

© 2025



GUTACHTEN K 31/25

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: Gartenland
Ortsstraße in 98744 Meura
Grundbuch von Meura, Blatt 585, Flur 1, Flurstück 138/1

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



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

Wertermittlungstichtag =
Qualitätstichtag: 14. August 2025

Verkehrswert (Marktwert)

Flur 1, Flurstück 138/1: 300 € (dreihundert Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
	Gutachten - Ergebnisblatt (Bodenwert)	3
	Übersichtskarte M 1:150.000	4
1.	VORBEMERKUNGEN	5
1.1.	Unterlagen / Grundlagen	5
1.2.	Literatur	5
1.3.	Hinweise	5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	6
3.	WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1.	Allgemeine Wertverhältnisse	6
3.2.	Lage	7
3.3.	Verkehr	7
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	8
4.	BODENWERT	9
5.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	9

	<u>Anlagen:</u>	12
1 Blatt Auszug aus dem Liegenschaftskataster	unmaßstäblich	13
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 303022 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	14
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	15
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	16
1 Blatt Baulastenauskunft vom 31.03.2025 (LRA Saalfeld-Rudolstadt)		17
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		18
1 Blatt für Notizen		19

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bergmann

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

Datum: 09. September 2025

AZ: K 31/25 25 119

Gutachten - Ergebnisblatt (Bodenwert)

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

Bewertungsobjekt:	Flurstück 138/1 (Gartenland)
--------------------------	-------------------------------------

Ortstermin =

Qualitätsstichtag:	14. August 2025
---------------------------	------------------------

Grundstücksgröße	57 m ²
Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024):	21 €/m ²
Bodenwert für Gartenland	5,25 €/m ²
Bodenwert s. Pkt. 4 nach Anpassung	300 €

Verkehrswert (Marktwert)	300 €
---------------------------------	--------------

**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**



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 31/25 zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 17.07.2025 (beglaubigt am 21.07.2025)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000
- 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 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.

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.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Gegenstand der Wertermittlung:

Diese Wertermittlung erstreckt sich ausschließlich auf den Grund und Boden.

Grundstücksart / Nutzungsart:

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, welches als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um wohnhausnahes Gartenland.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht: Rudolstadt
Grundbuch: Meura
Gemarkung: Meura
Blatt: 585
Flur: 1
Flurstück: 138/1
Größe: 57 m²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 14. August 2025 für die Zwangsversteigerungsverfahren K 31/25 und K 32/25 zusammen 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

Auftragnehmer:

Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl. - Ing. (FH) Uwe Bergmann
Bussardweg 78 in 98693 Ilmenau OT Oberpörlitz

Datum der Beauftragung:

21. Juli 2025

Ortstermin:

14. August 2025

Qualitätsstichtag:

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

<u>Bundesland:</u>	Freistaat Thüringen
<u>Landkreis:</u>	Saalfeld-Rudolstadt
<u>Stadt / Gemeinde:</u>	98744 Meura (Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“)
<u>Straße:</u>	Ortsstraße 139 (Grundstück befindet sich hinter der Bebauung)
<u>Höhe des Bewertungsobjektes:</u>	ca. 521 m ü. NHN
<u>Lage im Dorfgebiet:</u>	nord-östliches Dorfgebiet
<u>Infrastruktur:</u>	Versorgungsstrukturen in Meura sehr eingeschränkt vorhanden
<u>Parkplätze:</u>	nur straßenseitig vorhanden
<u>Baugebiet:</u>	nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich
<u>Bodenordnungsverfahren:</u>	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<u>Oberflächengestaltung:</u>	relativ eben
<u>Zuwegung:</u>	über Flurstück 139/3 (aus dem Verfahren K 32/25)
<u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u>	Wohngrundstücke im ländlichen Ambiente
<u>Grundstückszuschnitt:</u>	relativ rechteckig
<u>vorhandene Nutzung:</u>	Gartenland
<u>Baugrund:</u>	soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund. In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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:

keine

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II:

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

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 keine Baulasten eingetragen (s. Anlagen).

