

© 2025



GUTACHTEN K 36/25

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
98673 Eisfeld OT Sachsenbrunn, Gartenstraße 11
Grundbuch von Schwarzenbrunn Blatt 663, Flur 0, Flurstück 281/3*

Auftraggeber:

*Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg*



Gutachter:

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

Wertermittlungstichtag =
Qualitätstichtag:

28. November 2025

Verkehrswert (Marktwert):

143.000 €

(einhundertdreißigtausend Euro)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt - Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 bis 3
Fotografische Dokumentation mit 36 Bildern	4 bis 15
Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)	16
Übersichtskarte M 1:150.000	17
1. VORBEMERKUNGEN	18
1.1. Unterlagen / Grundlagen	18
1.2. Literatur	18
1.3. Hinweise	18
2. ALLGEMEINE ANGABEN	19
3. WERTRELEVANTE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	20
3.1. Allgemeine Wertverhältnisse	20
3.2. Lage	20
3.3. Verkehr	21
3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht	22
4. BAULICHE ANLAGEN / GEBÄUDEBESCHREIBUNG	23
4.1. Einfamilienhaus mit Windfang	23
4.2. Garagenanbau an Wohnhaus	25
4.3. Einzelgarage	26
5. WOHNFLÄCHEN	27
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHEN (BGF)	27
6.1. Einfamilienhaus mit Windfang	28
6.2. Garagenanbau an Wohnhaus	28
6.3. Einzelgarage	28
7. ALTERSWERTMINDERUNG	29
7.1. Vorbemerkung	29
7.2. Gesamtnutzungsdauer	29
7.3. Restnutzungsdauer	29
7.4. Alterswertminderung	31
8. SONSTIGES	32
9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	33
9.1. Einfamilienhaus mit Windfang	31
9.2. Garagenanbau an Wohnhaus	35
9.3. Einzelgarage	35
10. BAULICHE AUSSENANLAGEN	36
11. BODENWERT	36
12. ROHERTRÄGE	37
13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	38
14. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	38

Blatt - Nr.

15. BARWERTFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)	39
16. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	39
16.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	40
16.1.1. Einfamilienhaus mit Windfang	40
16.1.2. Garagenanbau an Wohnhaus	40
16.1.3. Einzelgarage	40
17. SACHWERTFAKTOR	41
18. SACHWERTERMITTLUNG	42
18.1. Einfamilienhaus mit Windfang	42
18.2. Garagenanbau an Wohnhaus	43
18.3. Einzelgarage	44
18.4. Zusammenfassung der Sachwerte	44
19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	45
20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	45

Anlagen: 48

1 Blatt Auszug aus dem Liegenschaftskataster	unmaßstäblich	49
1 Blatt Bodenrichtwertinformation 233055 (Stichtag: 01.01.2024)	unmaßstäblich	50
1 Blatt Orthophoto / Luftbild	unmaßstäblich	51
1 Blatt Stadtplanauszug	unmaßstäblich	52
1 Blatt FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung		53
1 Blatt Sachwertfaktoren 2025 für den Landkreis Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl		54
1 Blatt Liegenschaftszinssätze 2025 für den Landkreis Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl		55
1 Blatt Grundriss Kellergeschoss	unmaßstäblich	56
1 Blatt Grundriss Erdgeschoss	unmaßstäblich	57
1 Blatt Grundriss Dachgeschoss	unmaßstäblich	58
2 Blatt Gebäudestandard u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser		59 - 60
1 Blatt Haftung und Urheberrecht		61
1 Blatt für Notizen		62

FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION



Bild 1:

nord-westliche
Giebelansicht
(Straßenansicht) des
Wohnhauses mit
Windfang

Bild 2:

West-Ansicht des Wohnhauses



Bild 3:

süd-östliche Giebelansicht
mit Garagenanbau und
überdachter Terrasse



Bild 4:

Sockelverblendung mit
Bossensteinen als
Buckelquader

Bild 5:

Öleinlaufstutzen für die Öltanks



Bild 6:

Grundstückseinfahrt



Bild 7:

Hauseingangsbereich über einen Windfang

Bild 8:

Öl-Zentralheizung Fabrikat BUDERUS mit
160 l Warmwasserspeicher im Kellergeschoss
in der ehemaligen Waschküche



Bild 9:

ehemalige Waschküche
wie Bild 8 mit Einbauba-
dewanne



Bild 10:

Öllageraum mit
abgemauelter Wanne mit
5 Kunststofftanks mit
insgesamt 4.800 l Nenn-
inhalt im Kellergeschoss

Bild 11:

Vorrats- und Hausanschlussraum im
Kellergeschoss



Bild 12:

wie Bild 11 mit
Wasseruhr



Bild 13:

Kellerraum als Partyraum

Bild 14:

Ausbauzustand eines weiteren Kellerraumes



Bild 15:

Kelleraußentür zum
Garten unter dem
Windfang, links Schmutz-
Wasserleitung in
Klärgrube



Bild 16:

Klärgrube mit Überlauf in
den Straßenkanal nord-
westlich des Windfangs

Bild 17:

Kellertreppe zum Erdgeschoss als einläufige
rechte, im Antritt viertel gewendelte Massivtreppe
mit Tritt- und Setzstufen aus Terrazzoplatten



Bild 18:

Ausbauzustand Flur,
Garderobe und
Treppenhaus im
Erdgeschoss



Bild 19:

Ausbauzustand der Küche
im Erdgeschoss

Bild 20:

separates WC (Gäste WC) im Bereich des
Windfangs



Bild 21:

Ausbauzustand Bad und
Dusche im Erdgeschoss



Bild 22:

wie Bild 20, Dusche

Bild 23:

Ausbauzustand des Wohnzimmers im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse auf der Garage am Wohnhaus



Bild 24:

ehemaliges Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Bild 25:

Geschosstreppe zum Dachgeschoss wie Kellertreppe, jedoch offene Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz

Bild 26:

Ausbauzustand eines Zimmers im Dachgeschoss

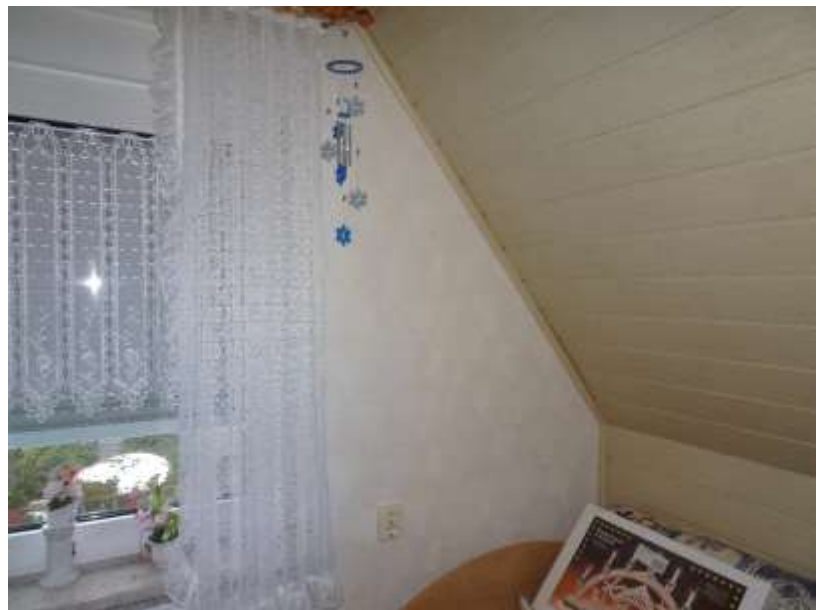


Bild 27:

wie Bild 26



Bild 28:

wie vor

Bild 29:

wie vor



Bild 30:

Bodenluke mit Leiter zum
Spitzboden



Bild 31:

