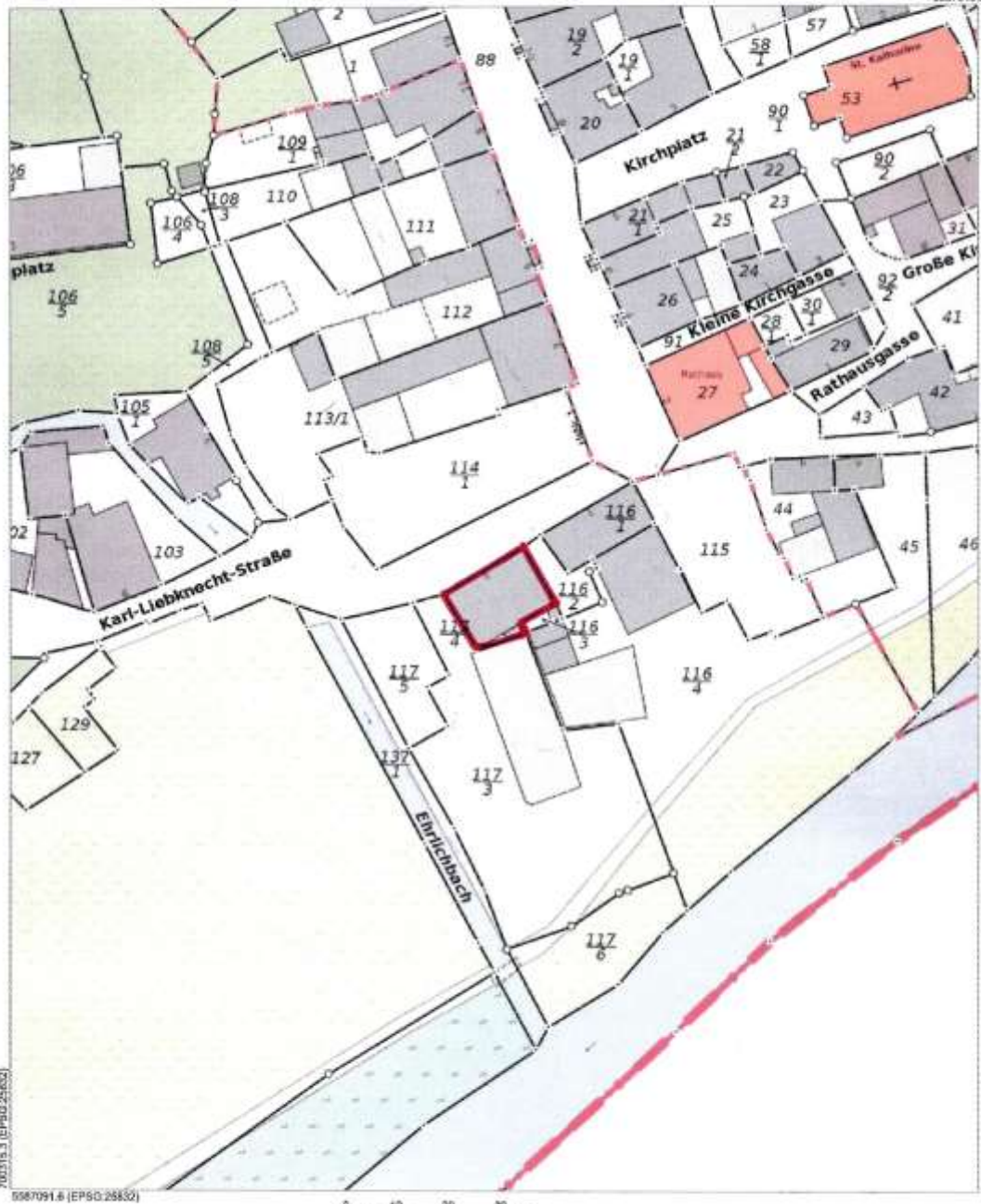
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.02.2026

Flurstück: 117/4
Flur: 2
Gemarkung: Hirschberg

Gemeinde: Hirschberg
Kreis: Saale-Orla-Kreis



Kostenlos Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Grundbuchgesetz (2023)
5587318.8 (EPSG:25832)

