



# GUTACHTEN K 32/25

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 als Doppelhaushälfte  
Ortsstraße 139 in 98744 Meura  
Grundbuch von Meura, Blatt 585, Flur 1, Flurstück 139/3 und 139/4

**Auftraggeber:** Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt



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

Wertermittlungstichtag =  
Qualitätstichtag:

14. August 2025

## Verkehrswerte (Marktwerte)

Flur 1, Flurstück 139/4:	93.000 €	(dreißigtausend Euro)
Flur 1, Flurstück 139/3:	380 €	(dreihundertachtzig Euro)

# INHALTSVERZEICHNIS

## Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 9 Bildern	4 bis 6
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	7
Übersichtskarte M 1:150.000	8
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>9</b>
1.1. Unterlagen / Grundlagen	9
1.2. Literatur	9
1.3. Hinweise	9
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>10</b>
<b>3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>	<b>11</b>
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	11
3.2. Lage	11
3.3. Verkehr	12
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	13
<b>4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>14</b>
4.1. Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte	14
4.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau	16
4.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse	17
<b>5. WOHN- UND NUTZFLÄCHEN</b>	<b>18</b>
<b>6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)</b>	<b>18</b>
6.1. Wohnhaus als Doppelhaushälfte	19
6.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau	19
6.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse	19
<b>7. ALTERSWERTMINDERUNG</b>	<b>19</b>
7.1. Vorbemerkung	19
7.2. Gesamtnutzungsdauer	20
7.3. Restnutzungsdauer	20
7.4. Alterswertminderung	21
<b>8. SONSTIGES</b>	<b>21</b>
<b>9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN</b>	<b>22</b>
9.1. Wohnhaus als Doppelhaushälfte	23
9.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau	25
9.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse	25
<b>10. BAULICHE AUSSENANLAGEN</b>	<b>26</b>
<b>11. BODENWERT</b>	<b>26</b>
<b>12. ROHERTRÄGE</b>	<b>27</b>

**Blatt - Nr.**

<b>13.</b>	<b>BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>	<b>28</b>
<b>14.</b>	<b>LIEGENSCHAFTSZINSSATZ</b>	<b>28</b>
<b>15.</b>	<b>BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)</b>	<b>29</b>
<b>16.</b>	<b>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>	<b>30</b>
16.1.	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	30
<b>17.</b>	<b>SACHWERTFAKTOR</b>	<b>30</b>
<b>18.</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG</b>	<b>31</b>
18.1.	Wohnhaus als Doppelhaushälfte	31
18.2.	straßenseitiger zweigeschossiger Anbau	32
18.3.	hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse	32
18.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	33
<b>19.</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b>	<b>33</b>
<b>20.</b>	<b>FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>33</b>

<b><u>Anlagen:</u></b>		<b>36</b>
1 Blatt Auszug aus dem Liegenschaftskataster	unmaßstäblich	37
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 303022 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	38
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	39
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	40
2 Blatt Baulastenauskunft vom 31.03.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		41 - 42
1 Blatt Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		43
1 Blatt FUB IGES-Mietauskunft		44
2 Blatt Gebäudestandards für Einfamilienhäuser		45 - 46
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		47
1 Blatt für Notizen		48

## FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



**Bild 1:**

nord-westliche  
Traufansicht (straßen-  
seitig) von Hauptgebäude  
und Anbau (rechts)

**Bild 2:**

nord-östliche Giebelseite von Hauptgebäude  
und straßenseitigen Anbau (rechts)



**Bild 3:**

ebenfalls Nord-Ost-Seite  
mit Teilunterkellerung am  
Hauptgebäude und  
hofseitigen (links) Anbau  
mit Terrasse



**Bild 4:**

Süd-Ost-Ansicht  
(hofseitig) mit  
Hauptgebäude und  
hofseitigen eingeschos-  
sigen Anbau mit  
Terrasse

**Bild 5:**

Schachtdeckel für Klärgrube, teils defekter  
Außenputz und fehlende äußere Fensterbank  
am Fenster beim hofseitigen Anbau



**Bild 6:**

teilweise defekter  
Edelputz im  
Sockelbereich des  
Hauptgebäudes



**Bild 7:**

straßenseitiger Hausein-  
gangsbereich

**Bild 8:**

einläufige gerade Metalltreppe vom Hofbereich  
auf die Terrasse des hofseitigen Anbaus



**Bild 9:**

Flurstück 139/3 in  
Richtung Süd-Osten vom  
Wohnhaus aus als  
Gartenland

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: 04. August 2025

AZ: K 32/25 25 120

## Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

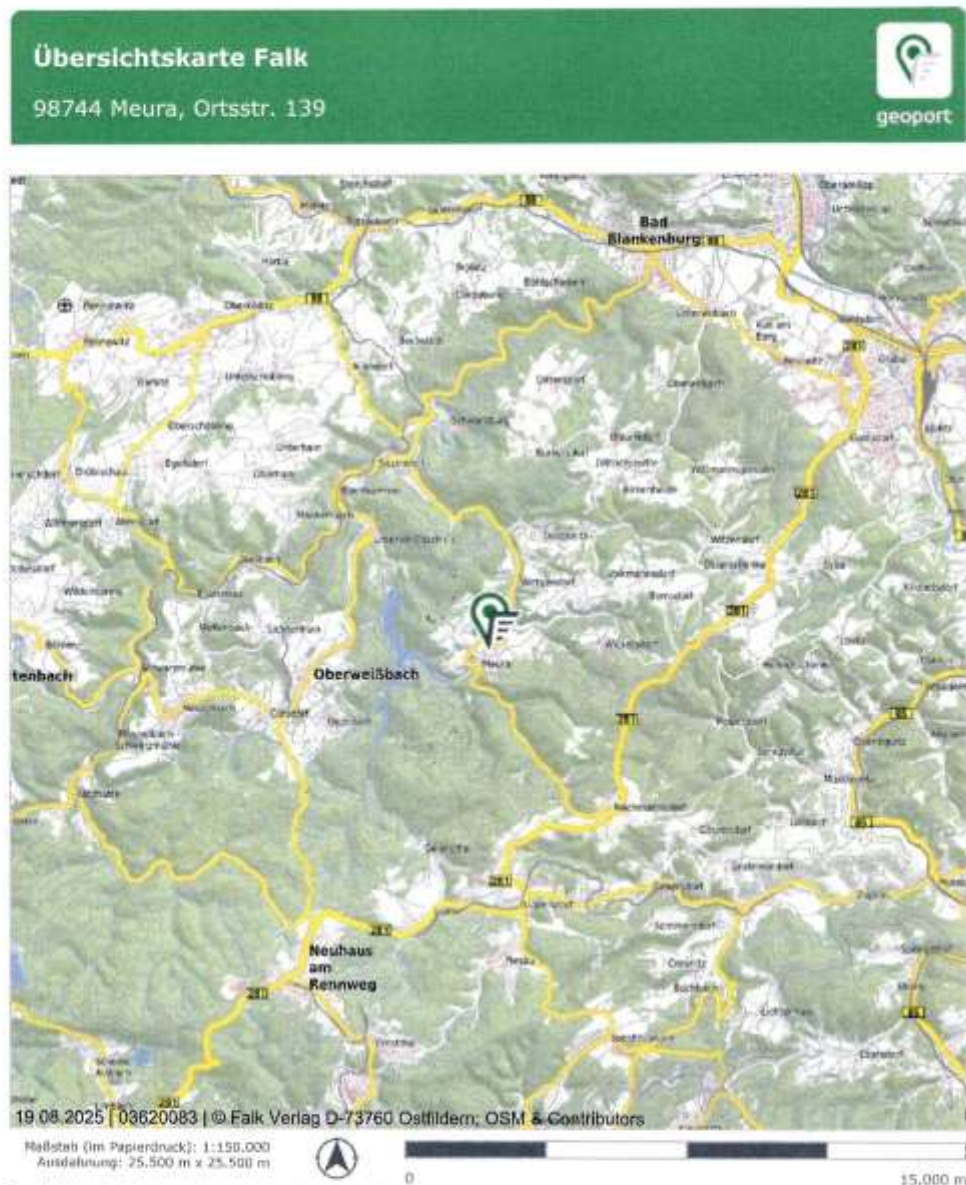
**Flur 1, Flurstück 139/3 und 139/4 in der Gemarkung Meura**  
**Grundbuch von Meura Blatt 585**  
**Ortsstraße 139 in 98744 Meura**