Ausbauzustand im
Spitzboden

Bild 32:

innerer Ausbauzustand der Garage am Wohnhaus



Bild 33:

nord-westliche
Giebelansicht der
Einzelgarage



Bild 34:

nord-östliche Traufansicht
der Einzelgarage

Bild 35:

innerer Ausbauzustand der Einzelgarage



Bild 36:

Deckenverkleidung in der
Einzelgarage mit größeren
Asbestplatten

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. Dezember 2025

AZ: K 36 / 25 25 130

Gutachten - Ergebnisblatt (Sachwert)

Flur 0, Flurstück 281/3 in der Gemarkung Schwarzenbrunn
Grundbuch von Schwarzenbrunn Blatt 663
98673 Eisfeld OT Sachsenbrunn

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau und Einzelgarage
--------------------------	--

Ortstermin =

Qualitätsstichtag: 28. November 2025

Baujahr 1977

fiktives Baujahr 1980

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

tatsächliches Alter zum Qualitätsstichtag 49 Jahre

fiktives Alter 46 Jahre

Restnutzungsdauer s. Punkt 7.3 34 Jahre

Grundstücksgröße 539 m²

Bodenwert relativ (Stichtag: 01.01.2024): 23 €/m²

Bodenwert s. Pkt. 11 rund 12.400 €

Herstellungswert der baulichen Anlagen 387.040 €

Alterswertminderung - 225.548 €

Gebäudewerte zum Qualitätsstichtag = 164.492 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen + 6.580 €

Bodenwert + 12.400 €

vorläufiger Grundstückssachwert = 183.472 €

Sachwertfaktor x 0,89

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 163.290 €

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale - 20.331 €

Sachwert = 142.959 €

Verkehrswert (Marktwert) rund 143.000 €

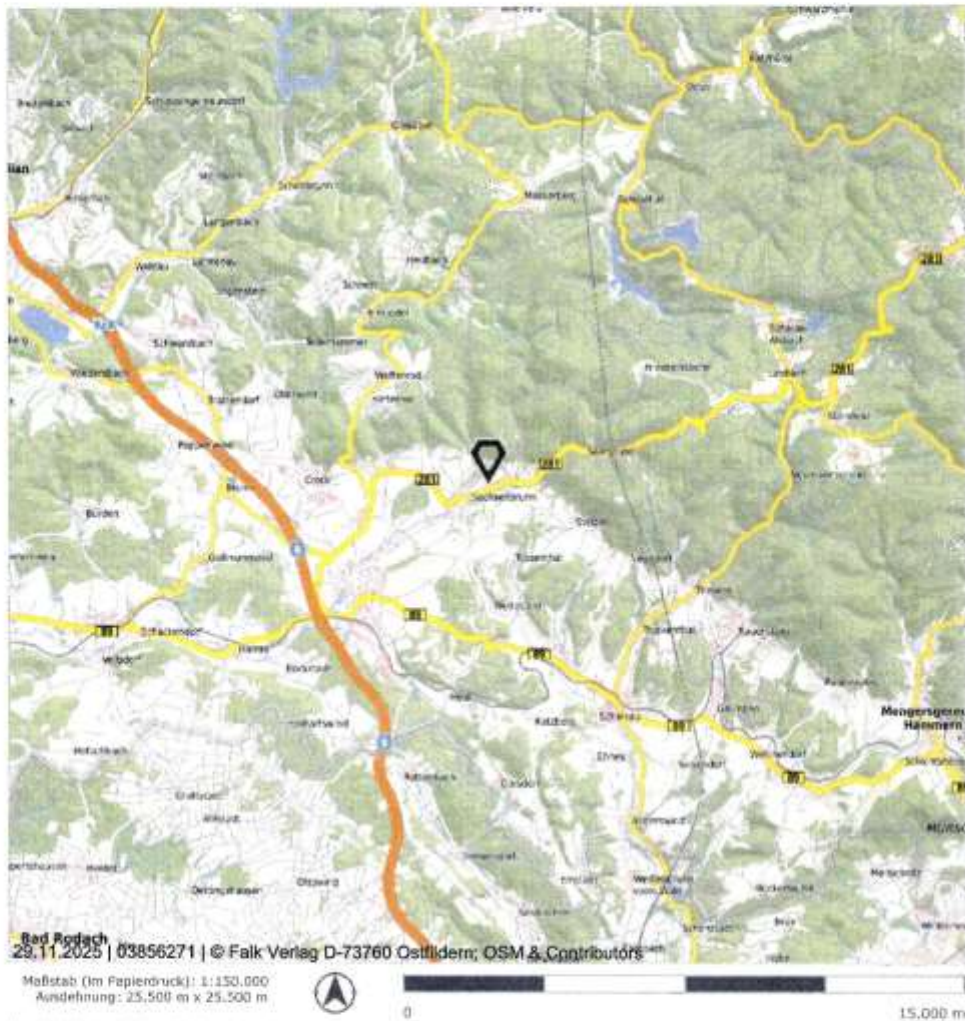
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER EURAS CERT LTD. GEM. ISO/IEC EN 17024
ZERT. - NR. AT 250302 - 1014 D

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. - Ing. (FH)
Uwe Bergmann

Übersichtskarte Falk

98673 Eisfeld, Gartenstr. 11



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsnamen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt lizenzfrei 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 Gütachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
NATURHUNT GmbH & Co. KG Stand: 2025

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Unterlagen / Grundlagen

- Auftrag des Amtsgerichtes Sonneberg vom 28.10.2025 (eingegangen am 01.11. 2025)
- Beschluss über die Bestellung als Sachverständiger in dem Zwangsversteigerungsverfahren K 36/25 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (beglaubigt am 28.10.2025)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000
- Bodenrichtwertinformation über baureifes Land mit der Bodenrichtwertnummer 233055 zum Stichtag 01.01.2024
- Kopie des Grundbuchauszuges von Schwarzenbrunn, Blatt 663
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.08.2025 (LRA Hildburghausen)
- Auskunft aus dem geführten Denkmalsbuch vom 18.08.2025 (LRA Hildburghausen)
- Auskunft über Flurbereinigungsverfahren vom 18.08.2025 (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen)
- Ortsbesichtigung vom 28.11.2025 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
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber), 10. Auflage 2025
- Landesbauordnung Thüringen vom 28. März 2014
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon, Kleiber), 7. Auflage 1996
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis 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.

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

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für eine Aufhebung der Gemeinschaft.

Gegenstand der Wertermittlung:

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

Grundstücksart / Nutzungsart:

Wohngrundstück / Mischgebiet

Bewertungsobjekte:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus als DDR-Typenprojekt „EW 65 B“ mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, einem Windfang, einem Garagenanbau an das Wohnhaus sowie einer Einzelgarage.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Amtsgericht:	Hildburghausen
Grundbuch:	Schwarzenbrunn
Blatt:	663
Flur:	0
Flurstück:	281/3
Größe:	539 m ²

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 28. November 2025 statt. Anwesend waren:

Herr X. Y.	(ca.13:00 - ca.15:00)
Herr A. B.	(ca.13:00 - ca.15:00)
Herr Uwe Bergmann	(ca.13:00 - ca.15:00)

Auftraggeber:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

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

Datum der Beauftragung: 28. Oktober 2025

Ortstermin: 28. November 2025

Qualitätsstichtag: 28. November 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

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Hildburghausen

Stadt / Gemeinde: 98673 Eisfeld OT Sachsenbrunn

Straße: Gartenstraße 11

Lage im Stadtgebiet: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Innenbereich am nördlichen Ortsrand von Sachsenbrunn in ruhiger Wohnlage

Infrastruktur: - Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Sachsenbrunn vorhanden

Parkplätze: auf dem Grundstück vorhanden

Baugebiet: nach § 34 Baugesetzbuch Innenbereich

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

<u>Oberflächengestaltung:</u>	ebenes Gelände
<u>Zuwegung:</u>	direkte Zuwegung über asphaltierte Anliegerstraße
<u>Charakter und bauliche Nutzung der Umgebung:</u>	überwiegend Einfamilienhäuser
<u>Grundstückszuschnitt:</u>	rechteckig
<u>vorhandene Nutzung:</u>	Leerstand seit November 2024
<u>Versorgung / Erschließung:</u>	erschlossen mit Kraftstrom, Wasser, Telefon und Internet
<u>Entsorgung:</u>	über Klärgrube mit Überlauf in den Abwasserkanal im Straßenkörper
<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.
<u>topographische Lage:</u>	ca. 486 m ü. NHN

Regionale Lage/Historik

Auszug aus Wikipedia

Der Ort Sachsenbrunn wurde erstmals im Jahre 1317 urkundlich erwähnt und liegt im oberen Werratal in einer Höhe von ca. 465 über Normal Null. Zu Sachsenbrunn kamen 1967 die Ortsteile Tossenthal und Weitesfeld dazu und im Jahre 1994 die Orte Friedrichshöhe, Saargrund, Schirnrod und Stelzen.

