© 2026

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, der Landkreise Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sömmerda

GUTACHTEN K 136 / 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

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Hauptstraße 76 in 98744 Schwarzatal OT Meuselbach
Grundbuch von Meuselbach Blatt 1687, Flur 1, Flurstück 131/1

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: **02. April 2026**

Verkehrswert (Marktwert): 22.000 € (zweiundzwanzigtausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

		Blatt - Nr.
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
	Fotografische Dokumentation mit 33 Bildern	4 bis 14
	Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	15
	Übersichtskarte M 1:200.000	16
1.	**VORBEMERKUNGEN**	**17**
1.1.	Unterlagen / Grundlagen	17
1.2.	Literatur	17
1.3.	Hinweise	17
2.	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**18**
3.	**WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**	**19**
3.1.	Allgemeine Wertverhältnisse	19
3.2.	Lage	19
3.3.	Verkehr	20
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	20
4.	**BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG**	**21**
4.1.	Wohnhaus	22
4.2.	Garage / Schuppen	23
5.	**WOHNFLÄCHEN**	**24**
6.	**ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)**	**25**
6.1.	Wohnhaus	26
6.2.	Garage / Schuppen	26
7.	**ALTERSWERTMINDERUNG**	**26**
7.1.	Vorbemerkung	26
7.2.	Gesamtnutzungsdauer	26
7.3.	Restnutzungsdauer	27
7.4.	Alterswertminderung	29
8.	**SONSTIGES**	**29**
9.	**NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**	**30**
9.1.	Wohnhaus	31
9.2.	Garage / Schuppen	32
10.	**BAULICHE AUSSENANLA2EN**	**33**
11.	**BODENWERT**	**33**
12.	**ROHERTRÄGE**	**34**
13.	**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**	**34**

Blatt - Nr.

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ **35**

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER) **36**

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKS-MERKMALE **36**
16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden 36
16.1.1. Wohnhaus 36
16.1.2. Garage / Schuppen 37

17. SACHWERTFAKTOR **38**

18. SACHWERTERMITTLUNG **39**
18.1. Wohnhaus 39
18.2. Garage / Schuppen 39
18.3. Zusammenfassung der Sachwerte 40

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG **40**

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES **40**

Anlagen: 43

1 Blatt Auszug aus dem Liegenschaftskataster unmaßstäblich 44
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 303023 (Stichtag: 01.01.2026) unmaßstäblich 45
1 Blatt Orthophoto / Luftbild unmaßstäblich 46
1 Blatt Stadtplanauszug unmaßstäblich 47
1 Blatt FUB IGES-Mietauskunft 48
1 Blatt Baulastenauskunft vom 06.03.2026 (LRA-Saalfeld-Rudolstadt) 49
1 Blatt Altlastenauskunft vom 23.03.2026 (LRA Saalfeld-Rudolstadt) 50
1 Blatt Denkmalschutzauskunft vom 09.03.2026 per E-Mail (LRA Saalfeld-Rudolstadt) 51
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 52
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser 53 - 54
1 Blatt Haftung und Urheberrecht 55
1 Blatt für Notizen 56

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

Süd-Ost-Ansicht des Wohnhauses (straßen-seitig)

Bild 2:

westliche Traufseite mit Windfang





Bild 3:

Windfang im Bereich vom Schulweg wird nicht als Hauseingang genutzt



Bild 4:

nördliche Giebelansicht
des Wohnhauses



Bild 5:

Hauseingangstür an der westlichen Traufseite des
Wohnhauses im Bereich Schulweg



Bild 6:

Ausbauzustand der
Teilunterkellerung im
südlichen Gebäudeteil



Bild 7:

Trinkwasser mit Wasseruhr im Bereich der Teilunterkellerung



Bild 8:

defekter Innenputz mit Salzausblühungen im Kellerbereich



Bild 9:

nasse Kellerwände (100 Digits)



Bild 10:

Kellerfußboden

Bild 11:

nasser Kellerfußboden (100 Digits)





Bild 12:

stark korrodierter Stahlträger im Kellerbereich



Bild 13:

stark zerstörter
Holzbalken im Keller

Bild 14:

Kellertreppe zum Erdgeschoss





Bild 15:

wie Bild 14



Bild 16:

Heizungsraum im Erdgeschoss

Bild 17:

Ausbauzustand separates WC vom Heizungsraum erreichbar





Bild 18:

Ausbauzustand Bad und Dusche (innenliegend), ebenfalls vom Heizungsraum zu begehen



Bild 19:

Küche im Erdgeschoss

Bild 20:

Flur im Erdgeschoss





Bild 21:

Ausbauzustand Wohnzimmer im Erdgeschoss

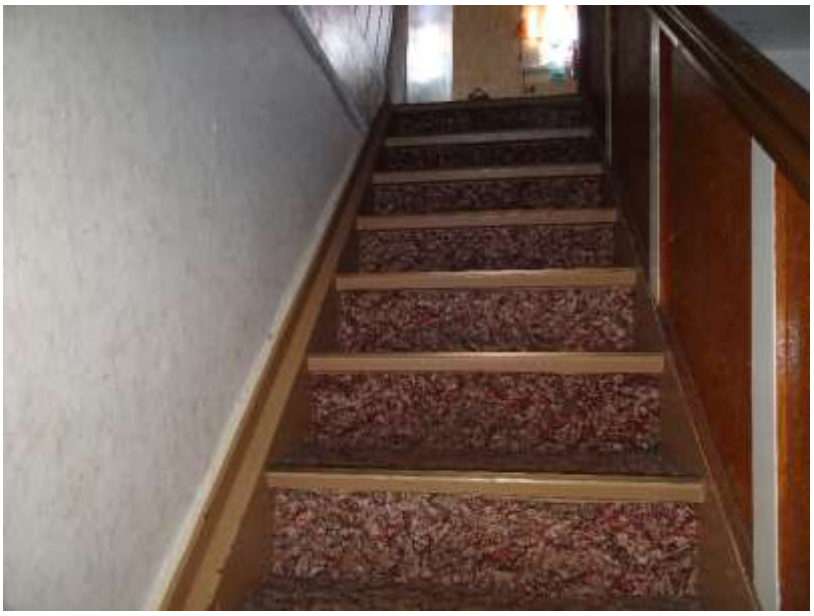


Bild 22:

Geschosstreppe zum Obergeschoss

Bild 23:

Ausbauzustand Küche im Obergeschoss





Bild 24:

Flur im Obergeschoss

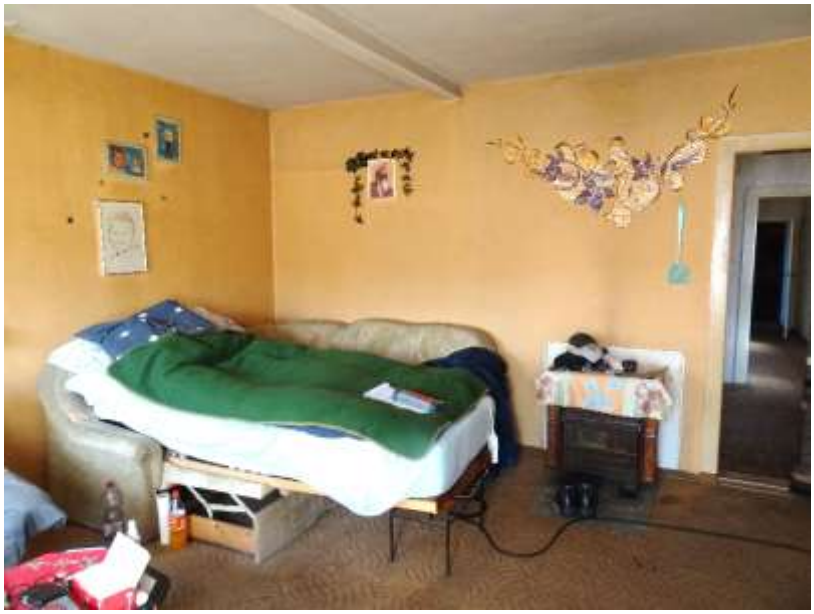


Bild 25:

Ausbauzustand
Wohnzimmer im
Obergeschoss

Bild 26:

Waschecke im Obergeschoss





Bild 27:

Kinderzimmer im
Obergeschoss



Bild 28:

Einläufige gerade Holztreppe zum nicht ausgebautem Dachgeschoss

Bild 29:

nicht ausgebautes Dachgeschoss





Bild 30:

wie Bild 29



Bild 31:

Westansicht der Garage mit Schuppen im nördlichen Grundstücksteil

Bild 32:

Südansicht von Garage mit Schuppen





Bild 33:

innerer Ausbauzustand im Bereich des Schuppens (Garage konnte nicht von innen besichtigt werden)

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: 09. April 2026

AZ: K 136 / 25 26 113

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

Flur 1, Flurstück 131/1 in der Gemarkung Meuselbach
Grundbuch von Meuselbach Blatt 1687
Hauptstraße 76 in 98744 Schwarzatal OT Meuselbach

Bewertungsobjekt:	**Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude**
Ortstermin =	
Qualitätsstichtag:	**02. April 2026**
Baujahr	vor 1900
fiktives Baujahr	ca. 1961
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	über 125 Jahre
fiktives Alter	65 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	15 Jahre
Grundstücksgröße	405 m²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2026):	28 €/m²
Bodenwert s. Pkt. 11 nach Anpassung (Übertiefe)	8.100 €

Herstellungswert der baulichen Anlagen		479.349 €
Alterswertminderung	-	388.273 €
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	=	91.076 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	2.733 €
Bodenwert	+	8.100 €
vorläufiger Grundstückssachwert	=	101.909 €
Sachwertfaktor	x	0,68
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	69.298 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.114 €
Sachwert	=	22.184 €

Verkehrswert (Marktwert) rund **22.000 €**

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

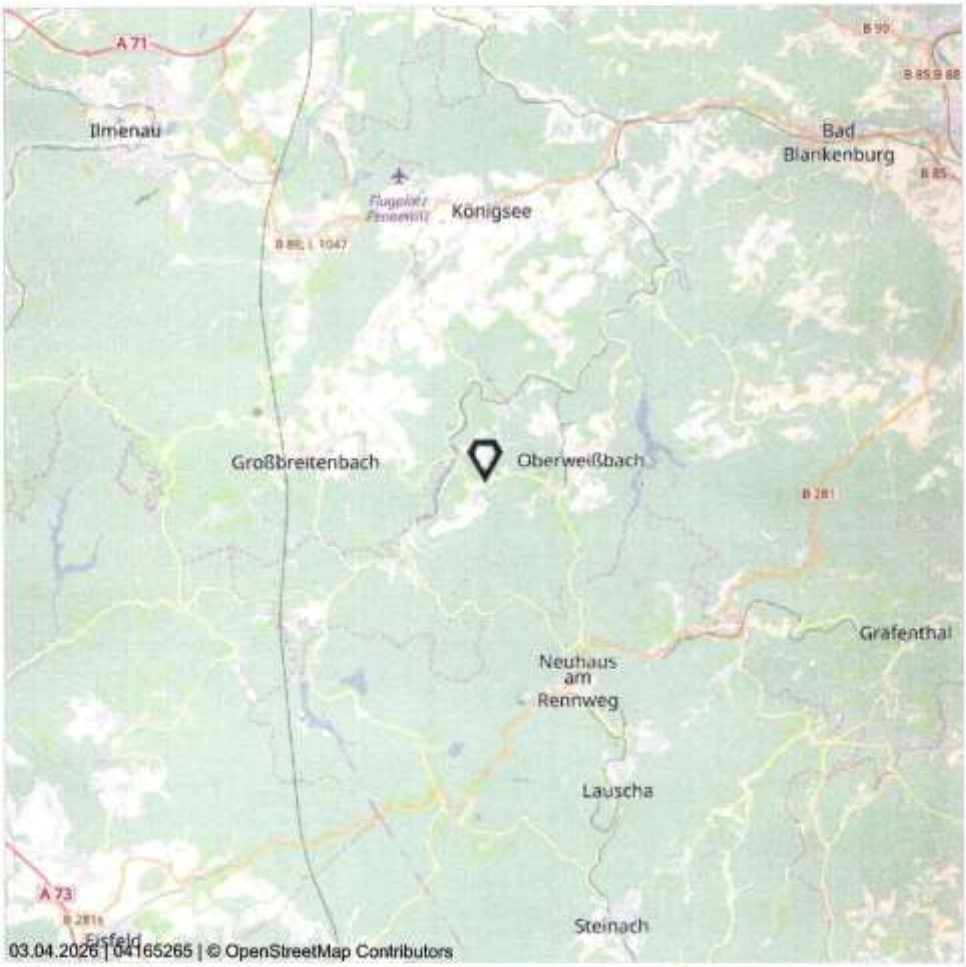
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. - Ing. (FH)
Uwe Bergmann

Übersichtskarte on-geo

98744 Schwarzatal, Hauptstr. 76

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:600.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165265 vom 03.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 25.02.2026 (eingegangen am 02.03. 2026)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 136/25 vom 16.02.2026 (beglaubigt am 25.02.2026)
- Geoproxy Kartenauszug M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 303023 zum Stichtag 01.01.2026
- Kopie des Grundbuchauszuges von Meuselbach, Blatt 1687
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2026 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Altlastenauskunft vom 23.03.2023 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Ortsbesichtigung vom 02.04.2026 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
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (Sommer, Piehler) Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277

1.3. Hinweise

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich - rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten.
Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung) und Angaben der am Ortstermin Beteiligten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, ebenso Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffhaltigen Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht, Wind- und Dampfdichtigkeit eingeschlossen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.
Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese folgend dokumentiert.
Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.
Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel.
Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz ***(davon ausgenommen sind die Interessen des Antragstellers, des Antraggegners und des Zwangsversteigerungsgerichtes)***, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Garage nicht von innen besichtigt werden konnte.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:
Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