Bewertungsobjekt:	Flurstück 139/4	Flurstück 139/3
	Doppelhaushälfte mit Anbauten	Gartenland
Orststermin =		
Qualitätsstichtag:	14. August 2025	
Baujahr	ca. 1965 (nach FA)	
fiktives Baujahr	ca. 1970	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag	ca. 60 Jahre	
fiktives Alter	ca. 55 Jahre	
Restnutzungsdauer geschätzt	ca. 25 Jahre	
Grundstücksgröße	169 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	21 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert s. Pkt. 11 nach Anpassung	3.550 €	380 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen	372.750 €	
Alterswertminderung	- 257.198 €	
Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag	= 115.552 €	
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 3.466 €	
Bodenwert	+ 3.550 €	380 €
Besondere Bauteile	+ 3.400 €	
vorläufiger Grundstückssachwert	= 125.968 €	
Sachwertfaktor	x 0,97	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 122.189 €	
besondere objektspezifische		
Grundstücksmerkmale	- 28.889 €	
Sachwert	= 93.300 €	
<b>Verkehrswerte (Marktwerte) insgesamt</b>	<b>93.000 €</b>	<b>380 €</b>

**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 mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)  
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUNORT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 21.07.2025 (eingegangen am 25.07. 2025)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 32/25 zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 17.07.2025 (beglaubigt am 21.07.2025)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:500
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 303022 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Meura, Blatt 585
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.03.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)
- Ortsbesichtigung vom 14.08.2025 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
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Haufe - Orga - Handbuch
- DIN 277 Teil 2 von August 2021

### 1.3. Hinweise

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

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

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffhaltigen Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht, Wind- und Dampfdichtigkeit eingeschlossen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese folgend dokumentiert.

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

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten genannt wurden sowie für verdeckte Mängel. Nach Recherche beim Kreisarchiv des LRA Saale-Orla-Kreis als auch bei der Stadtverwaltung Gefell waren keine Bauakten vorhanden.

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.

*Die Flurstücke 138/1 von K 31/25 und 139/3 von K 32/25 bilden als Gartenland eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt zu veräußern.*

**Achtung: Es war nur eine Außenbesichtigung möglich! Die Gebäudebeschreibung zum inneren Ausbauzustand basieren auf Aussagen der betreibenden Antragstellerin.**

## **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 als Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie straßenseitigen zweigeschossigen Anbau und einem eingeschossigen hofseitigen Anbau mit Dachterrasse.

### **Grundbuchrechtliche Angaben:**

Amtsgericht:	Rudolstadt	Rudolstadt
Grundbuch:	Meura	Meura
Gemarkung:	Meura	Meura
Blatt:	585	585
Flur:	1	1
Flurstück:	139/3	139/4
Größe:	72 m²	169 m²

### **Ortsbesichtigung:**

Die Ortsbesichtigung fand am 14. August 2025 statt. Anwesend waren:

betreibende Antragstellerin	(ca.10:30 - ca.11:30)
Ergänzungsbetreuer RA	(ca.10:30 - ca.11:30)
Herr Uwe Bergmann	(ca.10:30 - ca.11:30)

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt

<b><u>Auftragnehmer:</u></b>	Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. (FH) Uwe Bergmann Bussardweg 78 in 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz
<b><u>Datum der Beauftragung:</u></b>	21. Juli 2025
<b><u>Ortstermin:</u></b>	14. August 2025
<b><u>Qualitätsstichtag:</u></b>	14. August 2025

### **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**

<b><u>Bundesland:</u></b>	Freistaat Thüringen
<b><u>Landkreis:</u></b>	Saalfeld-Rudolstadt
<b><u>Stadt / Gemeinde:</u></b>	98744 Meura (Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“)
<b><u>Straße:</u></b>	Ortsstraße 139
<b><u>Höhe des Bewertungsobjektes:</u></b>	ca. 521 m ü. NHN
<b><u>Lage im Dorfgebiet:</u></b>	nord-östliches Dorfgebiet
<b><u>Infrastruktur:</u></b>	Versorgungsstrukturen in Meura sehr eingeschränkt vorhanden
<b><u>Parkplätze:</u></b>	nur straßenseitig vorhanden
<b><u>Baugebiet:</u></b>	nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

<b><u>Bodenordnungsverfahren:</u></b>	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b><u>Oberflächengestaltung:</u></b>	leichte Hanglage, von West nach Ost fallend
<b><u>Zuwegung:</u></b>	direkte Zuwegung über die Ortsstraße
<b><u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u></b>	Wohngrundstücke im ländlichen Ambiente
<b><u>Grundstückszuschnitt:</u></b>	beide Flurstücke parallelogrammähnlich
<b><u>vorhandene Nutzung:</u></b>	Wohnnutzung laut Angabe der Antragstellerin
<b><u>Versorgung / Erschließung:</u></b>	erschlossen mit Elektroenergie, Wasser und Telefon, Beheizung erfolgt über Flüssiggas
<b><u>Entsorgung:</u></b>	im hofseitigen Bereich über Klärgrube
<b><u>Baugrund:</u></b>	soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund. In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Bemerkungen:**