Die Einheitsgemeinde wurde am 14. April 1994 im Rahmen der Gemeindegebietsreform gebildet. Ein Wahrzeichen des Gebietes ist der 867 m hohe Bleßberg, der heute Zentrum einer beliebten Wanderregion ist. Die ausgedehnten Wälder bieten gute Wander- und Erholungsmöglichkeiten.

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

- Autobahn A 73 Suhl - Coburg in Eisfeld
- Bundesstraße 281 durchquert den Ort
- nach Eisfeld ca. 5 km
- nach Hildburghausen ca. 18 km
- nach Suhl ca. 20 km
- nach Coburg ca. 20 km

Flughafen

- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 80 km

Verkehrsimmissionen: wenig frequentierte Anliegerstraße

Sonstige Immissionen: keine

3.4. Rechtliche Gegebenheiten / Planungsrecht

Grundbuchinhalt in Abt. II: lfd. Nr. 1:
Nießbrauchrecht ist gegenstandslos, da Nießbrauchberechtigte verstorben sind.

lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 36/25); eingetragen am 16.09.2025.
gez. Gloxin

Baurecht: Nach mündlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Eisfeld gibt es zum Qualitätsstichtag im Bewertungsbereich keinen Bebauungsplan, es ist nach § 34 BauGB zu verfahren.

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Hildburghausen vom 22.08.2025 ist für das Bewertungsflurstück 281/3 der Flur 0 in der Gemarkung Schwarzenbrunn keine Baulast eingetragen. Die schriftlichen Auskünfte befinden sich beim Amtsgericht Sonneberg sowie in Kopie in der Handakte des Sachverständigen.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Hildburghausen vom 18.08.2025 ist für das Bewertungsflurstück 281/3 der Flur 0 in der Gemarkung Schwarzenbrunn im Denkmalsbuch keine Eintragung vorhanden. Die schriftlichen Auskünfte befinden sich beim Amtsgericht Sonneberg sowie in Kopie in der Handakte des Sachverständigen.

Flurbereinigungsverfahren: Laut schriftlicher Auskunft durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 18.08.2025 ist für das Bewertungsflurstück 281/3 der Flur 0 in der Gemarkung Schwarzenbrunn kein Flurbereinigungsverfahren anhängig. Die schriftlichen Auskünfte befinden sich beim Amtsgericht Sonneberg sowie in Kopie in der Handakte des Sachverständigen.

Altlasten: Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als auch die Ortsbesichtigung keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen 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 mit Windfang

Gebäudeart:

eingeschossiges unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Windfang als DDR-Typenprojekt „EW 65 B“

Baujahr:

1977

Fundamente:

Streifenfundamente aus Beton

waagerechte Sperrung:

nicht feststellbar

Sockelausbildung:

Bossensteinverblendung als Buckelquader

Außenwände:

Kellergeschoss mit 37,5 cm Schalsteinen, sonst 30 cm Mauerwerk aus Hohlblocksteinen

Innenwände:

wie Außenwände

Geschossdecken:

Massivdecken als FB-Decken

Fußböden:

Kellergeschoss mit Terrazzoplatten und Bodenfliesen
Erdgeschoss mit Windfang und Flur/Treppenhaus mit Terrazzoplatten, separates WC sowie Bad/Dusche mit Bodenfliesen, Wohnzimmer und Arbeitszimmer mit textilem Belag, Küche mit Laminat
Dachgeschoss mit textilem Belag

<u>Innenputz / Anstriche:</u>	Kellergeschoss mit beschichteten Reibputz, teilweise mit Wand- und Deckenverkleidung aus Holz, sonst Raufasertapete, Strukturtapete und Deckenpaneelen
<u>Fassadengestaltung:</u>	hell beschichteter Rauputz
<u>Dachkonstruktion:</u>	Satteldach als Sparrendach ohne Dämmung
<u>Dacheindeckung:</u>	Tondachziegel als engobierte Doppelmuldenfalzziegel (2015)
<u>Dachrinne:</u>	6-teilige Kupferrinne
<u>Fallrohr:</u>	NW 100 aus Kupfer
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür über Windfang aus Aluminium mit Einfachverriegelung, Außentür zum Garten sowie Terrassentür im Wohnzimmer aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Innentüren als Wabentüren aus dem Baujahr, teilweise Röhrenspantüren
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Isolierglasfenster (vor 1995), äußere Fensterbänke aus Blech, innere Fensterbänke aus Werzalit
<u>Heizung:</u>	ÖL-Zentralheizung (1993) Fabrikat BUDERUS, Plattenheizkörper, Warmwasserspeicher mit 160 l, Bad/Dusche mit zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung, Öllageraum in abgemauerter Wanne mit 5 Öltanks aus Kunststoff mit insgesamt 4.800 l Fassungsvermögen
<u>Elektroinstallation:</u>	nach Angaben ca.70 Prozent aus dem Baujahr 1977, ca. 30 Prozent erneuert
<u>Sanitärinstallation:</u>	Einbaubadewanne im Heizungsraum Erdgeschoss mit separatem WC im Bereich Windfang, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, des Weiteren im Erdgeschoss separate Badewanne, Dusche und Handwaschbecken, Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, Fechtraumdeckenpaneele
<u>Treppen:</u>	Kellertreppe als einläufige rechte, im Antritt viertel gewendelte Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Terrazzoplatten. Geschosstreppe wie Kellertreppe, jedoch offene Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz. Zum Spitzboden über ausklappbare Leiter in Bodenluke
<u>Blitzschutz:</u>	nicht vorhanden
<u>Belichtung / Besonnung:</u>	gut
<u>Antenne:</u>	SAT-Anlage

<u>Klingel:</u>	einfache Klingelanlage
<u>Besondere Einbauten:</u>	keine
<u>Schall- Wärme- und Brandschutz:</u>	entsprechend dem Baualter, sowie als DDR-Typenprojekt eingeschränkt gegenüber den aktuellen Normen und Richtlinien für Neubauten
<u>Energieeffizienz:</u>	Ein Energieausweis liegt nach Angaben nicht vor.
<u>Bau- und Unterhaltungszustand:</u>	Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes zum Qualitätsstichtag ist insgesamt geprägt durch solide Bausubstanz in einem instandgehaltenen Allgemeinzustand und einigen Modernisierungen.