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

Grundstücksart / Nutzungsart:
gemischte Baufläche

Bewertungsobjekte:
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Nebengebäude als Garage mit Schuppen.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Rudolstadt
Grundbuch:	Meuselbach
Blatt:	1687
Flur:	1
Flurstück:	131/1
Größe:	405 m²

Ortsbesichtigung:
Die Ortsbesichtigung fand am 02. April 2026 statt.
Anwesend waren:

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

Auftraggeber:
Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

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

Datum der Beauftragung: 25. Februar 2026

Ortstermin: 02. April 2026

Qualitätsstichtag: **02. April 2026**

3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

gem. § 7 ImmoWertV 2021

3.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustandes des zu bewertenden Grundstückes als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstückes bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.
Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.
Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte.
Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

3.2. Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Saalfeld-Rudolstadt

Stadt / Gemeinde: 98744 Schwarzatal OT Meuselbach

Straße: Hauptstraße 76

Höhe des Bewertungsobjektes: ca. 600 m bis ca. 608 m ü. NHN

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

Infrastruktur: Versorgungsstrukturen in Meuselbach nicht vorhanden

Parkplätze: 1x Garage sowie ein Stellplatz vor der Garage

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Oberflächengestaltung: leicht steigendes Gelände von Süd nach Nord

Zuwegung: direkte Zuwegung über den Schulweg

Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung: überwiegend Wohngrundstücke im ländlichen Ambiente mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Grundschule

Grundstückszuschnitt: ca. 50 m langes schmales Grundstück

vorhandene Nutzung: Wohnnutzung

Versorgung / Erschließung: erschlossen mit Elektroenergie, Wasser, Telefon und Erdgas (Gas vom Versorgungsträger abgestellt, Telefonanschluss liegt am Grundstück an)

Entsorgung: Direkteinleitung in Straßenkanal

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

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

3.3. Verkehr

- Autobahnanschluss A 71 Ilmenau in ca. 30 km
- nach Erfurt ca. 60 km
- nach Saalfeld/Saale ca. 35 km
- nach Neuhaus am Rennweg ca. 10 km

Bundesbahn
- über Bahnhof Katzhütte in ca. 5 km

Flughafen
- Flughafen Erfurt ca. 58 km

Verkehrsimmissionen: durch Grundschule bei Schulbeginn und Schulende erhöhtes PKW-Aufkommen

Sonstige Immissionen: Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II: lfd. Nr. 1 bis 3:
gelöscht

lfd. Nr. 4:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 136/25); eingetragen am 30.12.2025.
gez. Weidner

Baurecht:

Nach mündlicher Auskunft die Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“ vom 10.03.2026 gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu verfahren.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 06.03.2026 sind für das Flurstück 131/1 der Flur 1 in Meuselbach keine Baulasten eingetragen (s. Anlagen).

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 09.03.2026 durch E-Mail ist das Objekt nicht in den Denkmalschutz integriert.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft durch das LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 23.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück altlastenfrei (s. Anlagen).

Abgabenrechtliche Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Dabei handelt es sich vor allem um:
- Erschließungsbeiträge nach §§ 124 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabegesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

4.1. Wohnhaus

Gebäudeart:	zweigeschossiges freistehendes teilunterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ursprünglich vor 1900
Fundamente:	Bruchsteinfundamente aus Schiefergestein
waagerechte Sperrung:	nicht feststellbar, auf Grund des Baujahres wahrscheinlich nicht vorhanden
Sockelausbildung:	Zementputz
Außenwände:	Teilunterkellerung mit Natursteinmauerwerk (Schiefer), sonst Fachwerkkonstruktion und Mauerwerk
Innenwände:	wie Außenwände
Geschossdecken:	Kellerdecke als Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Fußböden:	Kellergeschoss mit teilweise lose verlegten Gehwegplatten auf Erdreich, sonst Teilweise Bodenfliesen, PVC-Belag, Terrazzoplatten und textiler Belag
Innenputz / Anstriche:	einfache Anstriche und Tapeten
Fassadengestaltung:	kleinformatige Schieferplatten als Spitzwinkeldeckung
Dachkonstruktion:	Satteldach als Sparrendach
Dacheindeckung:	Preolitschindeln und Schiefereindeckung
Dachrinne:	6-teilige Zinkrinne
Fallrohr:	NW 100 aus Zink
Türen:	Außen- und Innentüren als alte Holztüren
Fenster:	Haustür aus Kunststoff mit Glas, Innentüren als einfache Holztüren
Heizung:	Gas-Zentralheizung im Erdgeschoss (nach Angaben nicht funktionstüchtig), Plattenheizkörper vorhanden. Nach Angaben wird elektrisch und mit Ölradiatoren geheizt, Warmwasser wird über einen Elektroboiler erzeugt.
Elektroinstallation:	relativ neuer Sicherungskasten, Elektrik geringfügig im Erdgeschoss erneuert, aber insgesamt sehr veraltet
Sanitärinstallation:	Erdgeschoss mit separatem WC vom Heizungsraum erreichbar, Fußboden mit Bodenfliesen, ca.1,30 m hohe Wandfliesen, Handwaschbecken

Badewanne, Dusche und Handwaschbecken ebenfalle separat vom Heizungsraum erreichbar, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, innenliegend

Treppen: Kellertreppe als einläufige Massivtreppe mit Schiefersteinen in unterschiedlichen Tritthöhen
Geschosstreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als einläufige, im Antritt rechte viertel gewendelte Holztreppe, Treppe zum Dachgeschoss als einläufige gerade Holztreppe

Blitzschutz: nicht vorhanden

Belichtung / Besonnung: gut

Antenne: SAT-Anlage

Klingel: einfache Klingelanlage

Besondere Einbauten: keine

Schall- Wärme- und Brandschutz: entsprechend dem Baualter sehr eingeschränkt gegenüber den aktuellen Normen und Richtlinien

Energieeffizienz: Ein Energieausweis ist nach Angaben nicht vorhanden.

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch sehr einfache Bausubstanz mit veralteter nicht zeitgemäßer Ausstattung.

4.2. Garage / Schuppen

Gebäudeart: eingeschossiges nichtunterkellertes Nebengebäude mit Garage (konnte innen nicht besichtigt werden) und Schuppen

Baujahr: unbekannt

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Sockelausbildung: Zementputz

Außenwände: Erdgeschoss aus Mauerwerk (Hohlblocksteine)

Innenwände: Abgrenzung zwischen Garage und Schuppen aus Mauerwerk in Hohlblocksteinen

Geschossdecken: Dachdecke

Fußböden: Beton

Innenputz / Anstriche: nicht vorhanden

Fassadengestaltung: beschichtete Asbestplatten

Dachkonstruktion: Satteldach als Sparrendach

Dacheindeckung: Bitumenschweißbahn

Dachrinne: 6-teilige alte Zinkrinne

Fallrohr: NW 100 Zink

Türen / Tore: einfaches altes zweiflügeliges Garagentor und einfache alte Holztür zum Bereich des Schuppens

Elektroinstallation: nicht vorhanden

Fenster: einfaches Holzfenster

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Besondere Einbauten: keine

Schall- Wärme- und Brandschutz: für die Funktion als Garage mit Schuppen ausreichend

Energieeffizienz: Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche Gesamtzustand der Garage mit Schuppen zum Qualitätsstichtag ist mit befriedigend zu bewerten.