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

**3.3. Verkehr**

**Straßenverkehr**

- Autobahnanschluss 71 (Ilmenau-Ost) in ca. 42 km
- Autobahnanschluss 4 (Erfurter Kreuz) in ca. 62 km
- Bundesstraße 88 (Bad Blankenburg) in ca. 22 km
- nach Erfurt ca. 70 km
- nach Saalfeld ca. 19 km
- nach Neuhaus am Rennweg ca. 21 km

**Bundesbahn**

- über Bahnhof Sitzendorf in ca. 10 km
- über Bahnhof Schmiedefeld, Saalfeld in ca. 10 km

**Flughafen**

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. in 66 km
- Flughafen Leipzig-Halle in ca. 154 km

**Verkehrsimmissionen:**

gering

**Sonstige Immissionen:**

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

### 3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

#### Grundbuchinhalt in Abt. II:

lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstücke 139/3 und 139/4):  
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 573/146, 140/2 und 140/3 eingetragen in Blatt 754 und 773 von Meura; gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 22.06.1998 (Urk. Nr. 586/98 der Notarin Schneider, Neuhaus am Rennweg) eingetragen am 01.12.1998.

lfd. Nr. 2 betrifft Flurstücke 139/3 und 139/4):  
Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 573/146, 140/2 und 140/3 eingetragen in Blatt 754 und 773 von Meura; gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 22.06.1998 (Urk. Nr. 586/98 der Notarin Schneider, Neuhaus am Rennweg) eingetragen am 01.12.1998.  
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.08.2003.

lfd. Nr. 3 (betrifft Flurstück 138/1):  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 31/25); eingetragen am 26.03.2025.  
gez. Weidner

lfd. Nr. 4 (betrifft Flurstück 139/3 und 139/4):  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 32/25); eingetragen am 26.03.2025.  
gez. Weidner

Bemerkung: Die Grunddienstbarkeiten unter lfd. Nr. 1 und 2 sind nicht wertrelevant.

#### Baurecht:

Nach schriftlicher Auskunft per E-Mail durch die Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“ vom 19.08.2025 gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan oder Satzungen. 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 31.03.2025 sind für die Flurstücke 139/3 und 139/4 der Flur 1 in Meura keine Baulasten eingetragen (s. Anlagen).

#### Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

#### Altlasten:

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als auch die Ortsbesichtigung keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

**Abgabenrechtliche Situation:**

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

Dabei handelt es sich vor allem um:

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

## **4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

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

### **4.1. Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte**

**Gebäudeart:**

zweigeschossige teilunterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

**Baujahr:**

nach Finanzamt Pößneck-Bescheid über den Grundsteuerwert 2022 wurde das Gebäude 1965 errichtet

**Fundamente:**

keine Angaben möglich

**waagerechte Sperrung:**

keine Angaben möglich

**Sockelausbildung:**

Edelputz als Buntsteinputz

**Außenwände:**

nach Angaben der Antragstellerin Mauerwerk und Fachwerk

**Innenwände:**

wie Außenwände

**Geschossdecken:**

nach Angaben Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecken

**Fußböden:**

nach Angaben Laminat, textiler Belag und Fliesen

**Innenputz / Anstriche:**

keine Angaben möglich

<b><u>Fassadengestaltung:</u></b>	ab einschließlich Erdgeschoss kleinformartige Schieferplatten
<b><u>Dachkonstruktion:</u></b>	Satteldach als Sparrendach
<b><u>Dacheindeckung:</u></b>	Bitumenschindeln
<b><u>Dachrinne:</u></b>	6-teilige Zinkrinne
<b><u>Fallrohr:</u></b>	NW 100 aus Zink
<b><u>Türen:</u></b>	straßenseitige Hauseingangstür aus Holz mit Glas, Terrassentür Richtung Hof als Holztür mit Glas, zu den Innentüren ist keine Angabe möglich
<b><u>Fenster:</u></b>	Holz-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Blech, zu inneren Fensterbänken keine Angaben möglich, überwiegend Rolljalousien vorhanden
<b><u>Heizung:</u></b>	nach Angaben Flüssiggas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher im Erdgeschoss, nach Angaben Plattenheizkörper
<b><u>Elektroinstallation:</u></b>	nach Angaben nach 1990 erneuert
<b><u>Sanitärinstallation:</u></b>	nach Angaben im Erdgeschoss Bad / WC und Dusche nach 1990, Bodenfliesen, Wandfliesen nicht raumhoch; im Obergeschoss Dusche und WC mit Bodenfliesen und raumhohen Wandfliesen
<b><u>Treppen:</u></b>	Kellertreppe als einläufige gerade Massivtreppe, Geschosstreppe als einläufige gerade Holztreppe mit Holzgeländer
<b><u>Blitzschutz:</u></b>	augenscheinlich nicht vorhanden
<b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b>	nach äußerem Eindruck keine Beschattung vorhanden
<b><u>Antenne:</u></b>	SAT-Anlage
<b><u>Besondere Einbauten:</u></b>	keine Angaben möglich
<b><u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u></b>	nach dem äußeren Eindruck eingeschränkt
<b><u>Energieeffizienz:</u></b>	ein Energieausweis ist nach Angaben nicht vorhanden.
<b><u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u></b>	Der bauliche äußere Gesamtzustand der Doppelhaushälfte zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise entsprechend dem Baujahr in einem optisch guten Allgemeinzustand.

## 4.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	zweigeschossiger nicht unterkellierter Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
<b><u>Baujahr:</u></b>	unbekannt
<b><u>Fundamente:</u></b>	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
<b><u>Sockelausbildung:</u></b>	Zementputz
<b><u>Außenwände:</u></b>	nach Angaben Mauerwerk und Fachwerk
<b><u>Innenwände:</u></b>	nach Angaben keine
<b><u>Geschossdecken:</u></b>	nach Angaben Holzbalkendecken
<b><u>Fußböden:</u></b>	keine Angabe möglich
<b><u>Innenputz / Anstriche:</u></b>	keine Angabe möglich
<b><u>Fassadengestaltung:</u></b>	hell beschichteter Kratzputz im Erdgeschoss, kleinformatige Schieferplatten im Obergeschoss
<b><u>Dachkonstruktion:</u></b>	Pulldach in Richtung Straßenseite entwässernd, Pulldach in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten über die Länge des Anbaus bis zum Hauseingangsbereich zum Hauptgebäude
<b><u>Dacheindeckung:</u></b>	Schiefer
<b><u>Dachrinne:</u></b>	6-teilige Zinkrinne
<b><u>Fallrohr:</u></b>	NW 100 Zink
<b><u>Türen / Tore:</u></b>	keine Außentür, zu Innentüren keine Aussage möglich
<b><u>Elektroinstallation:</u></b>	nach Angaben nach 1990 erneuert
<b><u>Fenster:</u></b>	Holz-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke aus Blech, zu inneren Fensterbänken keine Aussage möglich, keine äußeren Rolljalousien erkennbar
<b><u>Heizung:</u></b>	nach Angaben über Hauptgebäude
<b><u>Belichtung / Besonnung:</u></b>	Fenster sind nord-westlich ausgerichtet
<b><u>Besondere Einbauten:</u></b>	keine Angabe möglich
<b><u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u></b>	nach dem äußeren Eindruck eingeschränkt
<b><u>Energieeffizienz:</u></b>	ein Energieausweis ist entsprechend dem Hauptgebäude nach Angaben ebenfalls nicht vorhanden

**Bau- und Unterhaltungszustand:** Der bauliche äußere Gesamtzustand des straßenseitigen Anbaus zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise, ebenfalls in einem optisch guten Allgemeinzustand.