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. 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 €/m² (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 138/1 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

Bodenwert: Gartenland Flurstück 138/1: 57 m² x 21 €/m² x 25 % rund **300 €**

5. 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 Vergleichswert die geeignete Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

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 der Bodenwert für Gartenland aus anerkannter Wertermittlungsliteratur abgeleitet.

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

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in 98744 Meura, Ortsstraße zum Qualitätsstichtag:

14. August 2025

mit

300 €

(dreihundert Euro)

ein.

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

Ilmenau, den 09. September 2025



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 19 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

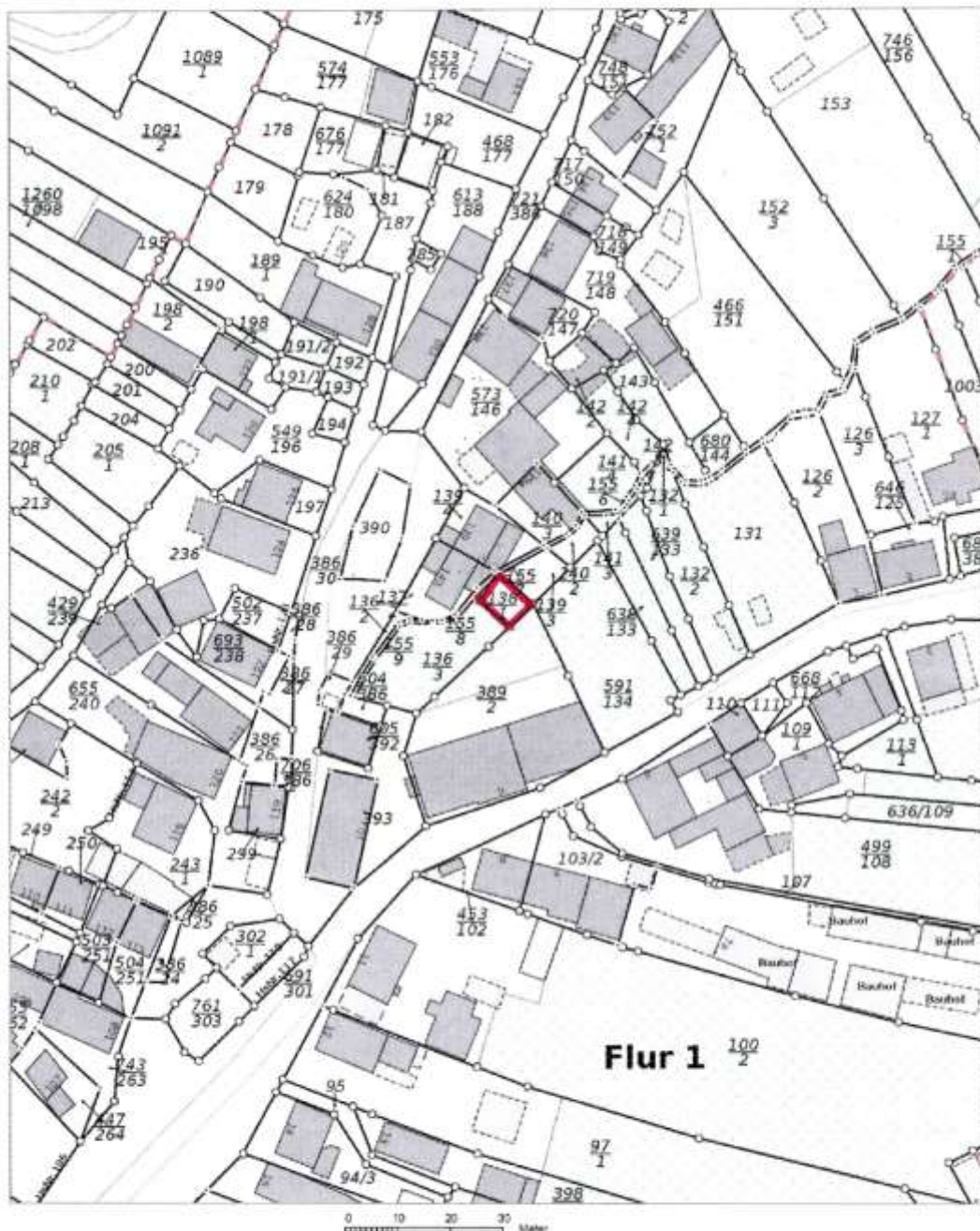
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.07.2025