4.2. Garagenanbau an Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	eingeschossiger Massivbau an der süd-östlichen Giebelseite des Wohnhauses ohne direkten Zugang zum Wohnhaus, jedoch mit überdachter Dachterrasse als Metallrohr-Konstruktion mit Wellpolyesterplatten und Zinkrinne
<u>Baujahr:</u>	1977
<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus Beton
<u>Sockelausbildung:</u>	Bossensteinverblendung als Buckelquader wie am Wohnhaus
<u>Außenwände:</u>	Mauerwerk
<u>Innenwände:</u>	keine
<u>Geschossdecken:</u>	Massivdecke als Dach
<u>Fußboden:</u>	Beton mit Bodenfliesen
<u>Innenputz / Anstriche:</u>	hell beschichteter Reibeputz
<u>Fassadengestaltung:</u>	hell beschichteter Rauputz wie das Wohnhaus
<u>Dachkonstruktion:</u>	massives Pultdach
<u>Dacheindeckung:</u>	Terrazzoplatten auf Dachabdichtung
<u>Dachrinne:</u>	Zinkrinne
<u>Fallrohr:</u>	Zink
<u>Tor:</u>	elektrisches Blech-Schwingtor
<u>Elektroinstallation:</u>	vorhanden

Fenster: Glasbausteine

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche Gesamtzustand des Garagenanbaus an das Wohnhaus zum Qualitätsstichtag ist mit gut zu bewerten.

4.3. Einzelgarage

Gebäudeart: eingeschossiger Massivbau

Baujahr: nach Angaben 1987

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Sockelausbildung: Sockelverblendung mit Natursteinplatten

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: keine

Geschossdecken: Unterdecke in Holzkonstruktion mit großformatigen Asbestplatten verkleidet

Fußboden: Beton

Innenputz / Anstriche: hell beschichteter Reibeputz

Fassadengestaltung: hell beschichteter Rauputz wie das Wohnhaus

Dachkonstruktion: Satteldach

Dacheindeckung: Preolitschindeln

Dachrinne: Zinkrinne

Fallrohr: Zink

Tor: zweiflügelig verzinktes Metalltor

Elektroinstallation: nicht vorhanden

Fenster: einfaches Holzfenster an der süd-östlichen Giebelseite

Bau- und Unterhaltungszustand: Der bauliche Gesamtzustand der Einzelgarage zum Qualitätsstichtag ist mit gut zu bewerten.

5. WOHNFLÄCHEN

Die Wohnflächen wurden am Ortstermin per Aufmaß ermittelt!

Erdgeschoss:

Windfang:	ca.1,48 m x ca.2,16 m	=	3,20 m ²
Flur/Treppenhaus:	(ca.3,06 m x ca.3,39 m) - (ca.2,35 m x ca.1,08 m) - (ca.0,97 m x ca.0,37 m) - (ca.0,30 m x ca.0,30 m)	=	7,39 m ²
Gäste-WC:	ca.1,25 m x ca.1,30 m	=	1,63 m ²
Bad / Dusche:	ca.1,50 m x ca.3,30 m	=	4,95 m ²
Küche:	(ca.2,81 m x ca.4,58 m) - (ca.0,52 m x ca.0,76 m)	=	12,47 m ²
Wohnzimmer:	ca.4,60 m x ca.5,43 m	=	24,98 m ²
Arbeitszimmer:	ca.3,42 m x ca.3,42 m	=	11,70 m ²
Terrasse:	(ca.3,77 m x ca.5,96 m) x ¼	=	<u>5,62 m²</u>
			<u>71,94 m²</u>

Dachgeschoss:

Flur/Treppenhaus:	(ca.0,76 m x ca.2,45 m x ½) + (ca.1,96 m x ca.2,45 m) - (ca.2,01 m x ca.1,11 m) - (ca.0,66 m x ca.0,56 m)	=	3,13 m ²
Schlafzimmer:	(ca.0,76 m x ca.4,77 m x ½) + (ca.2,97 m x ca.4,77 m)	=	15,98 m ²
Kinderzimmer 1:	(ca.0,76 m x ca.3,47 m x ½) + (ca.2,97 m x ca.3,47 m)	=	11,23 m ²
Kinderzimmer 2:	(ca.0,75 m x ca.3,45 m x ½) + (ca.1,95 m x ca.3,45 m)	=	8,02 m ²
Abstellraum:	(ca.0,75 m x ca.2,22 m x ½) + (ca.1,95 m x ca.2,45 m)	=	<u>5,61 m²</u>
			<u>43,97 m²</u>

Wohnfläche insgesamt rund

116,00 m²

6. ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF)

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

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

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

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



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. Einfamilienhaus mit Windfang

$$\begin{aligned}
 &(\text{ca.}8,84 \text{ m} \times \text{ca.}9,00 \text{ m}) \times 3 \text{ Grundrissebenen} &= &238,68 \text{ m}^2 \\
 \text{Windfang: } &1,80 \text{ m} \times \text{ca.}3,80 \text{ m} &= &\underline{6,84 \text{ m}^2} \\
 &&&245,52 \text{ m}^2 \\
 &&&\text{rund } \underline{\underline{246,00 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

6.2. Garagenanbau an Wohnhaus

$$\begin{aligned}
 &\text{ca.}3,70 \text{ m} \times \text{ca.}5,50 \text{ m} &= &20,35 \text{ m}^2 \\
 &&&\text{rund } \underline{\underline{20,00 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

6.3. Einzelgarage

$$\begin{aligned}
 &\text{ca.}4,06 \text{ m} \times \text{ca.}5,56 \text{ m} &= &22,57 \text{ m}^2 \\
 &&&\text{rund } \underline{\underline{23,00 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

7. ALTERSWERTMINDERUNG

nach § 4 und § 38 ImmoWertV 2021

7.1. Vorbemerkung

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

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

7.2. Gesamtnutzungsdauer

nach § 4 Absatz 2 ImmoWertV 2021

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

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

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

Für das Wohngebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren angenommen, die Doppelgarage hat eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Doppelgarage so lange erhalten wird, wie auch das Wohnhaus genutzt wird.

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. 1977 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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau - und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Das Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Hierbei wird auf das in der Anlage 2 beschriebene Modell der ImmoWertV 2021 zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:		4

Das tatsächliche Alter im Kern des Wohnhauses beträgt ca. 49 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

3. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

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

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,0250	1,0750	60 %
1	1,2500	2,0250	1,0750	60 %
2	1,0750	2,2757	1,3578	65 %
3	0,9000	2,6000	1,7000	65 %
4	0,7250	2,9750	2,1133	70 %
5	0,6000	3,4000	2,6000	75 %
6	0,4750	3,8750	3,1627	80 %
7	0,3500	4,4000	3,8000	85 %
8	0,2250	4,9750	4,5000	90 %
9	0,1000	5,6000	5,2750	95 %
10	0,0000	6,2750	6,1133	100 %
11	0,0000	6,9750	7,0000	105 %
12	0,0000	7,7000	7,9378	110 %
13	0,0000	8,4500	8,9250	115 %
14	0,0000	9,2250	9,9627	120 %
15	0,0000	10,0250	11,0500	125 %
16	0,0000	10,8500	12,1878	130 %
17	0,0000	11,7000	13,3750	135 %
18	0,0000	12,5750	14,6127	140 %
19	0,0000	13,4750	15,9000	145 %
20	0,0000	14,4000	17,2378	150 %

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

$$\begin{aligned} RND &= (a \times \text{Alter}^2 / GND) - (b \times \text{Alter}) + (c \times GND) \\ RND &= (0,73 \times 49^2 / 80) - (1,577 \times 49) + (1,1133 \times 80) \\ RND &= 21,91 - 77,27 + 89,06 \\ RND &= 33,7 \text{ Jahre} \quad \textbf{rund 34 Jahre} \end{aligned}$$

Legende: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten ergibt sich aus v. g. Literatur eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 34 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird für alle Gebäudeteile gleich angesetzt.

$$\text{fiktives Baujahr: } (2026 + 34 - 80) = 1980$$

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 34 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 57,5 Prozent bzw. einen Alterswertminderungsfaktor von 0,425 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 CO₂-Emissionen nennen, die sich aus dem Energiebedarf für Heizung und Kühlung ergeben. Im vorliegenden Fall liegt nach Angaben kein Energieausweis vor.

9. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

nach § 36 ImmoWertV 2021

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

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Qualitätsstichtag (28. November 2025) werden diese mit einem Baupreisindex, welcher den amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet; dieser beträgt zum Qualitätsstichtag für Neubau von Wohngebäuden 134,3 (Stand: August 2025; Index Basis 2021 = 100).

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

Baukostenindex August 2025:	134,3	
Baukostenindex 2010:	90,1	
$134,3 / 90,1$	=	$1,491 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,2714$
	=	<u>1,896</u>

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 Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktsituation.

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

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

9.1. Einfamilienhaus mit Windfang

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

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	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		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	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		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790 875 1 005 1 215 1 515	1.22	585 650 745 900 1 125	1.23	920 1 025 1 180 1 420 1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740 825 945 1 140 1 425	2.22	550 610 700 845 1 055	2.23	865 965 1 105 1 335 1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695 770 885 1 065 1 335	3.22	515 570 655 790 990	3.23	810 900 1 035 1 250 1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach
Standardstufe		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720 800 920 1 105 1 385	1.32	620 690 790 955 1 190	1.33	785 870 1 000 1 205 1 510
Doppel- und 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 1 060 1 325

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

Ermittlung der Standardstufe für Einfamilienhaus

Standard-Merkmal	Standardstufen					Wägungs-anteil	Zwischen-ergebnis
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23 %	0,460
Dach		0,5	0,5			15 %	0,375
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %	0,242
Innenwände und -türen			1			11 %	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %	0,330
Fußböden				1		5 %	0,150
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	0,270
Heizung				1		9 %	0,270
Sonstige technische Ausstattung				1		6 %	0,180
Ergebnis (gewogener) Standard:							2,497

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Typ 1.01) Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte 2010 in €					Wägungs- anteil	Anteile am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		1				23 %	167 €/m² BGF
Dach		0,5	0,5			15 %	117 €/m² BGF
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11 %	82 €/m² BGF
Innenwände und -türen		1				11 %	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %	92 €/m² BGF
Fußböden			1			5 %	42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	75 €/m² BGF
Heizung			1			9 %	75 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	50 €/m² BGF
							<u>780 €/m² BGF</u>

Baukostenindex am 28.11.2025: 1,896
 Abschlag für fehlenden Drempel: 4 %
 Normalherstellungskosten: = 1,896 x 780 €/m² BGF x 0,96
rund 1.420 €/m² BGF

9.2. Garagenanbau an Wohnhaus

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä.,
 Wasser, Abwasser und Heizung

Gebäudeart: 14.1 (Standardstufe 4)

Baukostenindex am 28.11.2025: 1,896
 Abschlag Einsparung Wand zum Wohnhaus: 10 %
 Normalherstellungskosten: = 1,896 x 485 €/m² BGF x 0,8
rund 828 €/m² BGF

9.3. Einzelgarage

Tabelle wie Punkt 9.2

Gebäudeart: 14.1 (Standardstufe 4)

Baukostenindex am 28.11.2025: 1,896
 Normalherstellungskosten: = 1,896 x 485 €/m² BGF
rund 920 €/m² BGF

10. BAULICHE AUSSENANLAGEN

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um durchschnittliche Außenanlagen, so dass ein Anteil von **4,00 v. H.** der Normalherstellungskosten für Einfamilienhaus und Nebengebäude 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 baureifes Land für die Nutzungsart Mischgebiet der Bodenrichtwertnummer 233055 in der Gemarkung Sachsendorf 23 €/m² (Stichtag: 01. Januar 2024) erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) bei einer offenen Bauweise und einer Grundstücksfläche von 700 m².

Bodenwert 539 m² x 23 €/m² **rund 12.400 €**

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück 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 sowie FUB IGES-Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung wird folgendes angenommen:

Ermittlung der Lageklasse:

Lagmerkmal	Beurteilung	Lagmerkmal	Beurteilung
Lage		Einkauf	
im Stadtgebiet	2	für den täglichen Bedarf	2
im Stadtbezirk	-	andere Dinge	2
Wohnberuhigung	3		
		Freizeiteinrichtungen	
Bebauung		Kinderspielplätze	2
Bauweise	2	Naherholungsgebiete	3
Bebauungsdichte	2	Sportplätze,-hallen	2
Wohnbeeinträchtigungen		Sonstige Einrichtungen	
Straßenlärm	2	medizinische Versorgung	2
Bahn- oder Fluglärm	3	Schulen	2
Industrielärm	--	Kindergärten	2
Sonstiger Lärm	3	öffentliche Einrichtungen	1
Gerüche- und Staubimmissionen	3		
Verkehrsanbindung			
Auto	3		
Bahn / Bus	2		
Radwege	2		
Fußwege	2		
Schulweg	2	49 : 22 = 2,23	

laut FUB IGES-Mietauskunft

einfache Wohnlage (1)	4,93 €/m ²
mittlere Wohnlage (2)	5,09 €/m ²
gute Wohnlage (3)	5,34 €/m ²

Es wird ein mittlerer bis guter Mietzins von 5,20 €/m² angenommen, für die Garagen werden insgesamt 80 €/Monat angenommen.

Rohertrag:	Wohnhaus:	116 m ² x 5,20 €/m ² x 12 Monate	=	7.238 €
	Doppelgarage:	80 €/Monat x 12 Monate	=	960 €
			rund	8.200 €

Anmerkung:

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

13. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nach § 32 ImmoWertV 2021

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

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Bei älteren Gebäuden sollten die tatsächlichen Einnahmen und Kosten aus den Aufzeichnungen entnommen und der Berechnung das Mittel aus mehreren Jahren zugrunde gelegt werden.

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

Verwaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

359 €/Wohngebäude = 359 €

Instandhaltungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

14,00 €/m² 14,00 €/m² x 267 m² = 1.624 €

Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

2 % 2 % von 8.200 € = 163 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 2.147 €

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 Hildburghausen hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, welche zwischen Minimum 2,03 bis Maximum 6,88 Prozent liegen.

In der Literatur konnten für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

<u>Quelle</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>
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

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	0
Gebäudekonzeption	gut	mittel	einfach	0,1	0,5
Restnutzungsdauer	> 80 Jahre	80 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,2	1
Angebot und Nachfrage	Angebot < Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot > Nachfrage	0,3	0,5
Investitionsrisiko	gering	mittel	hoch	0,1	0,5

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

$$\text{LSZ} = 2,00 + \{[(0,3 \times 0) + (0,1 \times 0,5) + (0,2 \times 1) + (0,3 \times 0,5) + (0,1 \times 0,5)] \times (4,50 - 2,00)\} / 2$$

$$= \underline{2,563 \%}$$

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteten Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **2,55 Prozent**, welcher sich auch in die Ergebnisspanne des Gutachterausschusses fügt.

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 $q = 2,55 \% \text{ (Faktor } 1,0255)$
 Restnutzungsdauer $n = 34 \text{ Jahre}$

Barwertfaktor: $1,0255^{34} - 1 / 1,0255^{34} \times (1,0255 - 1) = \underline{22,56}$

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

16.1.1. Einfamilienhaus mit Windfang

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte folgender Reparaturrückstau festgestellt werden:

- leichte Innenputzschäden im Kellerbereich (s. Bild 11, 12)
- insgesamt unzureichende Wärmedämmung

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

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

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

Grobgliederung für Roh- und Ausbau

Kostengruppe	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten		reparaturbedürftig	
	kosten	[%]	[%]	[%]
Außenwände / Fassade	23		00	0,00
Dach	15		00	0,00
Außentüren und Fenster	11		00	0,00
Innenwände und -türen	11		10	1,10
Deckenkonstruktion und Treppen	11		00	0,00
Fußböden	5		00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9		00	0,00
Heizung	9		00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	6		00	0,00
	100,00		rund	1,00 %
		unzureichende Wärmedämmung	rund	10,00 %

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **11 v. H.** für das Einfamilienhaus mit Windfang geschätzt (Gebäudewert abzüglich Alterswertminderung).