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnflächen wurden am Tag der Ortsbesichtigung per Aufmaß ermittelt!

Erdgeschoss

Windfang:	ca.1,39 m x ca.2,70 m	=	3,75 m²
WC:	ca.1,07 m x ca.1,67 m	=	1,79 m²
Bad / Dusche:	(ca.2,93 m x ca.1,49 m) - (ca.0,65 m x ca.0,31 m)	=	4,16 m²
Flur:	(ca.0,95 m x ca.4,79 m) + (ca.2,45 m x ca.2,07 m)	=	9,62 m²
Abstellkammer:	ca.1,22 m x ca.3,42 m	=	4,17 m²
alte Küche:	ca.3,38 m x ca.3,36 m	=	11,36 m²
Wohnzimmer:	ca.4,59 m x ca.4,85 m	=	22,26 m²
Flur-Treppenhaus:	ca.2,52 m x ca.1,67 m	=	4,81 m²
			61,92 m²

Obergeschoss

Flur:	(ca.0,99 m x ca.4,96 m) + (ca.2,52 m x ca.2,19 m)		
	- (ca.0,53 m x ca.0,53 m) - (ca.0,58 m x ca.0,96 m)	=	9,59 m²
Wohnzimmer:	ca.4,69 m x ca.4,85 m	=	22,75 m²
Küche:	ca.3,28 m x ca.3,12 m	=	10,23 m²
Schlafzimmer:	ca.4,00 m x ca.4,39 m	=	17,56 m²
Waschecke:	ca.0,99 m x ca.1,53 m	=	1,51 m²
Kinderzimmer:	ca.3,59 m x ca.4,91 m	=	17,63 m²
			79,27 m²
	Wohnfläche insgesamt rund		**141,00 m²**

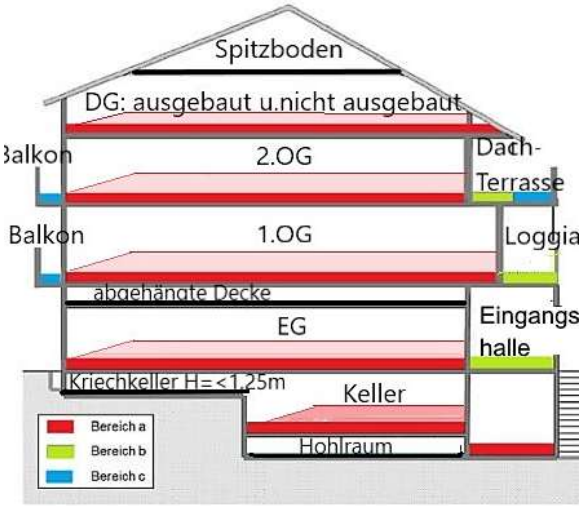
6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

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

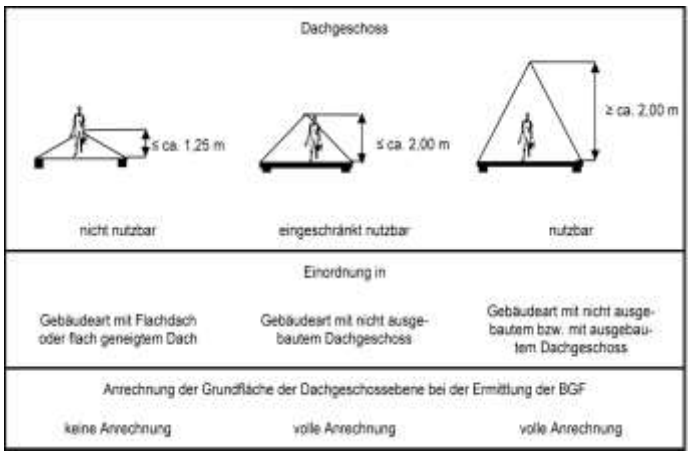
Die Brutto - Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.
In Anlehnung an die DIN 277 - 1: 2005 - 02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

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



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:



6.1. Wohnhaus

Teilunterkellerung:	ca.4,50 m x ca.5,25 m (ca.23 % unterkellert)	= **rund**	23,63 m² **24,00 m²**
Erdgeschoss:	(ca.5,00 m x ca.20,80 m)+(ca.1,60 m x ca.3,21 m)	=	109,14 m²
Obergeschoss:	ca.5,00 m x ca.20,80 m	=	104,00 m²
Dachgeschoss:	ca.5,00 m x ca.20.80 m	=	104,00 m²
			317,14 m²
		rund	**317,00 m²**

6.2. Garage / Schuppen

	ca.9,04 m x ca.5,23 m	=	47,28 m²
		rund	**47,00 m²**

7. ALTERSWERTMINDERUNG

nach § 4 und § 38 ImmoWertV 2021

7.1. Vorbemerkung

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

7.2. Gesamtnutzungsdauer

nach § 4 Absatz 2 ImmoWertV 2021

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

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

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

Für das Wohngebäude als auch für die Garage mit Schuppen 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. 1900 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 - Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.
Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau - und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Wohngebäude wurde in der Vergangenheit geringfügig modernisiert, wie neue Kunststoff-Isolierglasfenster, Bad / Dusche und Hauseingangstür.

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

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt über 125 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Alter von 80 Jahren wäre die Restnutzungsdauer 0 Jahre. Für die weitere Berechnung wird somit ein Alter von 80 Jahren angenommen.

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,8250	1,5750	60 %
1	1,2500	2,8250	1,5750	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9063	1,2505	50 %
4	0,7300	1,5370	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0070	0,9806	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9611	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9417	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9222	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9028	15 %
14	0,3040	0,6790	0,8906	14 %
15	0,2780	0,6170	0,8495	13 %
16	0,2520	0,5580	0,8403	12 %
17	0,2260	0,4990	0,8402	11 %
18	0,2000	0,4400	0,8420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,8420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,8420	10 %

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

RND = (a x Alter ^{2}/GND) - (b x Alter) + (c x GND)
RND = (1,0767 x 80^2/80) - (2,2757 x 80) + (1,3878 x 80)
RND = 86,14 - 182,06 + 111,02
RND = 15,10 Jahre **rund 15 Jahre**

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

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

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):

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von ca. 81 Prozent der Herstellungskosten der Gebäude.

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 CO_2-Emissionennennen, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben.
Im vorliegenden Fall liegt 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 (02. April 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 2025; Index Basis 2021 = 100).
Da die Kostenkennwerte der Sachwert-Richtlinie aus dem Jahre 2010 stammen, muss eine Umbasierung erfolgen.