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

Orthophoto/Luftbild Thüringen

07927 Hirschberg , Saale, Karl-Liebknecht-Str. 3



22.03.2026 | 04133226 | © Geoport

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20 cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04133226 vom 22.03.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Stadtplan on-geo

07927 Hirschberg , Saale, Karl-Liebnecht-Str. 3



22.03.2026 | 04133226 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



1.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04133226 vom 22.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

07927 Hirschberg , Saale, Karl-Liebknecht-Str. 3



Ortsangaben	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Saale-Orla-Kreis
Gemeinde	Hirschberg, Stadt
Gemeindeschlüssel	16075046

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	mittel (65 m ²)
Baujahr	1880
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap + Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 <small>(Miete aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,3	5,58	5,86
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 <small>(Miete aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,43	5,72	6,01
Abweichungen in %	2,45 <small>steigend gleich fallend</small>	2,51 <small>steigend gleich fallend</small>	2,56 <small>steigend gleich fallend</small>

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für das F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mietpreise werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktdifferenzen in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktsstruktur zur Gewichtung der Einzelmiete herangezogen wird.

In einem weiteren Ausarbeitungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mietpreise auf die sich für alle Mietspiegelgebiete ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietindex für die einzelnen Bauwerksklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04133226 vom 22.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der an-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by an-geo® & Geoport® 2025

SAALE-ORLA-KREIS LANDRATSAMT



Landratsamt Saale-Orla-Kreis · Postfach 13 55 · 07903 Schleiz
gegen Empfangsbekanntnis

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

Amt: Amt für Bauordnung und Umwelt
Sachgebiet Bauordnung
Dienstgebäude: Oschlitzer Straße 4, 07907 Schleiz
Auskunft erteilt: Frau Barczyszczyn
Zimmer: Wisenthaus 202
Telefon: 03663 488 814
Fax: 03663 488 495
E-Mail: Bauordnung@lrnsok.thueringen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
AG Rudolstadt, AZ; K 132/25

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
AZ 00133-2026-59

Datum
20.02.2026

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

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bauort: Hirschberg, Karl-Liebnecht-Straße 3

Gemarkung: Hirschberg

Flur: 2

Flurstück: 117/4

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Kostenfestsetzung

Das Landratsamt Saale-Orla-Kreis erlässt folgenden

Bescheid

1. Auf dem Grundstück in Hirschberg, Karl-Liebnecht-Straße 3, mit der angeführten Katasterbezeichnung Gemarkung Hirschberg, Flur 2, Flurstück 117/4, sind derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 90 Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingetragen.
2. Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 25,00 € festgesetzt, Auslagen sind nicht zu erstatten.

Gründe

I.

Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann beantragte am 18.02.2026 eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis. Das berechtigte Interesse wurde nachgewiesen.

II.

1. Das Landratsamt Saale-Orla-Kreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (§§ 60 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Thüringer Bauordnung – ThürBO, § 1 Abs. 1 Satz 1 ThürVwVfG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG).

Landratsamt Saale-Orla-Kreis
Oschlitzer Straße 4
07907 Schleiz

Tel.: 03663 488-0
Fax: 03663 488-450
www.saale-orkreis.de

Gläubiger-ID: DE922220000090269
Kreissparkasse Saale-Orla
IBAN: DE 58 8305 0505 0000 0061 14
BIC: HJELADEF130K
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE08 1203 0009 0001 0020 96
BIC: BYLADEM1001

Sprechzeiten:

Mo 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Mi nach Vereinbarung
Do 08:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

Die Erteilung einer Baulastauskunft stützt sich auf § 90 Abs. 5 ThürBO. Nach Einsicht des Baulastenregisters wird Ihnen bescheinigt, dass das o.g. Grundstück durch die Eintragung von Baulasten weder belastet noch begünstigt ist.