16.1.2. Garagenanbau an Wohnhaus

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte bei der Garage am Wohnhaus kein nennenswerter Reparaturrückstau festgestellt werden:

16.1.3. Einzelgarage

Im Zuge der Ortbesichtigung konnte bei der Einzelgarage großformatige Asbestplattenverkleidung an der Decke sowie fehlende Elektrik festgestellt werden.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie unterbliebener Instandsetzungen unter Beachtung der Restnutzungsdauer werden insgesamt mit **4.000 Euro** für die Einzelgarage geschätzt.

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortbesichtigung.

Zerstörende Untersuchungen sowie Untersuchungen hinsichtlich pflanzlichen und tierischen Befalls als auch gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

17. SACHWERTEFAKTOR

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 Ilm-Kreises hat Sachwertfaktoren ermittelt. Da der Qualitätsstichtag der 26.01.2024 ist, werden die Sachwertfaktoren von 2023 angewandt.

Danach bemisst sich der anzuwendende Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück in Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wie folgt:

Bodenrichtwert s. Pkt. 11:	23 €/m ²	
vorläufiger Sachwert insgesamt:	Einfamilienhaus mit Windfang	169.949 €
	Garagenanbau an Wohnhaus	8.180 €
	Einzelgarage	10.343 €
		<u>188.472 €</u>
Sachwertfaktor:	$0,4010 \times 0,188472^{-0,2646} \times 23^{0,1163} = \underline{\underline{0,89}}$	

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. Einfamilienhaus mit Windfang

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

28. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.1	m ²	246
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.1	€	1.420
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	349.320
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	57,5
07.	Alterswertminderung	€	200.859
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	148.461
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (4,0 % von 148.461 €)	€	5.938
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11 (anteilmäßig nach BGF)	€	10.550
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	164.949
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,89
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	146.805
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.1 (11 % von 148.461€)	€ -	16.331
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	130.474
	geschätzter Sachwert Einfamilienhaus mit Windfang rund	€	<u>130.500</u>

18.2. Garagenanbau an Wohnhaus

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

28. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	20
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.2	€	828
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	16.560
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	57,5
07.	Alterswertminderung	€	9.522
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	7.038
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (4,0 % von 7.038 €)	€	282
10.	Bodenwert (anteilmäßig nach BGF)	€	860
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	8.180
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,89
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	7.280
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2	€	0
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	7.280
	geschätzter Sachwert Garagenanbau an Wohnhaus rund	€	<u>7.300</u>

18.3. Einzelgarage

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

28. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Brutto - Grundfläche, s. Pkt. 6.2	m ²	23
02.	Preis pro m ² , s. Pkt. 9.2	€	920
03.	Normalherstellungskosten (01 x 02)	€	21.160
04.	Gesamtnutzungsdauer, s. Pkt. 7.2	Jahre	80
05.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
06.	Alterswertminderung, linear, s. Pkt. 7.4	%	57,5
07.	Alterswertminderung	€	12.167
08.	Gebäudewert zum Qualitätsstichtag (03 - 07)	€	8.993
09.	bauliche Außenanlagen, s. Pkt. 10 (4,0 % von 8.993 €)	€	360
10.	Bodenwert (anteilmäßig nach BGF)	€	990
11.	vorläufiger Grundstückssachwert (08+09+10)	€	10.343
12.	Sachwertfaktor, s. Pkt. 17		0,89
13.	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert (11x12)	€	9.205
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Pkt. 16.1.2	€ -	4.000
15.	Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (13-14)	€	5.205
	geschätzter Sachwert Einzelgarage rund	€	<u>5.200</u>

18.4. Zusammenfassung der Sachwerte

aus Punkt 18.1	Einfamilienhaus mit Windfang	130.500 €
aus Punkt 18.2	Garage an Wohnhaus	7.300 €
aus Punkt 18.3	Einzelgarage	<u>5.200 €</u>
	Sachwert Flurstück 281/3 insgesamt	<u>143.000 €</u>

19. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bewertungsstichtag =

Qualitätsstichtag:

28. November 2025

Ablaufschema:

ImmoWertV 2021

01.	Rohertrag aus Vermietung, s. Pkt. 12	€	8.200
02.	Bewirtschaftungskosten per Anno s. Pkt. 13	€	2.147
03.	Grundstücksreinertrag (01-02)	€	6.053
04.	Liegenschaftszinssatz, s. Pkt. 14	%	2,55
05.	Bodenertragsanteil (12.400 € x 2,55 %)	€	316
06.	Gebäudeertragsanteil (03-05)	€	5.737
07.	Restnutzungsdauer, s. Pkt. 7.3	Jahre	34
08.	Barwertfaktor, s. Pkt. 15		22,56
09.	Gebäudeertragswert (Kapitalwert) (06x08)	€	129.427
10.	Bodenwert, s. Pkt. 11 insgesamt	€	12.400
11.	Grundstücksertragswert unbelastet und schadensfrei (09+10)	€	141.827
12.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale s. Pkt. 18.1 bis 18.3 (16.331 €+ 0 € + 4.000 €)	€ -	20.331
13.	Ertragswert (11-12)	€	121.496
	Ertragswert	€	<u>121.500</u>

20. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

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

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

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

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden.

Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV 2021 ein Vorrang eingeräumt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht sich die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke/Objekte abgeleitet. Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten. Durch den zuständigen Gutachterausschuss konnte eine ausreichende Anzahl von tatsächlichen Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

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 Marktzuschlag vom Sachwert und unter Ansatz des den örtlichen Bedingungen entsprechenden grundstücksbezogenen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eine marktgerechte zukunftsorientierte Bewertung durchgeführt.

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

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

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in 98673 Eisfeld OT Sachsenbrunn, Gartenstraße 11, Flur 0, Flurstück 281/3 zum Qualitätsstichtag

28. November 2025

mit

143.000 €

(einhundertdreißigtausend 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 04. Dezember 2025



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das vorliegende Gutachten umfasst mit Anlagen 62 Seiten und wird 4 - fach erstellt, der Auftraggeber erhält drei 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 01.11.2025