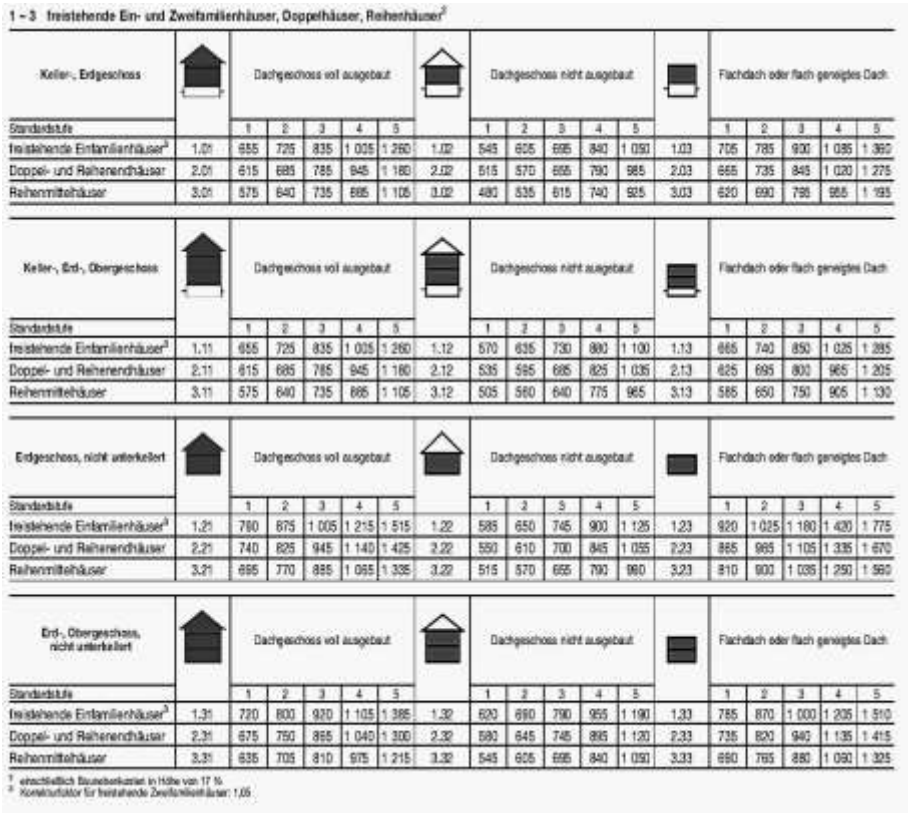
Baukostenindex November 2025:		135,0
Baukostenindex 2010:		90,1
135,0 / 90,1	=	1,498 x Umrechnungsfaktor 1,2714
	=	**1,905**

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

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

9.1. Wohnhaus

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



1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[2]

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275	
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195	

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130	

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.21	760	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670	
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	980	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560	

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415	
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325	

[1] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
[2] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung

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

	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs-anteil	Anteile am Kosten-kennwert
Standardmerkmale	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**		
	570	**635**	**730**	**880**	**1.100**		
Außenwände	1					23 %	131 €/m² BGF
Dach		0,5			0,5	15 %	130 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	70 €/m² BGF
Innenwände und - Türen	1					11 %	63 €/m² BGF
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,9	0,1				11 %	63 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	32 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	57 €/m² BGF
Heizung			1			9 %	66 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	38 €/m² BGF
							650 €/m² BGF

Baukostenindex: 1,905

Normalherstellungskosten am 02.04.2026: 1,905 x 650 €/m² BGF

rund 1.238 €/m² BGF

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

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungsanteil	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	620	690	790	955	1.190		
Außenwände	1					23 %	143 €/m² BGF
Dach		0,5			0,5	15 %	141 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	76 €/m² BGF
Innenwände und - Türen	1					11 %	68 €/m² BGF
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,9	0,1				11 %	69 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	62 €/m² BGF
Heizung			1			9 %	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	41 €/m² BGF
							706 €/m² BGF

Baukostenindex: 1,905

Normalherstellungskosten am 02.04.2026: 1,905 x 706 €/m² BGF
rund 1.345 €/m² BGF

	Gebäudeart 1.12 unterkellert	1.238 €/m² BGF		Gebäudeart 1.32 nicht unterkellert	1.345 €/m² BGF
BGF:	Kellergeschoss:	23,63 m²	BGF:	Erdgeschoss:	80,37 m²
	Erdgeschoss:	23,63 m²		Obergeschoss:	80,37 m²
	Obergeschoss:	23,63 m²		Dachgeschoss:	80,37 m²
	Dachgeschoss:	23,63 m²		Windfang:	5,14 m²
		94,52 m²			246,25 m²

(94,52 m² x 1.238 €/m² BGF) + (246,25 m² x 1.345 €/m² BGF) = 448.222 €
rund 448.000 €

9.2. Garage / Schuppen

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude[22]

		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung[23]	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung[23]	890	1 095	1 340

[22] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 16.1 16 %, Gebäudeart 16.2 17 %, Gebäudeart 16.3 18 %

[23] Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen etc.

Gebäudeart: 16.1 (Standardstufe 3)
Baukostenindex: 1,905

Normalherstellungskosten am 02.04.2026: 1,905 x 350 €/m² BGF
rund 667 €/m² BGF

10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

Zu den Außenanlagen zählen Versorgungsleitungen für Strom, Gas- und Wassereinführungen, Fernwärme, Kanalisations- und Regenwasseranschlüsse, Einfriedungen und Hofbefestigungen, Kläranlagen, Straßen und Gleisanschlüsse.
Da die Außenanlagen einen annähernd gleichen Verschleißgrad wie das Gebäude aufweisen, kann von dem Zeitwert der Hochbauten ausgegangen werden.
Die Fachliteratur verweist auf folgende pauschale Erfahrungswerte, bezogen auf die Normalherstellungskosten der Hochbauten:

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einfache Außenanlagen, so dass ein Anteil von **3,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint. Die rückwärtigen diversen Schuppen und Holzunterstände sind in den Außenanlagen enthalten.

11. BODENWERT

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.
Dabei kann anstelle von Vergleichspreisen der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 26 ImmoWertV 2021).
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt. Nach Bodenrichtwertinformation beträgt der Bodenrichtwert für die Nutzungsart gemischte Baufläche der Bodenrichtwertnummer 303023 in der Gemarkung Meuselbach 28 €/m² (Stichtag: 01. Januar 2026) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstückstiefe von 30 m. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstückstiefe von ca. 50 m und weicht somit vom Richtwertgrundstück ab. Bei Hinterland handelt es sich um den Teil des Grundstücks, der über die festgelegte Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks hinausragt. Der Grundstücksteil der Übertiefe liegt weiter von der Erschließungsstraße entfernt und ist somit nur eingeschränkt baulich nutzbar. Entsprechend den Anwendungshinweisen zur Umrechnung des Bodenrichtwertes bei Übertiefe zum Stichtag 01.01.2026 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wird das Hinterland mit Nutzung als Garage bzw. massives Nebengebäude mit 30 Prozent des Bodenrichtwertes des Vorderlandes bewertet.