#### **4.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse**

**Gebäudeart:** eingeschossiger nicht teilunterkellelter Anbau, nach Angaben als Lager mit Dachterrasse

**Baujahr:** unbekannt

**Fundamente:** wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton

**Sockelausbildung:** Edelputz als Buntsteinputz

**Außenwände:** Mauerwerk

**Innenwände:** keine Angaben möglich

**Geschossdecken:** wahrscheinlich massive Decke als Dach

**Fußböden:** keine Angaben möglich

**Innenputz / Anstriche:** keine Angaben möglich

**Fassadengestaltung:** hell beschichteter Kratzputz

**Dachkonstruktion:** leicht geneigtes Pultdach

**Dacheindeckung:** Flüssigfolie

**Dachrinne:** nicht vorhanden

**Fallrohr:** nicht vorhanden

**Türen / Tore:** zwei Kunststoffaußentüren, zu Innentüren keine Angaben möglich

**Elektroinstallation:** keine Angaben möglich

**Fenster:** hofseitig zwei Kunststoff-Isolierglasfenster, äußere Fensterbänke nicht vorhanden, zu inneren Fensterbänken keine Aussage möglich

**Heizung:** nach Angaben über Hauptgebäude

**Belichtung / Besonnung:** gut

**Besondere Einbauten:** keine Auskunft möglich

**Schall- Wärme- und Brandschutz:** für die Funktion als Lager ausreichend

**Energieeffizienz:**

ein Energieausweis ist für einen Lagergebäude nicht erforderlich

**Bau- und Unterhaltungszustand:**

Der bauliche äußere Gesamtzustand des Lagergebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt ebenfalls geprägt durch einfache Bausubstanz und Bauweise.

## 5. WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors (Kleiber-Simon-Weyers, 4. Auflage)

Mit Hilfe des Nutzflächenfaktors (NFF) lässt sich die Wohnfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk u. s. w.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor ist eine Funktion des Baujahres, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe.

Da nur eine Außenbesichtigung möglich war, werden folgende Nutzflächenfaktoren gewählt:

Haupthaus:	0,75
straßenseitiger Anbau:	0,85
hofseitiger Anbau:	0,85

Wohnfläche Haupthaus: (ca.7,00 m x ca.9,20 m x 3 Ebenen) x 0,75 = 145 m<sup>2</sup>

Wohnfläche straßenseitiger Anbau: (ca.3,75 m x ca.3,50 m x 2 Ebenen) x 0,85 = 22 m<sup>2</sup>

Nutzfläche hofseitiger Anbau: (ca.7,00 m x ca.3,35 m x 1 Ebene) x 0,85 = 20 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** **rund 167 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche** **rund 20 m<sup>2</sup>**

## 6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

nach DIN 277 von Juni 1987 und § 12 Absatz 5, Satz 3 der ImmoWertV 2021, Anlage 4

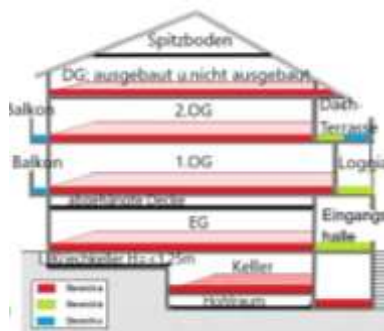
Die Brutto - Grundflächen wurden am Ortstermin mittels Aufmaß ermittelt!

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

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

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

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



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:

Abbildung 2: Anrechenbarkeit der Grundfläche im Dachgeschoss



## 6.1. Wohnhaus als Doppelhaushälfte

Teilunterkellerung:	nach Angaben ca. 50 % (ca.7,00 m x ca.9,20 m) x 0,50	rund	32,20 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca.7,00 m x ca.9,20 m	=	64,40 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	ca.7,00 m x ca.9,20 m	=	64,40 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	ca.7,00 m x ca.9,20 m	=	64,40 m <sup>2</sup>
			193,20 m <sup>2</sup>
		<b>rund</b>	<b>193,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau

Erdgeschoss:	ca.3,75 m x ca.3,50 m	=	13,13 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	ca.3,75 m x ca.3,50 m	=	13,13 m <sup>2</sup>
		=	26,26 m <sup>2</sup>
		<b>rund</b>	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse

ca.7,00 m x ca.3,35 m	=	23,45 m <sup>2</sup>
	<b>rund</b>	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>

# 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

Da Hauptgebäude und Anbauten eine wirtschaftliche Einheit bilden und somit ihr „Schicksal“ teilen, wird für alle Gebäudeteile 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. 1930 errichtet wurde.

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

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

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

Nach Auskunft sind Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum von 1990 bis 1995 durchgeführt worden und sind somit 30 bis 35 Jahre alt. Ausgehend von einem Baujahr laut Finanzamt von 1965 schätze ich eine Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren ein.

$$\text{fiktives Baujahr: } (2025 + 25 - 80) = 1970$$

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

## 7.4. Alterswertminderung

nach § 38 ImmoWertV 2021

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 69 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<sub>2</sub>-Emissionen nennen, 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 (14. August 2025) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag (14. August 2025) für Neubau von Wohngebäuden 133,6 (Stand: Mai 2025; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex Mai 2025:	133,6	
Baukostenindex 2010:	90,1	
$133,6 / 90,1 \times 100$	=	148,3 x Umrechnungsfaktor 1,2714
	=	<b>188,5</b>

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 als Doppelhaushälfte

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




1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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 Reihenhäuser	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						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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 Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
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						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	595	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	935	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 085	1 335	3.22	515	570	655	790	980	3.23	810	880	1 035	1 250	1 580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	820	920	1 105	1 385	1.32	620	680	790	955	1 190	1.33	785	870	1 020	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 090	1 325

<sup>1</sup> einschließlich Bauteilkosten in Höhe von 17 %

<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

<sup>2</sup> einschließlich Baubehälter in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,25

## Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 2.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	615	685	785	945	1.180		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	150 €/m² BGF
Dach		1				15 %	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11 %	76 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1				11 %	75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	75 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	34 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	62 €/m² BGF
Heizung			1			9 %	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	47 €/m² BGF
							693 €/m² BGF

Baukostenindex Mai 2025:

1,885

Normalherstellungskosten 14. August 2025:

1,885 x 693 €/m² BGF

**rund 1.306 €/m² BGF**

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 2.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)**

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	<b>675</b>	<b>750</b>	<b>865</b>	<b>1.040</b>	<b>1.300</b>		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	164 €/m² BGF
Dach		1				15 %	113 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11 %	84 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1				11 %	83 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	83 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9 %	68 €/m² BGF
Heizung			1			9 %	78 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	52 €/m² BGF
							<u>763 €/m² BGF</u>

Baukostenindex Mai 2025: 1,885  
 Normalherstellungskosten 14. August 2025: 1,885 x 763 €/m² BGF  
**rund 1.438 €/m² BGF**

Die Standardstufen wurden aufgrund der Außenbesichtigung und Informationen der betreibenden Antragstellerin frei geschätzt!

<u>Gebäudeart 2.11</u> <u>unterkellert</u>	1.306 €/m² BGF	<u>Gebäudeart 2.31</u> <u>nicht unterkellert</u>	1.438 €/m² BGF
<u>BGF:</u> Kellergeschoss:	32,20 m²	<u>BGF:</u> Erdgeschoss:	32,20 m²
Erdgeschoss:	32,20 m²	Obergeschoss:	32,20 m²
Obergeschoss:	32,20 m²	Dachgeschoss:	<u>32,20 m²</u>
Dachgeschoss:	<u>32,20 m²</u>		<u>96,60 m²</u>
	<u>128,80 m²</u>		

(128,80 m² x 1.306 €/m² BGF) + (96,60 m² x 1.438 €/m² BGF) = 307.124 €  
**rund 307.000 €**

**Besondere Bauteile:** geschätzter Zeitwert der Eingangsüberdachung: **900 €**

## 9.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau

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

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	735	820	940	1.135	1.415		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	179 €/m² BGF
Dach		1				15 %	123 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	90 €/m² BGF
Innenwände und- türen		1				11 %	90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5 (keine Treppe)				11 %	45 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		keine				9 %	00 €/m² BGF
Heizung			0,5 (nur Heizkörper)			9 %	42 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	56 €/m² BGF
							666 €/m² BGF

Baukostenindex November 2024: 1,885  
 Normalherstellungskosten März 2025: 1,885 x 666 €/m² BGF  
**rund 1.255 €/m² BGF**

Die Standardstufen wurden aufgrund der Außenbesichtigung und Informationen der betreibenden Antragstellerin frei geschätzt!

## 9.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse

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

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	865	965	1.105	1.335	1.670		
Außenwände		1				23 %	222 €/m² BGF
Dach			1			15 %	166 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		1				11 %	106 €/m² BGF
Innenwände und- türen		0,5 (keine Innenwände)				11 %	53 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5 (keine Treppe)				11 %	53 €/m² BGF
Fußböden		1				5 %	48 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		keine				9 %	00 €/m² BGF
Heizung			0,5 (nur Heizkörper)			9 %	50 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	66 €/m² BGF
							764 €/m² BGF

Baukostenindex November 2024: 1,885  
 Normalherstellungskosten März 2025: 1,885 x 764 €/m² BGF  
**rund 1.440 €/m² BGF**

Die Standardstufen wurden aufgrund der Außenbesichtigung und Informationen der betreibenden Antragstellerin frei geschätzt!

**Besondere Bauteile:** geschätzter Zeitwert der Dachterrasse: **2.500 €**

## 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 durchschnittliche Außenanlagen, so dass ein Anteil von **3,0 v. H.** der Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung als angemessen erscheint.

## 11. BODENWERT

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im 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 303022 in der Gemarkung Meura 21 €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer Grundstückstiefe von 30 m. Das Flurstück 139/4 erfüllt die Vorgaben des Richtwertgrundstücks.

Das Flurstück 139/3 ist nach § 3 der ImmoWertV 2021 im Entwicklungszustand als Sonstige Fläche einzustufen und grenzt unmittelbar an das bebaute Grundstück 139/4, somit handelt es sich um eine Hausgartenfläche. Nach „Marktwertermittlung ImmoWertV“, 10. Auflage von 2025 sind Hausgärten Gartenflächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden dürfen noch als ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und auch keine Bauerwartung aufweisen. Hausgärten liegen in der Regel ca. 30 bis 35 m hinter der Baugrundstückstiefe und weisen einen Bodenwert von ca. 10 bis 30 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes auf. Im vorliegenden Fall werden 25 % angenommen

<b><u>Bodenwerte:</u></b> baureifes Land Flurstück 139/4:	169 m <sup>2</sup> x 21 €/m <sup>2</sup>	rund <b><u>3.550 €</u></b>
Gartenland Flurstück 139/3:	72 m <sup>2</sup> x 21 €/m <sup>2</sup> x 0,25	rund <b><u>380 €</u></b>

**Anmerkung:** Das Bewertungsgrundstück 139/4 ist 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 2023/2024

- (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 2023/2024 wird folgendes angenommen:

### Ermittlung der Lageklasse:

Lagemerkmal	Beurteilung	Lagemerkmal	Beurteilung
<b>Lage</b>		<b>Einkauf</b>	
im Stadtgebiet	2	für den täglichen Bedarf	1
im Stadtbezirk	-	andere Dinge	1
Wohnberuhigung	3		
		<b>Freizeiteinrichtungen</b>	
<b>Bebauung</b>		Kinderspielplätze	2
Bauweise	1	Naherholungsgebiete	3
Bebauungsdichte	2	Sportplätze,-hallen	1
<b>Wohnbeeinträchtigungen</b>		<b>Sonstige Einrichtungen</b>	
Straßenlärm	3	medizinische Versorgung	1
Bahn- oder Fluglärm	3	Schulen	1
Industrielärm	--	Kindergärten	1
Sonstiger Lärm	3	öffentliche Einrichtungen	1
Gerüche- und Staubimmissionen	3		
<b>Verkehrsanbindung</b>			
Auto	1		
Bahn / Bus	1		
Radwege	1		
Fußwege	1		
Schulweg	1	37 : 22 = 1,68	

### laut FUB IGES-Mietauskunft

einfache Wohnlage (1)	4,68 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage (2)	4,93 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage (3)	5,18 €/m <sup>2</sup>

Es wird ein mittlerer Mietzins von 4,80 €/m<sup>2</sup> angenommen, für die Nutzflächen werden 2,00 €/Monat angenommen.