2. Die Kostenlastentscheidung stützt sich auf §§ 1 und 6 Abs. 1 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG), wonach zur Zahlung der Verwaltungskosten verpflichtet ist, wem die öffentliche Leistung individuell zuzurechnen ist.
Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann hat den Antrag auf Erteilung einer Baulastenauskunft gestellt und hat somit die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Die Höhe der Gebühr dieses Bescheides für die Erteilung der Baulastenauskunft bestimmt sich nach § 1 Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) in Verbindung mit der Anlage zu § 1 Abs. 1 der ThürBauGVO, Tarifstelle 6.2 analog. Danach ist für die Erteilung einer Baulastenauskunft nach § 90 Abs. 5 ThürBO in der aktuell gültigen Fassung vom 18.07.2024 je Auszug (pro Flurstück) eine Gebühr von 25,00 € zu erheben.
Für die Erteilung der Baulastenauskunft über 1 Flurstück/e werden somit Kosten in Höhe von 25,00 € festgesetzt. Auslagen für die Zusendung der Baulastenauskunft werden nicht erhoben, da sie das übliche Maß bei der Erbringung der öffentlichen Leistung nicht übersteigen, gemäß § 11 (1) Nr. 2 ThürVwKostG.

Bitte beachten Sie, es erfolgt keine gesonderte Rechnungslegung!

Die festgesetzten Kosten in Höhe von 25,00 € sind wie folgt zu zahlen:

IBAN:	DE58 8305 0505 0000 0061 14
BIC:	HELADEF1SOK
Empfänger:	Saale-Orla-Kreis
Fälligkeit:	20.03.2026
Buchungstext (bitte immer angeben):	00126935/61300/00133-2026-59

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Oschitzer Straße 4 in 07907 Schleiz erhoben werden. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist der Widerspruch entweder durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur an die E-Mail-Adresse webmaster@lrasok.thueringen.de oder durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments im besonderen elektronischen Behördenpostfach (beBPo) an das Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Poststelle zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Barczysch
Sachgebiet Bauordnung



Anlagen

Empfangsbestätigung
Merkblatt zur Erhebung von personenbezogenen Daten

AW: Baulastenauskunft und Denkmalschutzauskunft

Von: LRASOK Berner, Sabine (s.berner@irasok.thuringen.de)

An: bauing_uwe_bergmann@yahoo.de

Datum: Mittwoch, 18. Februar 2026 um 09:31 MEZ

Sehr geehrter Herr Bergmann,
unter der Bezeichnung Karl-Liebkechtstraße 3 (Flurstück 117/3) befindet sich lt. unserer Denkmalliste auch das historische Stallgebäude der ehemaligen Lederfabrik Hirschberg. Das von Ihnen angefragte direkt angrenzende Wohngebäude (Flurstück 117/4 – 229m²) liegt **daher im Umgebungsschutz** des Kulturdenkmals ist **aber kein Einzeldenkmal**. Baumaßnahmen sind deshalb nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beurteilen. Das benachbarte Wohnhaus Karl-Liebkecht-Straße 1 (Flurstück 116/1) steht unter Denkmalschutz.

Von 2013 gibt es einen Bauantrag zur Errichtung eines Treppenhauses und dem Einbau von zwei Dachgauben (AZ: 289-2013-15) der Alakus Bau GmbH, der aber meines Wissens nicht umgesetzt wurde. Zumindest ist an der äußeren Hülle auf dem Flurstück 117/4 augenscheinlich nichts passiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabine Berner
Denkmalschutz

Landratsamt Saale-Orla-Kreis
Sachgebiet Bauordnung
Oschitzer Straße 4
07907 Schleiz

Tel: +49 3663 488-820

Fax: +49 3663 488 495

E-Mail: denkmalschutz@irasok.thuringen.de

www.saale-orla-kreis.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Sofern diese E-Mail irrtümlich an einen falschen Empfänger versendet wurde, bitten wir diesen, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen und die E-Mail zu vernichten. Bitte beachten Sie, dass diese E-Mail vertraulich ist und ggf. rechtlich geschützte Informationen enthält, so dass jede Form der unerlaubten Kopie oder der unbefugten Weitergabe oder Veröffentlichung dieser E-Mail oder ihres Inhalts nicht gestattet ist.

Bitte beachten Sie auch, dass der Absender ungeachtet der Kommunikation per E-Mail keinen elektronischen Zugang im Sinne des § 1 Abs. 1 ThürVwVfG i. V. m. § 3a VwVfG eröffnet hat, siehe dazu die Angaben auf www.saale-orla-kreis.de. Ausgetauschte Mails besitzen damit keinen Informationscharakter, eine Rechtswirkung entfalten sie dagegen nicht.