Bodenwert	(240 m² x 28 €/m²) + (165 m² x 28 €/m² x 0,30)	=	8.106 €
		rund	**8.100 €**

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

12. ROHERTRÄGE

nach § 27, 31 ImmoWertV 2021 und in Anlehnung des IVD Preisspiegel Thüringen 2024/2025 und FUB IGES-Mietauskunft

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

Entsprechend den Informationen am Ortstermin, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Einsicht in den Wohnimmobilienpreisspiegel des IVD 2024/2025 sowie FUB IGES-Mietauskunft und Internet-Recherchen wird folgendes angenommen:

einfache Wohnlage:	3,89 €/m²
mittlere Wohnlage:	4,10 €/m²
gute Wohnlage:	4,30 €/m²

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine einfache Wohnlage, der Mietzins wird mit 3,90 €/m² für die Wohnfläche und 30 €/Monat für Garagen- und Schuppennutzung angenommen.

Rohertrag:

	141,00 m² x 3,90 €/m² x 12 Monate	=	6.599 €
Nebengebäude:	30 €/Monat x12 Monate	=	360 €
		rund	**7.000 €**

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

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

Die Bewirtschaftungskosten sind all die Kosten, welche vom Jahresrohertrag abzuziehen sind, somit werden der Reinertrag und damit auch der Ertragswert eines Grundstückes wesentlich mitbestimmt.
Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.
Bei älteren Gebäuden sollten die tatsächlichen Einnahmen und Kosten aus den Aufzeichnungen entnommen und der Berechnung das Mittel aus mehreren Jahren zugrunde gelegt werden.
Es lagen jedoch keine Aufzeichnungen vor. Somit muss sich der Sachverständige auf Erfahrungswerte und die anerkannte Wertermittlungsliteratur berufen.

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

367 €/Wohngebäude	=	367 €
48 €/Garage oder Einstellplatz	=	48 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

14,40 €/m²	14,40 €/m² x 141 m²	=	2.030 €
108 €/Garage oder Einstellplatz		=	108 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
2 % 2 % von 7.000 € = 140 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt: **2.693 €**

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

14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

nach § 33 ImmoWertV 2021

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Ermittlung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes übernehmen die Gutachterausschüsse auf der Grundlage von Kaufverträgen über Renditeobjekte.
Dies setzt natürlich genügend Verkaufsfälle voraus, was in den meisten Fällen nicht gegeben ist. Liegenschaftszinssätze unterliegen weit geringeren Schwankungen, als der Durchschnitt der Zinssätze auf dem deutschen und europäischen Markt, welche von vielen inneren und äußeren Einflüssen abhängig sind.
Der Liegenschaftszins ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise, den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 33 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.
Durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Liegenschaftszinssätze sind jedoch zu bevorzugen.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat für Grundstücke mit Einfamilienhäusern auf Grundlage der NHK 2010 keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.
In der Literatur konnten für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

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

Auf der Grundlage dieser Erfahrungswerte ergibt sich im vorliegenden Fall zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von 2,00 bis 4,50 Prozent.
Innerhalb dieser Bandbreite wird der im vorliegenden Fall anzuwendende Liegenschaftszinssatz anhand eines Modells abgeleitet.

Risikofaktor	**Ausprägung**			**Gewicht**	**Note**
Noten	**0**	**1**	**2**		
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	1,5
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	1,5

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

LSZ = 2,00 +{[(0,3 x 1) + (0,1 x 2) + (0,2 x 2) + (0,3 x 1,5) + (0,1 x 1,5)] x (4,50 - 2,00)} /2
= 3,875

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **3,90 Prozent**.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

nach § 34 ImmoWertV 2021

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

Liegenschaftszinssatz		q	= 3,90 % (Faktor 1,039)
Restnutzungsdauer		n	= 15 Jahre
Barwertfaktor	$1{,}039^{15}$ - 1 / $1{,}039^{15}$ x (1,039 -1)		= **11,20**

16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKS-MERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

In diesem Punkt werden sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen, berücksichtigt, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.
Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile oder auch Vorteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sind regelmäßig nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
Bei Durchführung weiterer Wertermittlungsverfahren sind diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

16.1.1. Wohnhaus

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- defekter Innenputz mit Salzausblühungen im Bereich der Teilunterkellerung (s. Bild 6, 7, 8, 9)
- nasse Kellerwände und Kellerfußboden (s. Bild 9, 11)
- stark korrodierter Stahlträger im Bereich Teilunterkellerung (s. Bild 12)
- stark zerstörter Holzbalken im Bereich Teilunterkellerung (s. Bild 13)
- unterschiedliche Tritthöhen der Kellertreppe (s. Bild 14, 15)
- nicht funktionierende Gas-Heizungsanlage
- verschlissene Fußböden
- überwiegend veraltete Elektrik
- teilweise undichtes Dach
- verschlissene Holz-Innentüren
- malermäßige Behandlung aller Innenräume erforderlich
- „gefangene“ Räume und Differenzstufen
- insgesamt unzureichende Wärmedämmung und wirtschaftliche Überalterung

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

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

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

Grobgliederung für Roh- und Ausbau

Kostengruppe	Kostenanteil an den Gesamtherstellungs-kosten [%]	reparaturbedürftig [%]		[%]
Außenwände / Fassade	23 (Keller)	20		4,60
Dach	15	20		3,00
Außentüren und Fenster	11	00		0,00
Innenwände und - türen	11	50		5,50
Deckenkonstruktion und Treppen	11	20		2,20
Fußböden	5	100		5,00
Sanitäreinrichtungen	9	00		0,00
Heizung	9	80		7,20
Sonstige technische Ausstattung	6	90		5,40
	100,00		rund	33,00
unzureichende Wärmedämmung und wirtschaftliche Überalterung			rund	20,00

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **53 v. H.** für das Einfamilienhaus geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

16.1.2. Garage / Schuppen

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- keine Elektrik
- verschlissenes Garagentor und Schuppen-Außentür (s. Bild 31)
- fehlender Innenputz (s. Bild 33)

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **2.000 €** für die Garage und den Schuppen 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 § 21 und § 39 ImmoWertV 2021 der Sachwert an die Marktlage durch Zu- und Abschläge anzupassen. Ziel ist es dabei, die Überlegungen der Marktteilnehmer und die Umstände des Einzelfalls in Bezug auf die Art des Bewertungsobjektes nachzuvollziehen und eine hohe Marktkonformität zu erreichen.
Der Sachwert ist vorwiegend geprägt durch Kostenüberlegungen wie Erwerbskosten des Bodens, Herstellungskosten der baulichen Anlagen.
Derartige Objekte unterliegen unterschiedlichen subjektiven Anforderungen eines Erbauers oder Erwerbers hinsichtlich Gestaltung und Konzeption sowie Nutzungsflexibilität.
Eine Berücksichtigung der konkreten Marktsituation kann entsprechend ImmoWertV über Sachwertfaktoren erfolgen. Es sind die ermittelten Sachwertfaktoren der entsprechenden Gutachterausschüsse zu bevorzugen, wenn auch dieses Berechnungsmodell angewandt wurde.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat Sachwertfaktoren ermittelt.
Danach bemisst sich der anzuwendende Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück in Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wie folgt:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	28 €/m²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Einfamilienhaus	94.774 €
	Garage / Schuppen	7.135 €
		101.909 €
Sachwertfaktor:	$0{,}4893 \times 0{,}101909^{-0{,}1059} \times 28^{0{,}1536}$	= 1,04