Flurstück: 138 / 1
Flur: 1
Gemarkung: Meura

Gemeinde: Meura
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Kostenlos Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht latestaktuell 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

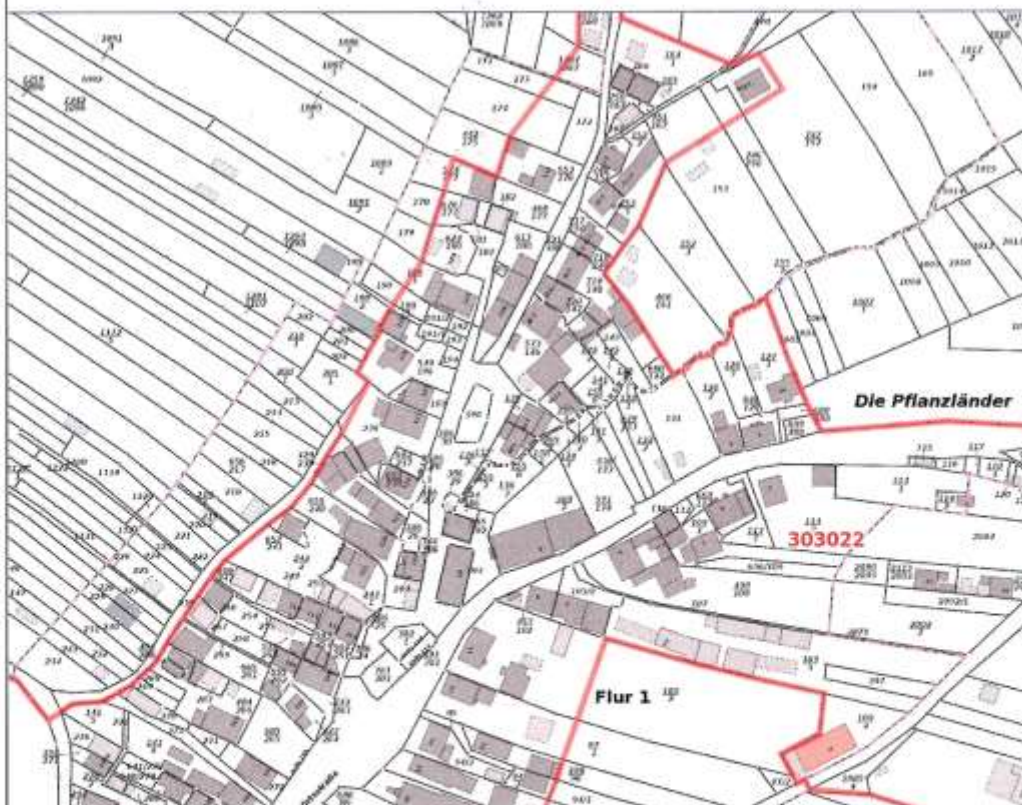
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