### Rohertrag:

	167 m <sup>2</sup> x 4,80 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	9.619 €
Nebengebäude:	20 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	480 €
		<b>rund</b>	<b>10.100 €</b>

**Anmerkung:**

Der ermittelte Jahresrohertrag basiert auf statistischen Mittelwerten aus Veröffentlichungen IVD-Immobilienpreisspiegel 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	
359 €/Wohngebäude	= 359 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021	
14,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup> x 167 m <sup>2</sup> = 2.338 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021	
2 %	2 % von 10.100 € = 202 €

<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b><u>2.899 €</u></b>
--	-----------------------

**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	1
Restnutzungsdauer	> 80 Jahre	80 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,2	2
Angebot und Nachfrage	Angebot < Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot > Nachfrage	0,3	1
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	1

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

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

$$= \underline{3,50}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **3,50 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  $q = 3,50 \% \text{ (Faktor } 1,035)$   
 Restnutzungsdauer  $n = 25 \text{ Jahre}$

$$\text{Barwertfaktor} = 1,035^{25} - 1 / 1,035^{25} \times (1,035 - 1) = \underline{16,48}$$

## 16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

nach § 8 ImmoWertV 2021

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

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

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

### 16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **25 v. H.** für das Wohnhaus mit Anbauten (äußerer und innerer Zustand) 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 Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten; der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baultersgemäßen 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 Saale-Orla-Kreises 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:	21 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Wohnhaus als Doppelhaushälfte	102.475 €
	straßens. zweigeschossiger Anbau	10.418 €
	hofseitiger eingeschossiger Anbau	
	mit Dachterrasse	13.075 €
		<u>125.968 €</u>
<b>Sachwertfaktor:</b>	$0,4893 \times 0,125968^{-0,1059} \times 21^{0,1536}$	= <b><u>0,97</u></b>

## 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 als Doppelhaushälfte

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**14. August 2025**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Normalherstellungskosten, s. Pkt. 9.1	€	307.000
02.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
03.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
04.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	69
05.	Alterswertminderung	€	211.830
06.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (01 - 05)	€	95.170
07.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 95.170 €)	€	2.855
08.	Bodenwert, s. Pkt. 11 insgesamt	€	3.550
09.	besondere Bauteile: Zeitwert der Eingangsüberdachung	€	900
10.	vorläufiger Grundstückssachwert (06+07+08+09)	€	102.475
11.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,97
12.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	99.401
13.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (25 % von 95.170 €)	€ -	23.793
14.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (12-13)	€	75.608
	<b>geschätzter Sachwert Wohnhaus rund</b>	<b>€</b>	<b><u>75.600</u></b>

## 18.2. straßenseitiger zweigeschossiger Anbau

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**14. August 2025**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

---

---

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m <sup>2</sup>	26
02.	Preis pro m <sup>2</sup> , s. Pkt. 9.2	€	1.255
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	32.630
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	69
07.	Alterswertminderung	€	22.515
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	10.115
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 10.115 €)	€	303
10.	Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)	€	-----
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	10.418
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,97
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	10.105
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (25 % von 10.115 €)	€ -	2.529
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	7.576
	<b>geschätzter Sachwert straßenseitiger zweigesch. Anbau rund</b>	<b>€</b>	<b><u>7.600</u></b>

## 18.3. hofseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**14 August 2025**

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

---

---

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.3	m <sup>2</sup>	23
02.	Preis pro m <sup>2</sup> , s. Pkt. 9.3	€	1.440
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	33.120
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	69
07.	Alterswertminderung	€	22.853
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	10.267
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (3 % von 10.267 €)	€	308
10.	Bodenwert (im Punkt 18.1 Wohnhaus abgegolten)	€	-----
11.	besondere Bauteile: Zeitwert der Dachterrasse	€	2.500
12.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10+11)	€	13.075
13.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,97
14.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	12.683
15.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1 (25 % von 10.267 €)	€ -	2.567
16.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	10.116
	<b>geschätzter Sachwert hofseitiger eingesch. Anbau rund</b>	<b>€</b>	<b><u>10.100</u></b>

## 18.4. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1 Wohnhaus als Doppelhaushälfte	75.600 €
aus Punkt 18.2 straßenseitiger zweigeschossiger Anbau	7.600 €
aus Punkt 18.3 hofseitiger eingeschossiger Anbau	10.100 €
<b>Sachwert insgesamt rund</b>	<b><u>93.000 €</u></b>

## 19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

**14. August 2025**

Ablaufschema:

**ImmoWertV 2021**

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	10.100
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	2.899
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	7.201
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	3,50
05.	Bodenertragsanteil (3.550 € x 3,50 %)	€	124
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	7.077
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	25
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		16,48
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	116.629
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11	€	3.550
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	120.179
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, s. Pkt. 18.1 bis 18.3 (23.793 € + 2.529 € + 2.567 €)	€ -	28.889
13.	Ertragswert (11-12)	€	91.290
	<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	<b><u>91.000</u></b>

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

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

### Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

### Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

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

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 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 die Verkehrswerte (Marktwerte) für die Bewertungsobjekte in 98744 Meura, Ortsstraße 139 zum Qualitätsstichtag:

**14. August 2025**

wie folgt ein:

**Ortsstraße 139 (Flur 1, Flurstück 139/4):**

**93.000 €**

(dreiundneunzigtausend Euro)

**Ortsstraße (Flur 7, Flurstück 139/3):**

**380 €**

(dreihundertachtzig Euro)

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 04. September 2025



Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 48 Seiten und wird 5 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt bei meinen Akten.