Dieser Sachwertfaktor spiegelt jedoch nicht die Situation im Bewertungsgebiet und somit den regionalen Markt in Meuselbach wider. Nach Marktbeobachtungen werden selbst bei günstigen Voraussetzungen für vergleichbare Liegenschaften äußerst selten die Grundstückssachwerte auch nur annähernd am Markt erzielt. Deshalb ist ein Abschlag vom Sachwert vorzunehmen, der das allgemeine, marktkonforme Verhalten eines fiktiven Käufers berücksichtigt.
Vor dem Hintergrund einer rezessiven Binnenkonjunktur ist eine Abwanderung vor allem junger Menschen in erwerbsträchtigere Regionen zu beobachten. Damit verbunden ist nicht nur ein allgemeiner Kaufkraftschwund, sondern auch eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in diesem speziellen Bewertungsbereich. Diese Tendenz wirkt sich in ländlich strukturierten Regionen und Kleinstädten stärker aus als in urbanen Ballungszentren.
Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Verkäuflichkeit auf dem freien Markt zum Qualitätsstichtag für das spezielle Bewertungsobjekt mit schwierig einzustufen.
Nach Konsultation mit dem Gutachterausschuss ist es sachverständig sinnvoll bezüglich der Nachfragesituation im Bewertungsgebiet den bereits ermittelten Sachwertfaktor von 1,04 um 35 Prozent (Faktor 0,65) zu reduzieren.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 1,04 x 0,65 rund **0,68**

Marktabschläge nach Vogels:

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

18. SACHWERTERMITTLUNG

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

18.1. Wohnhaus

Bewertungsstichtag =
Qualitätsstichtag: **02. April 2026**
Ablaufschema: ImmoWertV 2021

01.	Normalherstellungskosten, s. Pkt. 9.1	€		448.000
02.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre		80
03.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre		15
04.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%		81
05.	Alterswertminderung	€		362.880
06.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (01 - 05)	€		85.120
07.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 85.120 €)	€		2.554
08.	Bodenwert, s. Pkt. 11, jedoch anteilmäßig nach BGF	€		7.100
09.	vorläufiger Grundstückssachwert (06+07+08)	€		94.774
10.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17			0,68
11.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (09x10)	€		64.446
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (53 % von 85.120 €)	€	-	45.114
13.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (11-12)	€		19.332
	geschätzter Sachwert Wohnhaus rund	**€**		**19.300**

18.2. Garage / Schuppen

Bewertungsstichtag =
Qualitätsstichtag: **02. April 2026**
Ablaufschema: ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m²		47
02.	Preis pro m², s. Pkt. 9.2	€		667
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€		31.349
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	€		25.393
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€		5.956
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 5.956 €)	€		179
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11, jedoch anteilmäßig nach BGF	€		1.000
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€		7.135
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 9			0,68
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€		4.852
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2	€	-	2.000
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€		2.852
	geschätzter Sachwert Garage / Schuppen rund	**€**		**2.900**

18.3. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1 Einfamilienhaus	19.300 €
aus Punkt 18.2 Nebengebäude	2.900 €
Sachwert insgesamt	**22.000 €**

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =
Qualitätsstichtag: **02. April 2026**
Ablaufschema: ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	7.700
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	2.707
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	4.993
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,90
05.	Bodenertragsanteil (6.720 € x 3,90 %)	€	262
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	4.731
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	15
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		11,20
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	52.987
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	8.100
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	61.087
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1.1 bis 18.1.2 (45.114 € + 3.000 €)	€ -	47.114
13.	Ertragswert (11-12)	€	13.973
	Ertragswert	**€**	**14.000**

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 Wert V 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. Im vorliegenden Fall konnten liegen keine Vergleichsgrundstücke vor.

Für derartige Objekte, wie das Bewertungsobjekt, bildet nach herrschender Marktgepflogenheit und Literaturmeinung der Sachwert die geeignete Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes. Hilfsweise wurde der Ertragswert ermittelt, der zur zusätzlichen Beurteilung (auch Plausibilitätskontrolle) bei der Verkehrswertermittlung dient, jedoch in diesem Falle nicht ausschlaggebend ist. Der Ertragswert zeigt auf, dass das Bewertungsobjekt auch bei ortsüblicher Vermietung nicht als Renditeobjekt geeignet 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 Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, Hauptstraße 76 in 98744 Schwarzatal OT Meuselbach (Flur 1, Flurstück 131/1) zum Qualitätsstichtag **02. April 2026** mit

22.000 €

(zweiundzwanzigtausend Euro)

ein.