Von: LRASOK Müller, Bernd <B.Mueller@irasok.thuringen.de>

Gesendet: Mittwoch, 18. Februar 2026 07:41

An: LRASOK Barczyschyn, Antje <A.Barczyschyn@irasok.thuringen.de>; LRASOK Berner, Sabine <S.Berner@irasok.thuringen.de>

Betreff: WG: Baulastenauskunft und Denkmalschutzauskunft

3.2 Saale-Orla-Kreis

Tabelle 4: Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 30 €/m²	30 - 50 €/m²	> 50 €/m²	gesamt
Anzahl	5	11	8	24
Anteil in %	21%	46%	33%	100%

Tabelle 5: Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor				
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,39	4,92	2,91	8,10
Standardabweichung (Stichprobe)	1,85			
Rohertragsfaktor	11,84	11,74	7,74	19,81
Standardabweichung (Stichprobe)	3,02			

Tabelle 6: Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1920	1744	1995
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	36	24	67
Lage (BRW) [€/m²]	40	17	81
Wohn-/Nutzfläche [m²]	508	130	3.194
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	5,87	4,75	6,75
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	838	489	1.508
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	60
Kaufvertragsdatum	17.09.2022	08.02.2022	28.11.2023

Kartendienst des TLUBN

Ü Karte Überschwemmungsgebiete | **Gewässer**

LEGENDE

Gewässer (Beschriftung)

Risikogebiete außerhalb von ÜSG

ÜSG - Daten

Status

Rechtsverordnung (RVO)

Karten der geltenden ÜSG

Übersichtskarte (10:000)

Liegenschaftskarte (2:000)