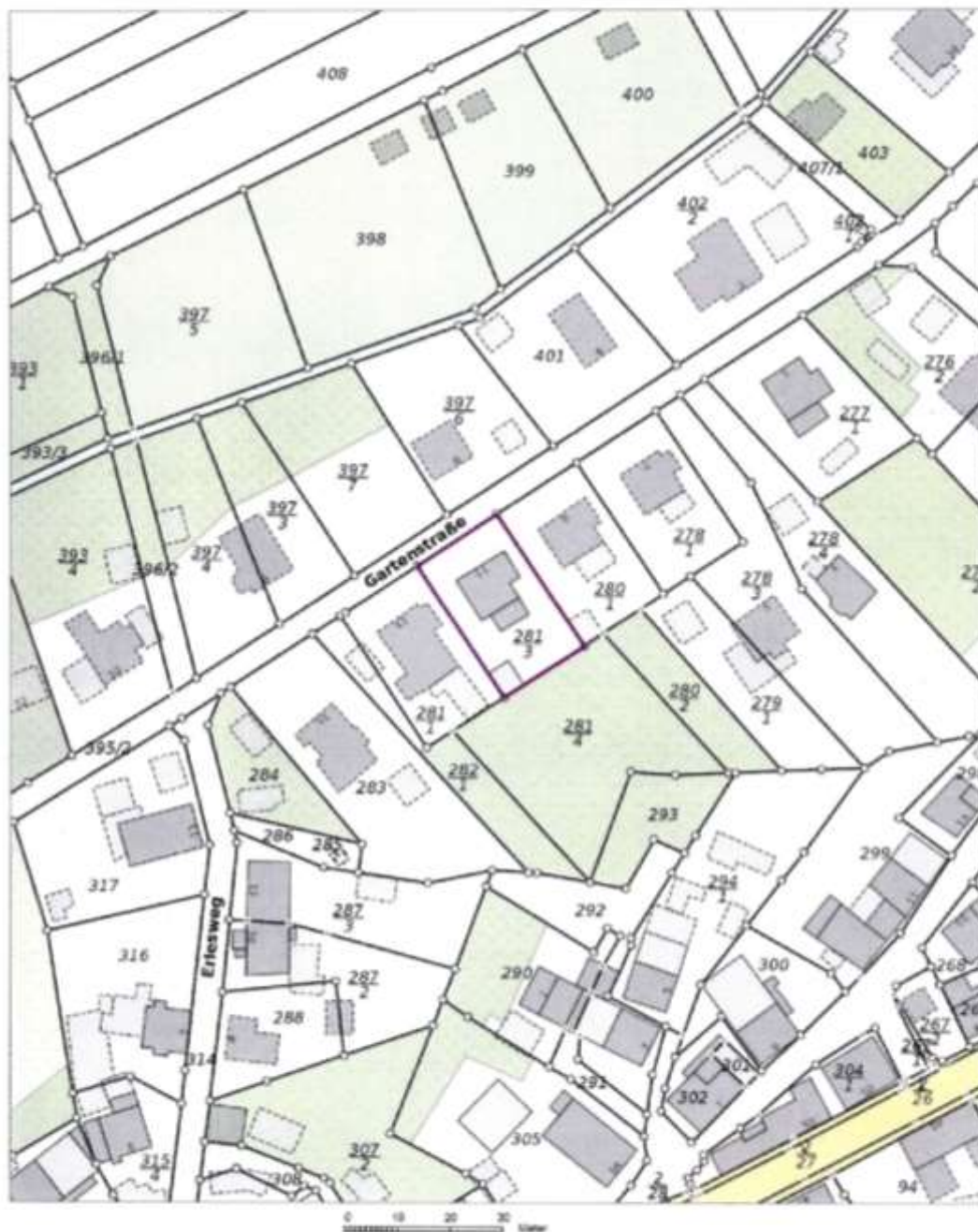
Flurstück: 281 / 3

Flur: 0

Gemarkung: Schwarzenbrunn

Gemeinde: Eisfeld

Kreis: Hildburghausen



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

	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl	
	Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tbg.thueringen.de	
Bodenrichtwertinformation		
Übersicht Thüringen	Gemeinde Gemarkung	Eisfeld Sachsendorf
	Bodenrichtwertnummer Bodenrichtwert [Euro/m²] Stichtag	233055 23 01.01.2024
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	Mischgebiet
	Bauweise	offen
	Fläche [m²]	700
		
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de		
Maßstab: 1 : 2000		erstellt am: 01.11.2025



Stadtplan on-geo

98673 Eisfeld, Gartenstr. 41



29.11.2025 | 03856271 | © OpenStreetMap Contributors

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



1.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03856271 vom 29.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

98673 Eisfeld, Gartenstr. 11



Ortsangaben	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Hildburghausen, Kreis
Gemeinde	Eisfeld, Stadt
Gemeindeschlüssel	16069012

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	groß (116 m²)
Baujahr	1977
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mapbox

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 (Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	5,24	5,52	5,79
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 (Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,83	5,09	5,34
Abweichungen in %	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend
		-7,82	-7,79

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der 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 mittels standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarkunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarkstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelschilde ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Index für die einzelnen Bevölkerungsklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietpreisdaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angepasst wird.

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03856271 vom 29.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung, Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen,
des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	15 €/m²	25 €/m²	40 €/m²	75 €/m²		15 €/m²	25 €/m²	40 €/m²	75 €/m²
50.000 €	1,21	1,29	1,36	¹⁰	400.000 €	0,70	0,74	0,78	0,84
60.000 €	1,16	1,23	1,30	1,39	410.000 €	0,70	0,74	0,78	0,84
70.000 €	1,11	1,18	1,24	1,34	420.000 €	0,69	0,73	0,77	0,83
80.000 €	1,07	1,14	1,20	1,29	430.000 €	0,69	0,73	0,77	0,83
90.000 €	1,04	1,10	1,16	1,25	440.000 €	0,68	0,72	0,77	0,82
100.000 €	1,01	1,07	1,13	1,22	450.000 €	0,68	0,72	0,76	0,82
110.000 €	0,99	1,05	1,10	1,19	460.000 €	0,67	0,72	0,76	0,81
120.000 €	0,96	1,02	1,08	1,16	470.000 €	0,67	0,71	0,75	0,81
130.000 €	0,94	1,00	1,06	1,14	480.000 €	0,67	0,71	0,75	0,80
140.000 €	0,92	0,98	1,04	1,11	490.000 €	0,66	0,70	0,74	0,80
150.000 €	0,91	0,96	1,02	1,09	500.000 €	0,66	0,70	0,74	0,80
160.000 €	0,89	0,95	1,00	1,08	510.000 €	0,66	0,70	0,74	0,79
170.000 €	0,88	0,93	0,98	1,06	520.000 €	0,65	0,69	0,73	0,79
180.000 €	0,86	0,92	0,97	1,04	530.000 €	0,65	0,69	0,73	0,78
190.000 €	0,85	0,90	0,96	1,03	540.000 €	0,65	0,69	0,72	0,78
200.000 €	0,84	0,89	0,94	1,01	550.000 €	0,64	0,68	0,72	0,78
210.000 €	0,83	0,88	0,93	1,00	560.000 €	0,64	0,68	0,72	0,77
220.000 €	0,82	0,87	0,92	0,99	570.000 €	0,64	0,68	0,71	0,77
230.000 €	0,81	0,86	0,91	0,98	580.000 €	0,63	0,67	0,71	0,77
240.000 €	0,80	0,85	0,90	0,97	590.000 €	0,63	0,67	0,71	0,76
250.000 €	0,79	0,84	0,89	0,96	600.000 €	0,63	0,67	0,70	0,76
260.000 €	0,78	0,83	0,88	0,95	610.000 €	0,63	0,66	0,70	0,75
270.000 €	0,78	0,82	0,87	0,94	620.000 €	0,62	0,66	0,70	0,75
280.000 €	0,77	0,82	0,86	0,93	630.000 €	0,62	0,66	0,70	0,75
290.000 €	0,76	0,81	0,85	0,92	640.000 €	0,62	0,66	0,69	0,75
300.000 €	0,76	0,80	0,85	0,91	650.000 €	0,62	0,65	0,69	0,74
310.000 €	0,75	0,79	0,84	0,90	660.000 €	0,61	0,65	0,69	0,74
320.000 €	0,74	0,79	0,83	0,90	670.000 €	0,61	0,65	0,68	0,74
330.000 €	0,74	0,78	0,83	0,89	680.000 €	0,61	0,65	0,68	0,73
340.000 €	0,73	0,78	0,82	0,88	690.000 €	0,61	0,64	0,68	0,73
350.000 €	0,73	0,77	0,81	0,87	700.000 €	0,60	0,64	0,68	0,73
360.000 €	0,72	0,76	0,81	0,87	710.000 €	0,60	0,64	0,67	0,73
370.000 €	0,71	0,76	0,80	0,86	720.000 €	0,60	0,64	0,67	0,72
380.000 €	0,71	0,75	0,80	0,86	730.000 €	0,60	0,63	0,67	0,72
390.000 €	0,70	0,75	0,79	0,85					
a	0,5494	0,5830	0,6157	0,6624	a	0,5494	0,5830	0,6157	0,6624
b	-0,2646	-0,2646	-0,2646	-0,2646	b	-0,2646	-0,2646	-0,2646	-0,2646
Schätzfunktion					$k = a \times \{vSW / 1 Mio €\}^b$				