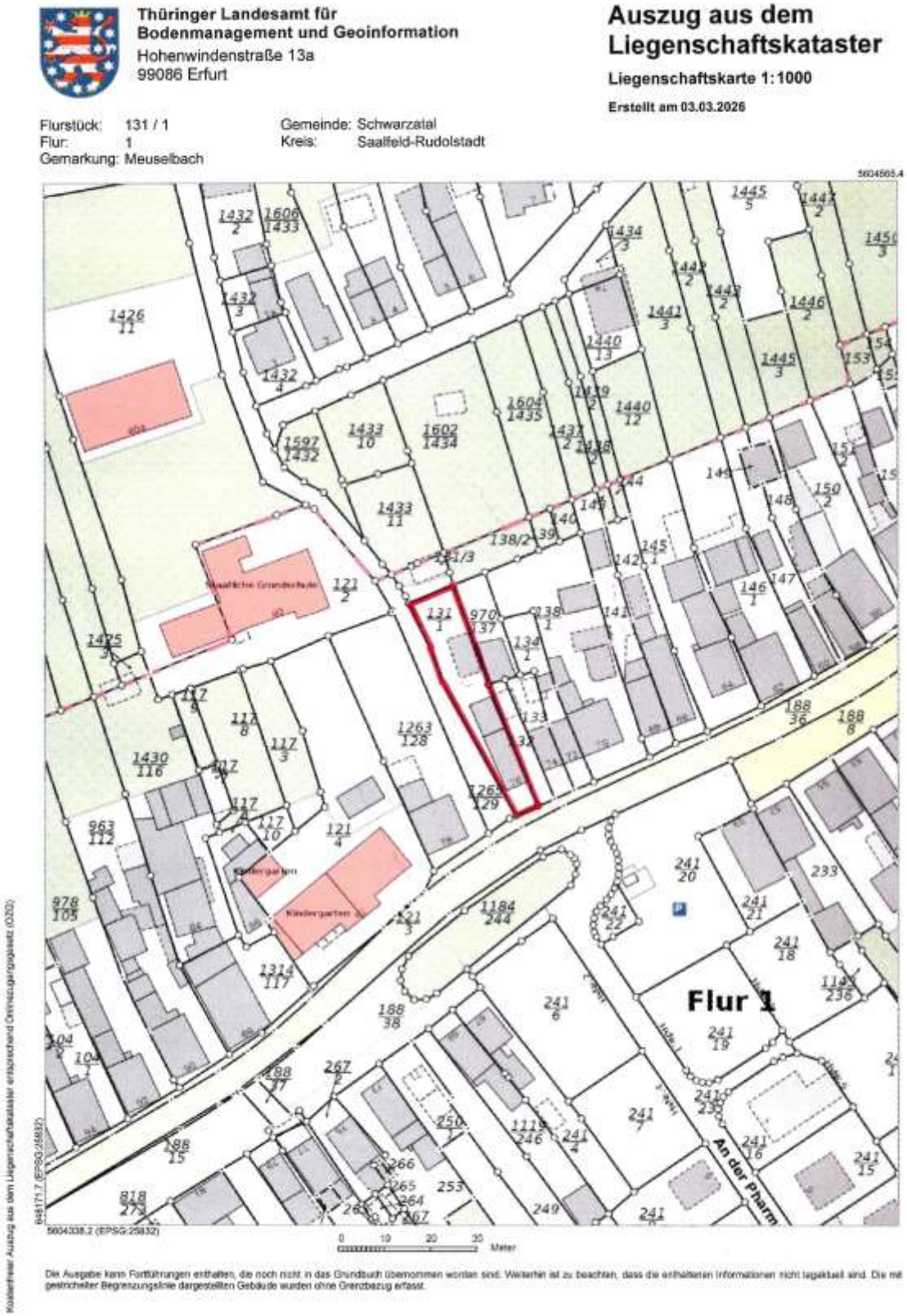
Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe.

Ilmenau, den 09. April 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 56 Seiten und wird 6 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält fünf Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

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

ANLAGEN


Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000
Erstellt am 03.03.2026
Flurstück: 131 / 1
Flur: 1
Gemarkung: Meuselbach
Gemeinde: Schwarzatal
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt
5604865.4
Flur 1
An der Pharm
5604338.2 (EPSG:25832)
0 10 20 30 Meter
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht lagekteu sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.
Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

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	Schwarzatal
Gemarkung	Meuselbach
Bodenrichtwertnummer	303023
Bodenrichtwert [€/m²]	**28**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (M)
Tiefe [m]	30 m



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

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 02.04.2026


Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur
Geoproxy Kartenauszug
Ca. 1 : 1000
03.03.2026
Mein Titel
GDI-Th
Thüringen
5604582.3
648345.8
Flur 1
648168 (EPSG:25832)
5604356.6 (EPSG:25832)
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© Geobasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0
1

Stadtplan on-geo

98744 Schwarzatal, Hauptstr. 76

Geoport



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

0 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 Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165265 vom 03.04.2026 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

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

98744 Schwarzatal, Hauptstr. 76

Geoport

Ortsangaben	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt, Kreis
Gemeinde	Schwarzatal, Stadt
Gemeindeschlüssel	16073113

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	groß (140 m²)
Baujahr	1900
Ausstattung	einfache Ausstattung



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,28	4,50	4,73
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	3,89	4,10	4,30
Abweichungen in %	steigend / gleich / -9,11 fallend	steigend / gleich / -8,89 fallend	steigend / gleich / -9,09 fallend

Methodik

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

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen 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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165265 vom 03.04.2026 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

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

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

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

Ihr/e Ansprechpartner/in
Frau Rasch
2.5.4 SG Bauordnung
Kontaktmöglichkeiten
03671 823 806
03671 823 370
baulasten@kreis-slf.de

Dienstgebäude
Schloßstraße 24
07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:	Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):	Datum:
04.03.2026 / AZ: K 136 / 25	2.5.4/26-0276/2	06.03.2026

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

Gemarkung: Meuselbach
Flur-Flurstück: 1-131/1

Sehr geehrter Herr Bergmann,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 04.03.2026 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist **nicht** mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt **belastet**.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Rasch
Sachbearbeiterin Baulasten

Anlagen: keine
- [Der Gebührenbescheid folgt in den nächsten Tagen.]

Gläubiger-ID: DE86LRA00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 · SWIFT-BIC: HELADEF1SAR

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

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

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

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

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

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:	Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):	Datum:
04.03.2026	729.10:26_042/2.5.2/fjah	23.03.2026

Altlastenauskunft für den Antrag des Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Bergmann für das Flurstück 131/1 in der Flur 1 der Gemarkung Meuselbach vom 04.03.2026

Sehr geehrter Herr Bergmann,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jahn
Sachbearbeiterin

Denkmalauskunft Meuselbach

Von: Denkmalschutz Email (denkmalschutz@kreis-slf.de)

An: bauing_uwe_bergmann@yahoo.de

Datum: Montag, 9. März 2026 um 11:53 MEZ

Sehr geehrter Herr Bergmann,

Im Ergebnis der Prüfung Ihres Auskunftsersuchens die Hauptstraße 76 in Meuselbach (Flur 1, Flurstück 131/1) betreffend ist festzustellen, dass das Objekt nicht als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 ThürDSchG ausgewiesen und zudem nicht Bestandteil eines Denkmalensembles ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
in Auftrag

Springsholz, Sarah
SB Denkmalschutz

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt
Umwelt- und Bauordnungsamt
Sachgebiet Bauordnung
Schloßstraße 24, 07318 Saalfeld
Tel: (03671) 823-226
ePost: denkmalschutz@kreis-slf.de

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

Aktuelle Information zum Mailempfang:

Aus Sicherheitsgründen ist es nicht mehr möglich, E-Mails mit den veralteten Dateiformaten *.doc, und *.xls an das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zu senden.

Unter folgendem Link https://kreis-slf.de/kommunikation können Sie die von uns akzeptierten Dateiformate einsehen.

Diese Email enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Email. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Email ist nicht gestattet.

Ein Import dieses Zertifikates ist notwendig, um eine Überprüfung unserer digitalen Signaturen zu ermöglichen, die mit einem GlobalSign-Zertifikat erzeugt wurden. Ein Import ist auch für die Benutzung der Mail-Clients Outlook (98 und höher), Outlook Express, Microsoft Mail, Mozilla Thunderbird und Netscape Messenger notwendig.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Ohne Titel
3.3 kB

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

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

a_1 = 0,4893	b = -0,1059	c = 0,1536

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

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH
k = a x (vSW / 1 Mio) ^{b}

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

Tabelle 6: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 21 von 49

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Glitterziegel 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, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Edelstahlblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung ftw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzgläser, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große freistehende Festerflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallerputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Standard-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, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekore)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1965) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische 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 Gutachtenauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

Notizen