Gewässer

Standgewässer

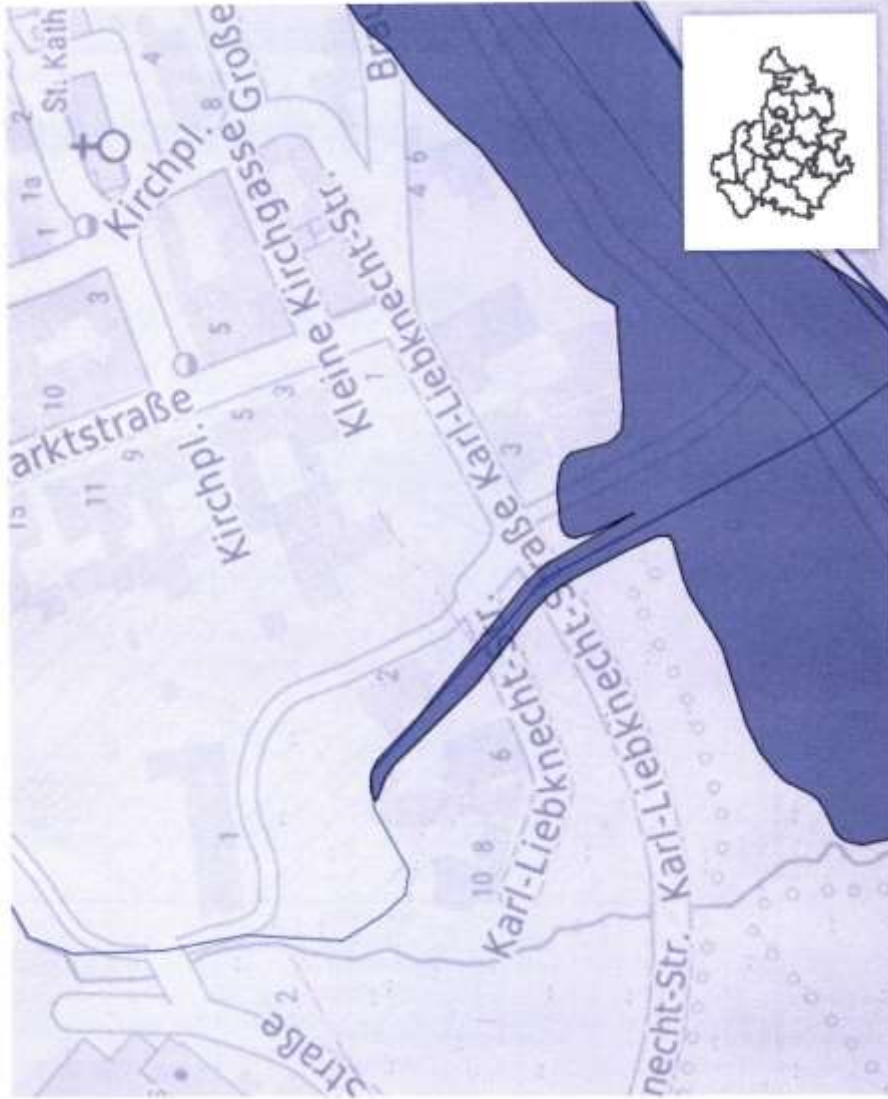
Gewässer

Kreisgrenzen

Kreisgrenzen

Topographie

Kartendienst des TLUBN v9.7.120

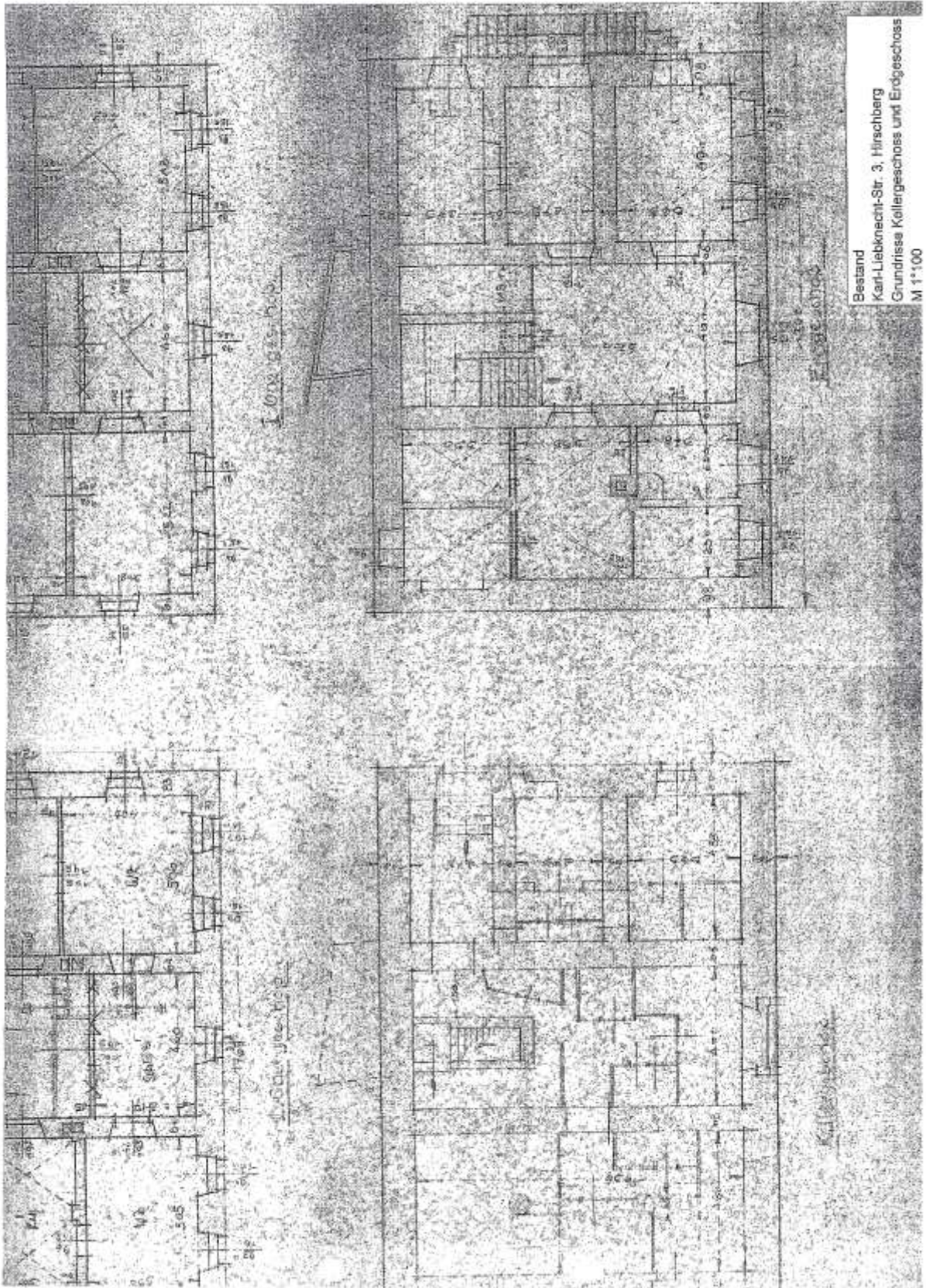


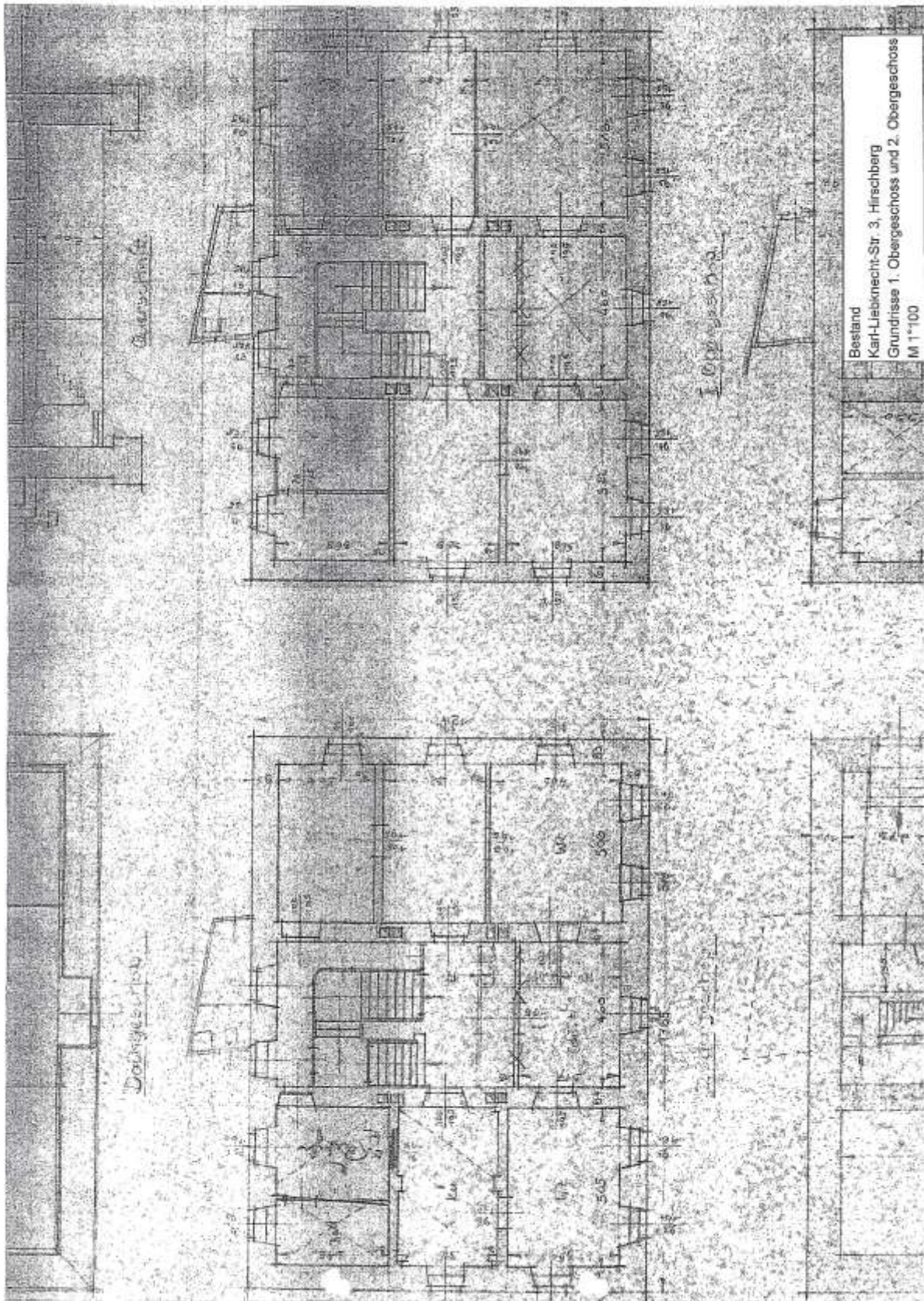
20 m

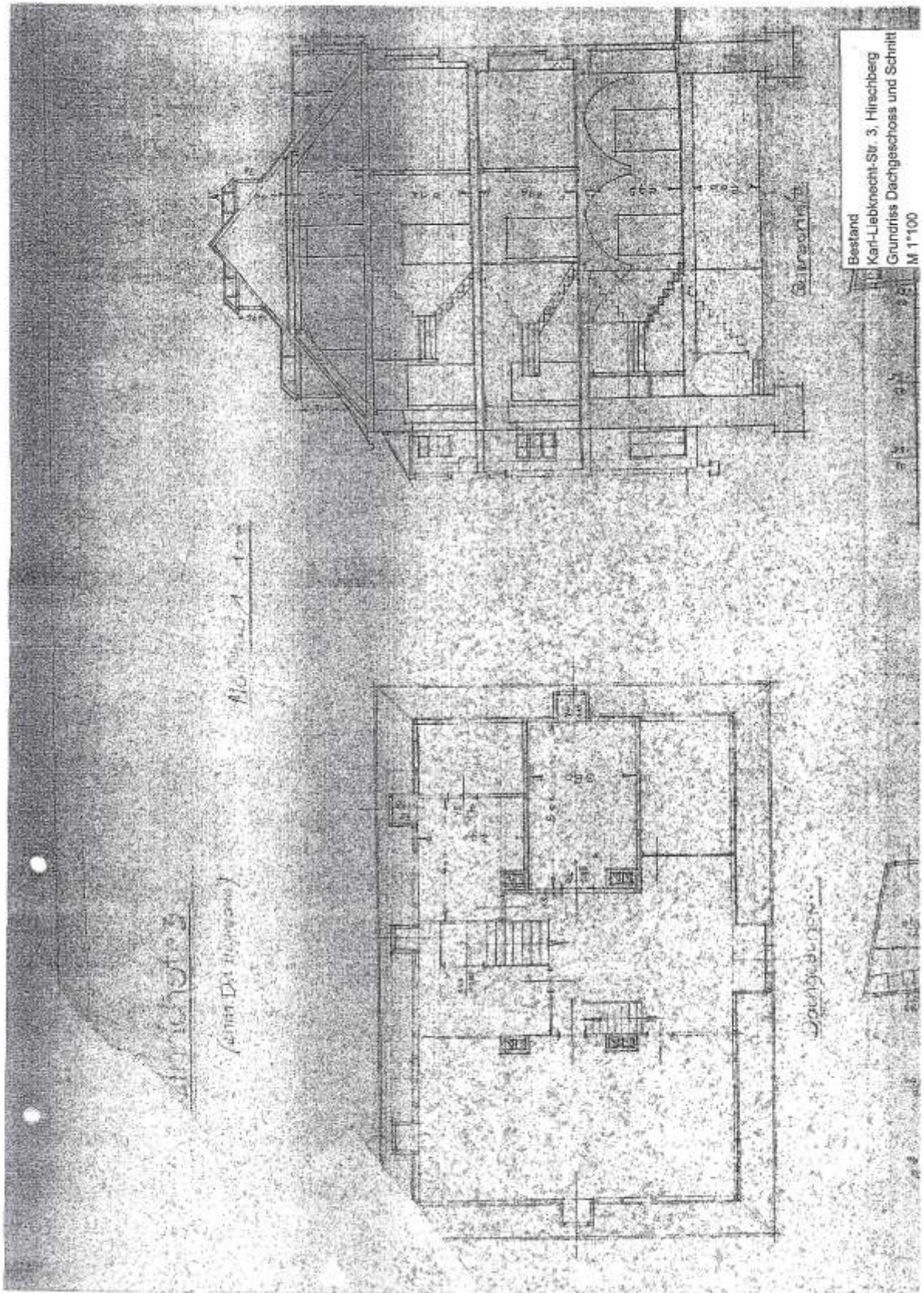
ETRS89 / UTM zone 32N EPSG:25832 Maßstab 1: 1.350

[Datenschutzklärung](#) | [Impressum](#)

[Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz](#)







**Tabelle 2: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

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

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	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-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schlichtholz, schweres Massiv-flachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsperrdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	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	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. 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 Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 25 von 49

	Standardstufe		
	3	4	5
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippalicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Busystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

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

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung, sowie das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Lageplan, Luftbild, u. a.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit eine Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Auftraggeber sind in der Höhe beschränkt auf die Honorarkosten des Gutachtauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

Notizen