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

# ANLAGEN



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt

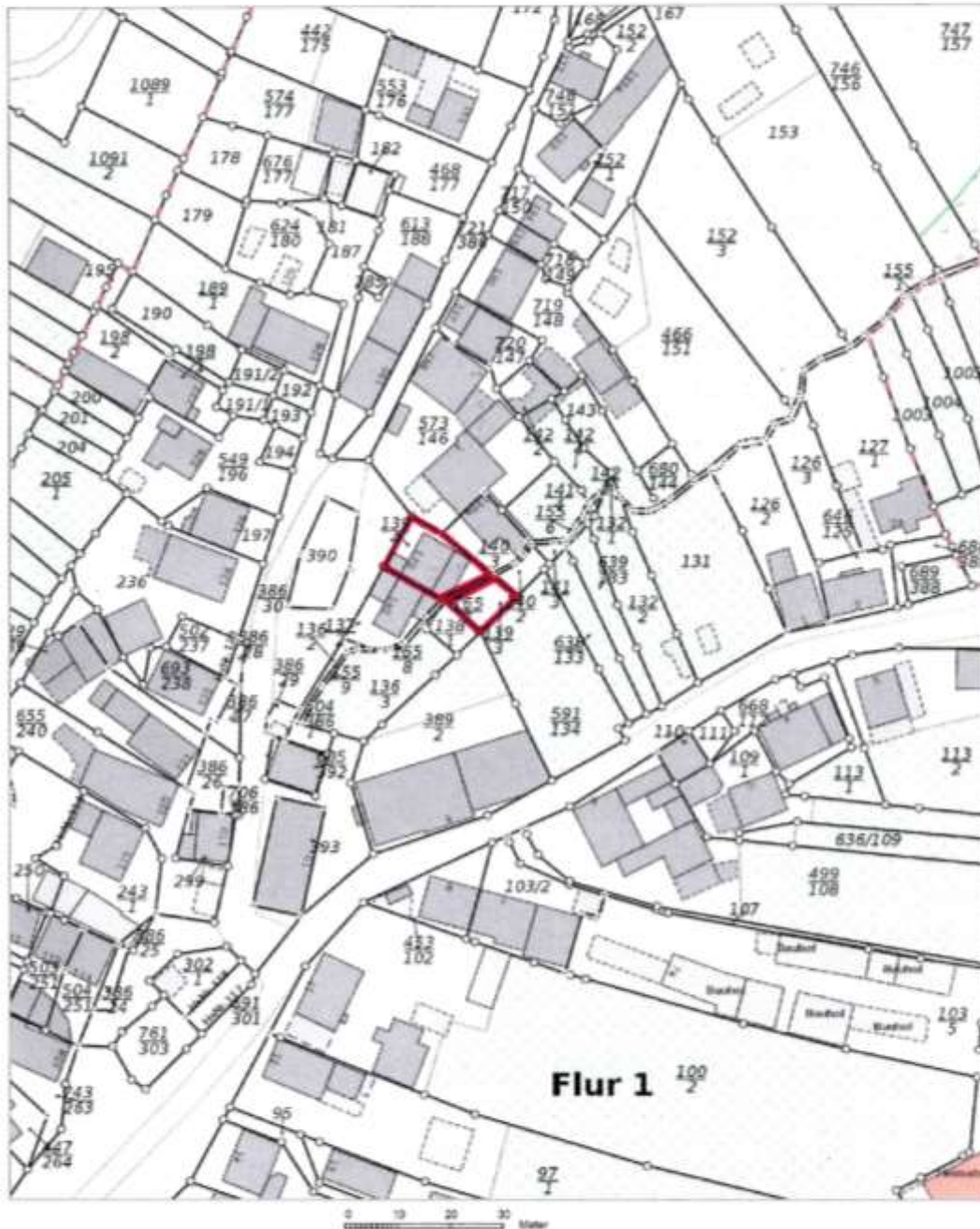
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.07.2025

Flurstück: 139 / 3  
Flur: 1  
Gemarkung: Meura

Gemeinde: Meura  
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



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



**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	Meura
Gemarkung	Meura
Bodenrichtwertnummer	303022
<b>Bodenrichtwert [Euro/m²]</b>	<b>21</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