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



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



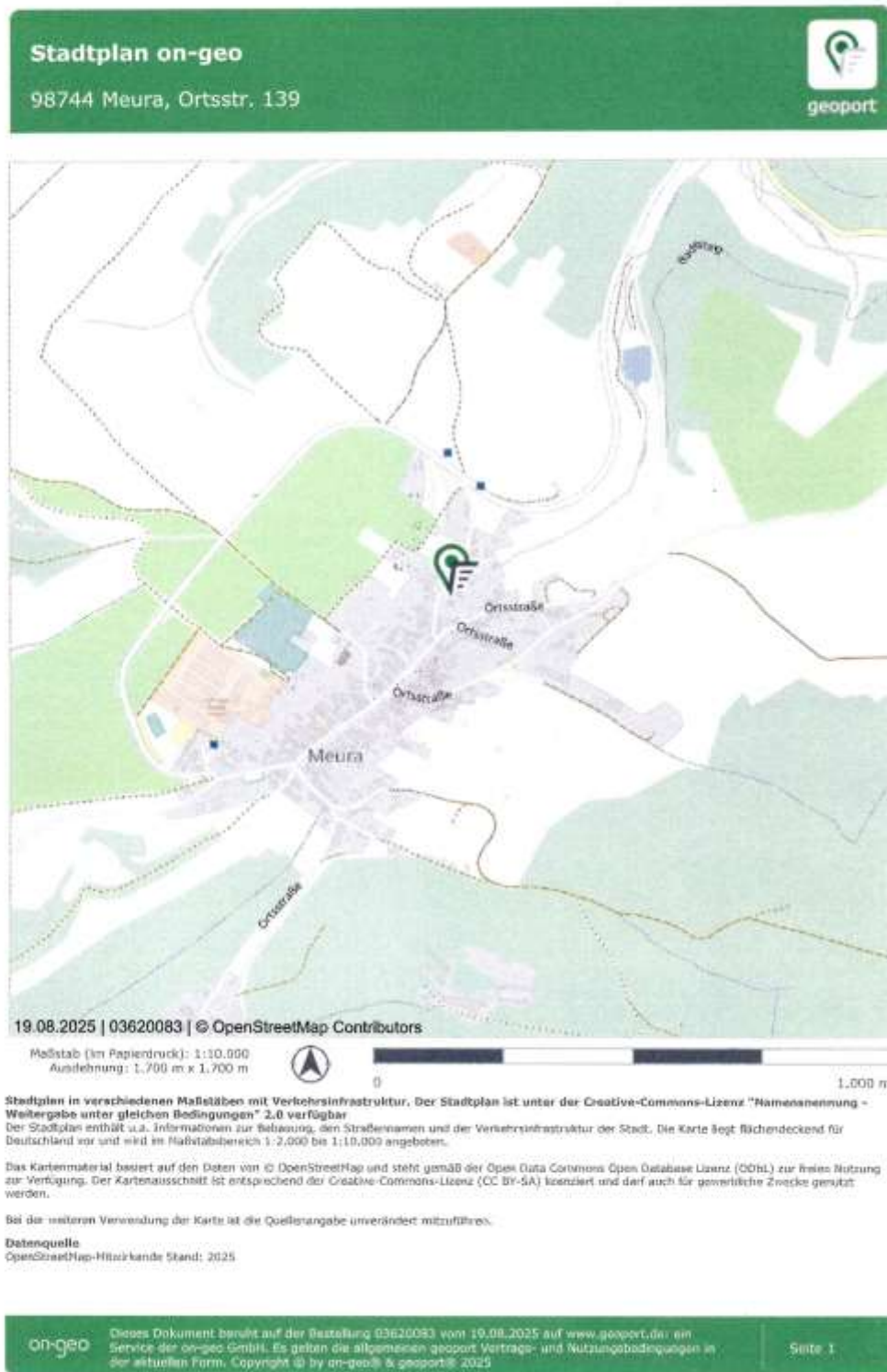
Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

15.08.2025





27

Antwort

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

Urschriftlich zurück an:

Amtsgericht Rudolstadt

K 31/25

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Amtsgericht Rudolstadt
- Posteingangsstelle -
Eingang: 01. April 2025
Aktenzeichen: / Aktenzeichen
Uhrzeit: / Uhrzeit
Uhrzeit: / Uhrzeit

☒ keine Baulasten

☐ die aus dem anliegenden Auszug
ersichtlichen Baulasten

31.3.25
Datum/Unterschrift

Rascher

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 Detailsbildungen 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 Gutachtauftrags. Für Formularbewertung und Kurzgutachten ist jegliche Haftung ausgeschlossen, da auf Angaben des Auftraggebers bewertet wird.

Notizen