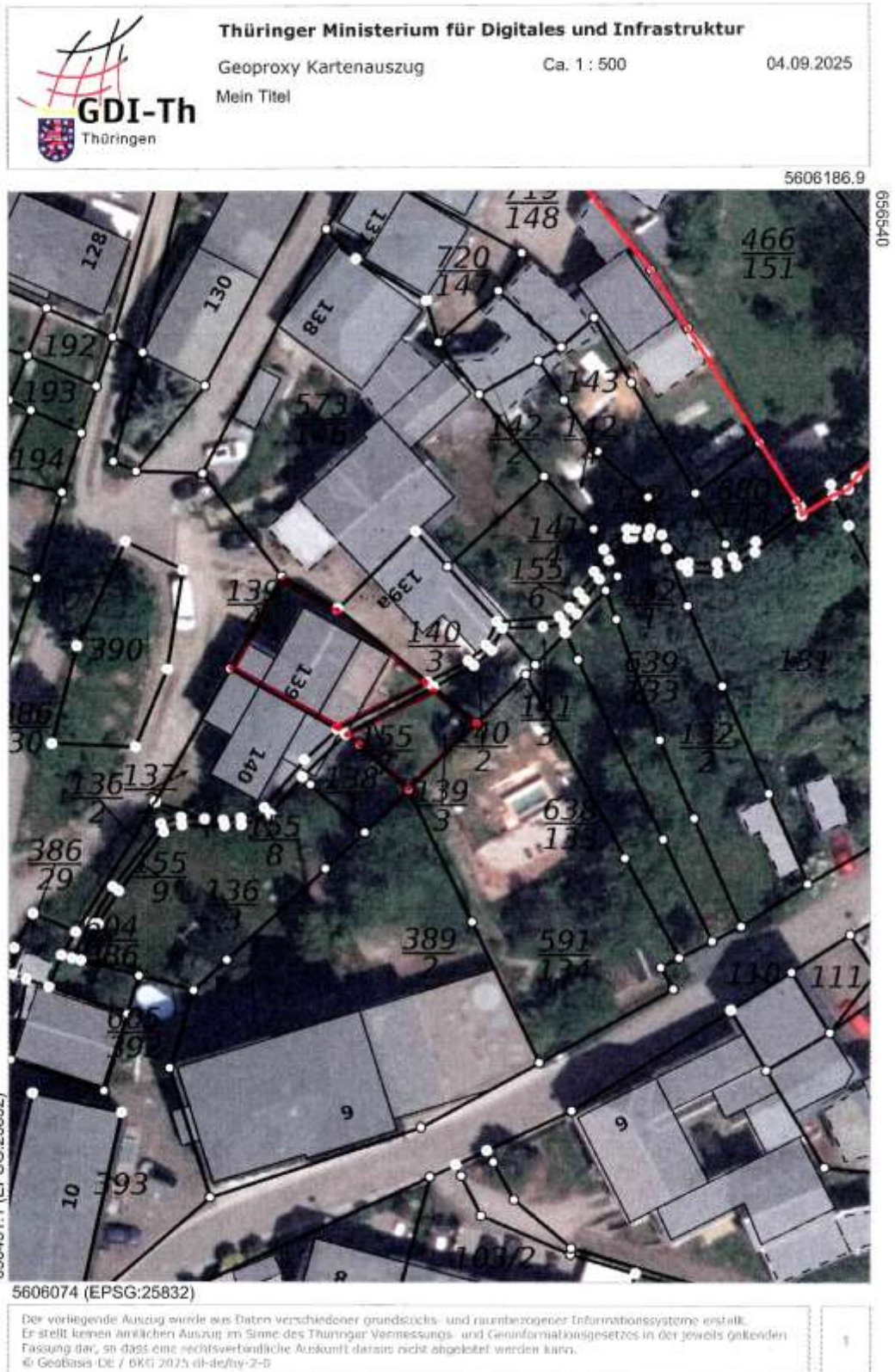


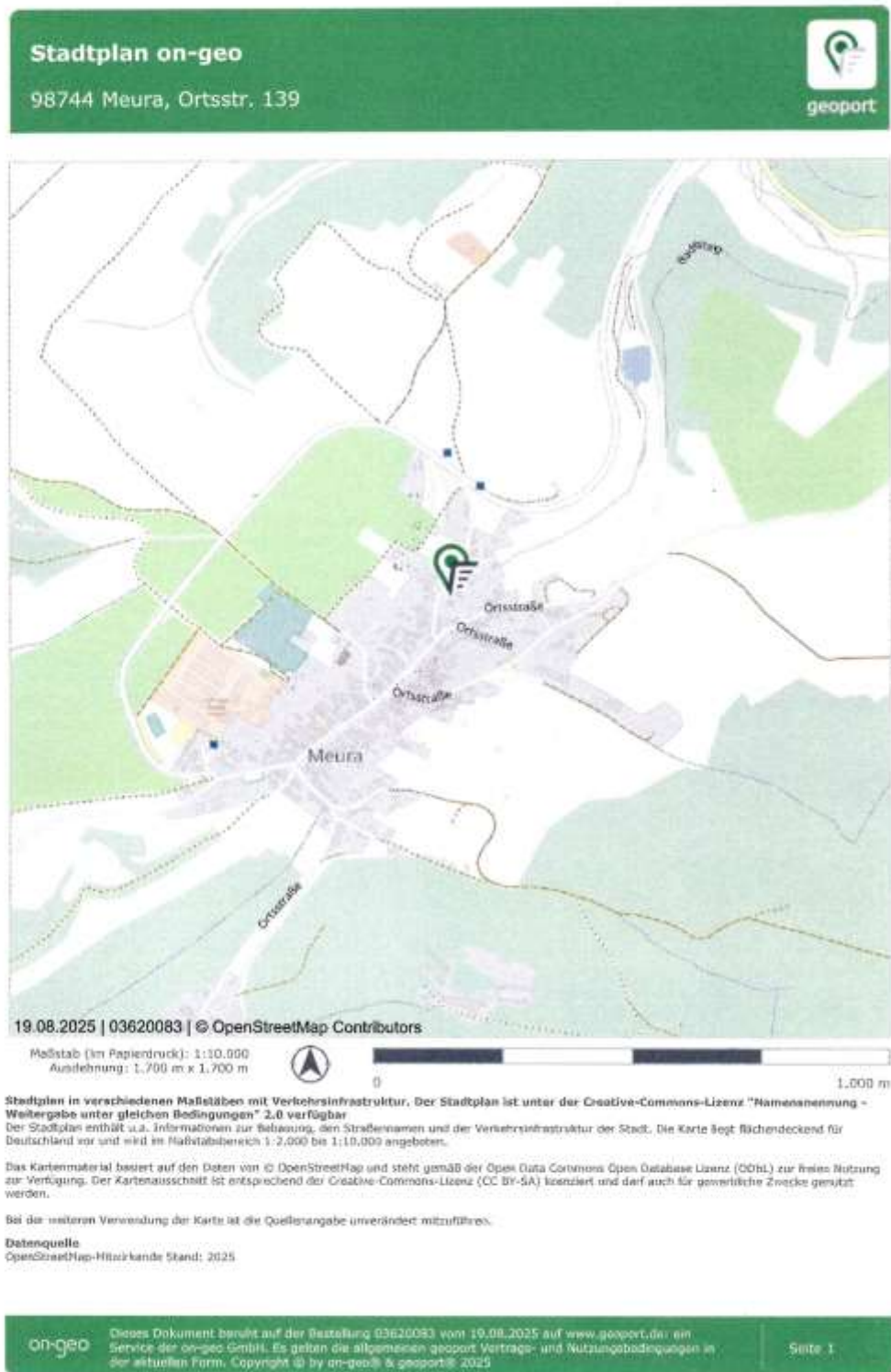
Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

15.08.2025





Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt - PF 2144 - 07308 Saalfeld/Saale

Amtsgericht Rudolstadt  
Frau Y. Müller  
Postfach 100208  
07392 Rudolstadt



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

Dienstgebäude  
Schloßstraße 24  
07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:  
25.03.2025 / K 32/25

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):  
2.5.4/25-0327/1

Datum:  
31.03.2025

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

Gemarkung: Meura  
Flur-Flurstück: 1-139/3, 1-139/4

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 27.03.2025 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Die von Ihnen im Antrag angesprochenen, o.g. Flurstücke sind **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

Rasch  
Sachbearbeiterin Baulasten

Gleichiger-ID: DE84KA00000113057  
Bankverbindung: Kreiskasse Saalfeld-Rudolstadt  
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 10 - SWIFT-BIC: HELADEF13AR

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

**Antwort**

An dem oben genannten Grundeigentum bestehen  
nach dem Inhalt des hier geführten Baulastenverzeich-  
nisses

Unschriftlich zurück an:

Amtsgericht Rudolstadt

K 32/25

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Amtsgericht Rudolstadt  
- Posteingangsstelle -  
Eingang: 01. April 2025 3  
Abgabe: / Anzugeben  
Orts- u. Adr. / B. u. S.

☒ keine Baulasten

☐ die aus dem anliegenden Auszug  
ersichtlichen Baulasten

31.3.25 Rasch  
Datum/Unterschrift

Landratsamt Rudolstadt  
Bauamt / 07407 Rudolstadt  
197074  
07407 Rudolstadt

#### 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:

$$a_1 = 0,4893 \quad b = -0,1059 \quad c = 0,1536$$

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

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH								
$k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio})^b$								
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²		15 €/m²	30 €/m²	60 €/m² 120 €/m²
40.000 €	1,04	1,16	1,29	1,44	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 €	0,79	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 5: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

## FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

98744 Meura, Ortsstr. 139



### Orteangaben

Bundesland	Thüringen
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt, Kreis
Gemeinde	Meura
Gemeindeschlüssel	16073055

### Eingabeparameter

Wohnungsgröße	groß (133 m²)
Baujahr	1965
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Nibirkunde

### Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 <small>(Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	4,97	5,23	5,49
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 <small>(Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	4,68	4,93	5,18
Abweichungen in %	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend
		-5,84	-5,74
		-5,74	-5,65

#### Methodik

Da die Mietpreisübersichten die Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+G-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 Wohnungsmarktsunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietstrukturmarktsstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Aufwertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Bauklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhöhten und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

#### Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03620083 vom 19.08.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



# Bundesanzeiger

Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz  
www.bundesanzeiger.de

## Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012  
BAz 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 Berichtsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wärmungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Äußerwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1965)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachlaine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1965)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindachung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, behaltbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Äußer-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1965); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1965)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Turanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenstertüren, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungs-türen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstelen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türlemente	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					Währungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Trittschallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenvorleitet- ung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert; Decken- verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertig- em Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bad/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- höblicher Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspei- cher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Le- stungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kopsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alar- manlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanla- ge, 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 Gutachterauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

**Notizen**