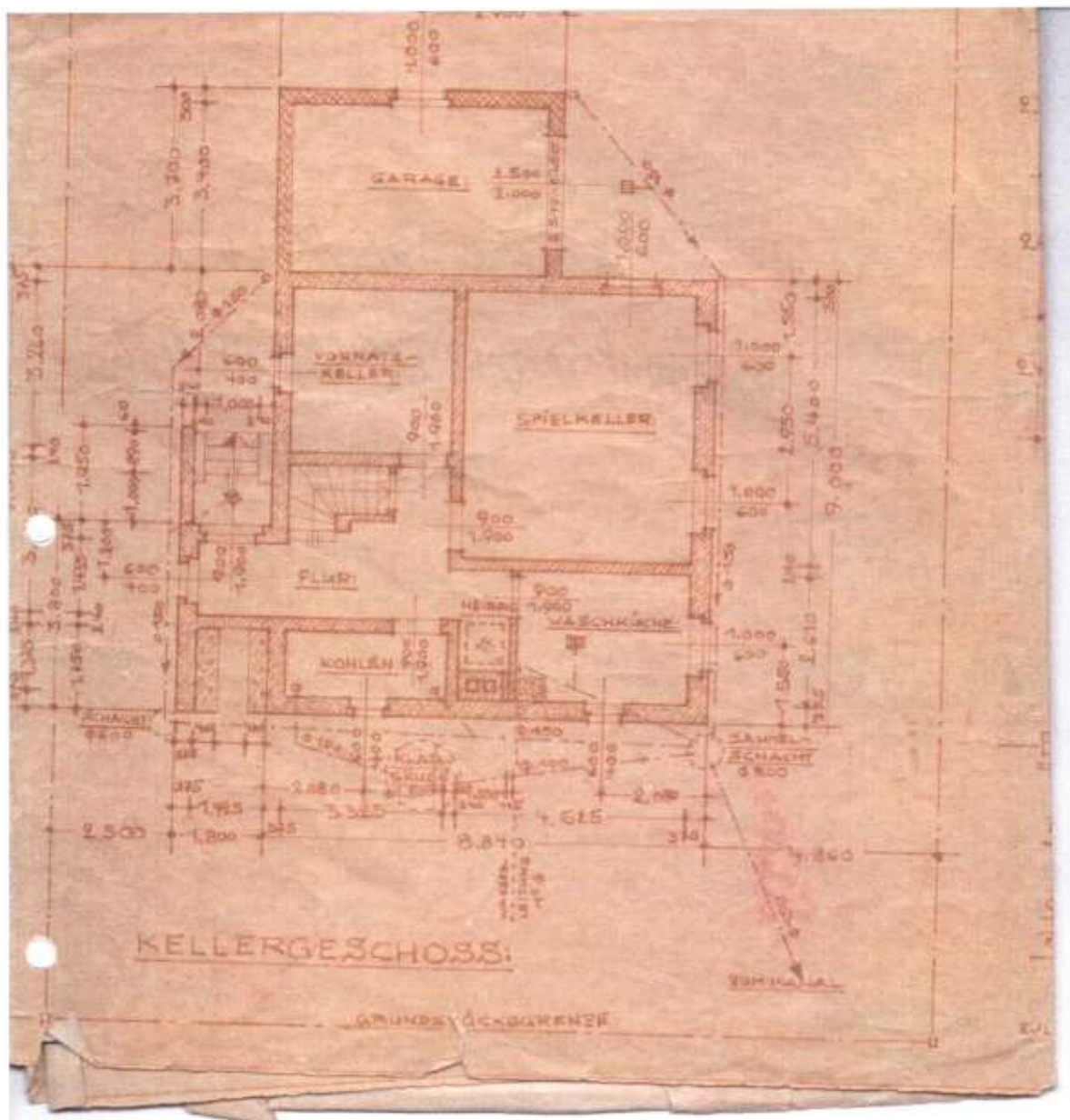
Abbildung 7: Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke (Tabelle)

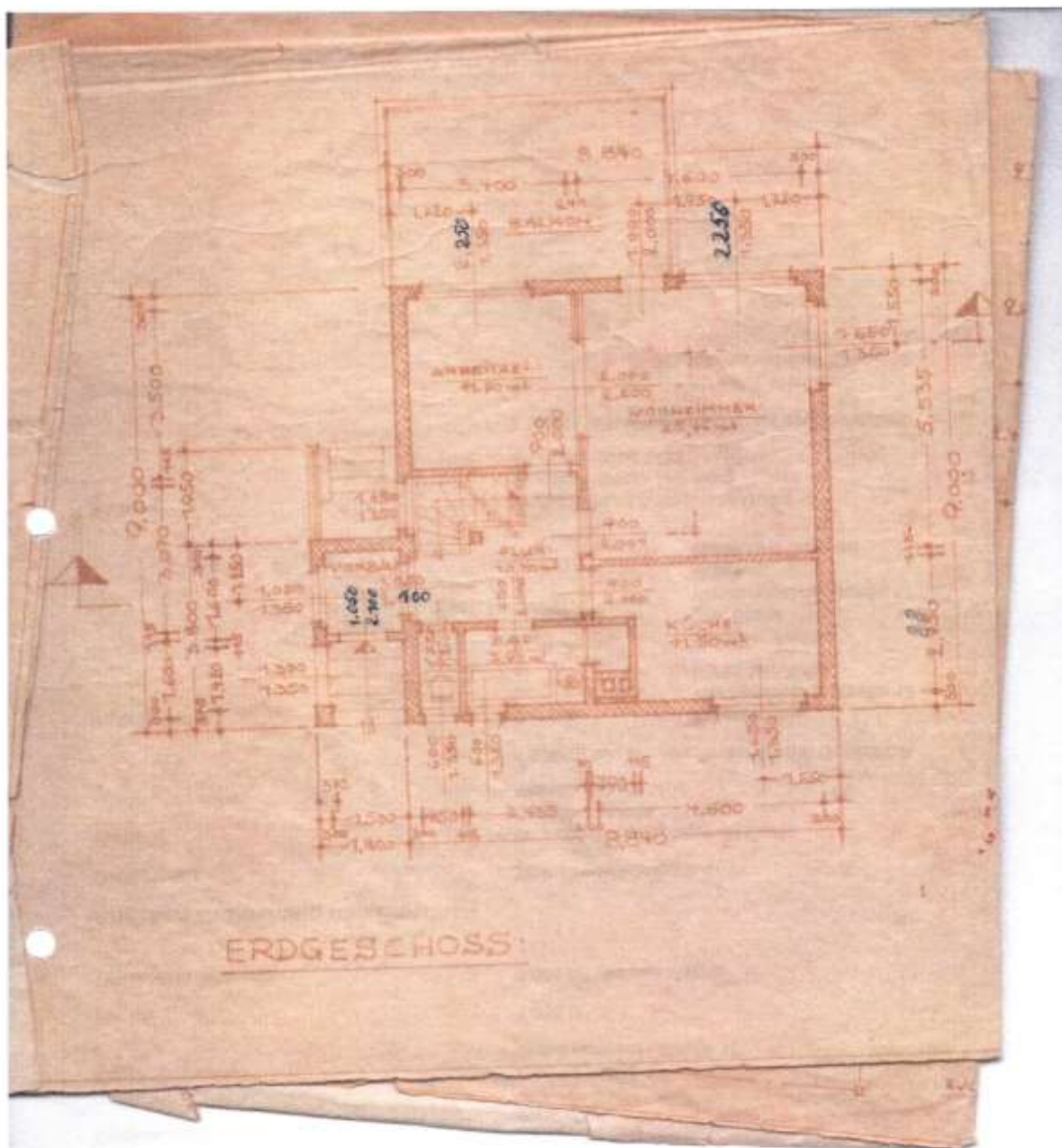
¹⁰ Ein geringer vSW im hohen BW-Niveau ist nicht sachgerecht. Auf Darstellung des extrapolierten Sachwertfaktors wird daher verzichtet.

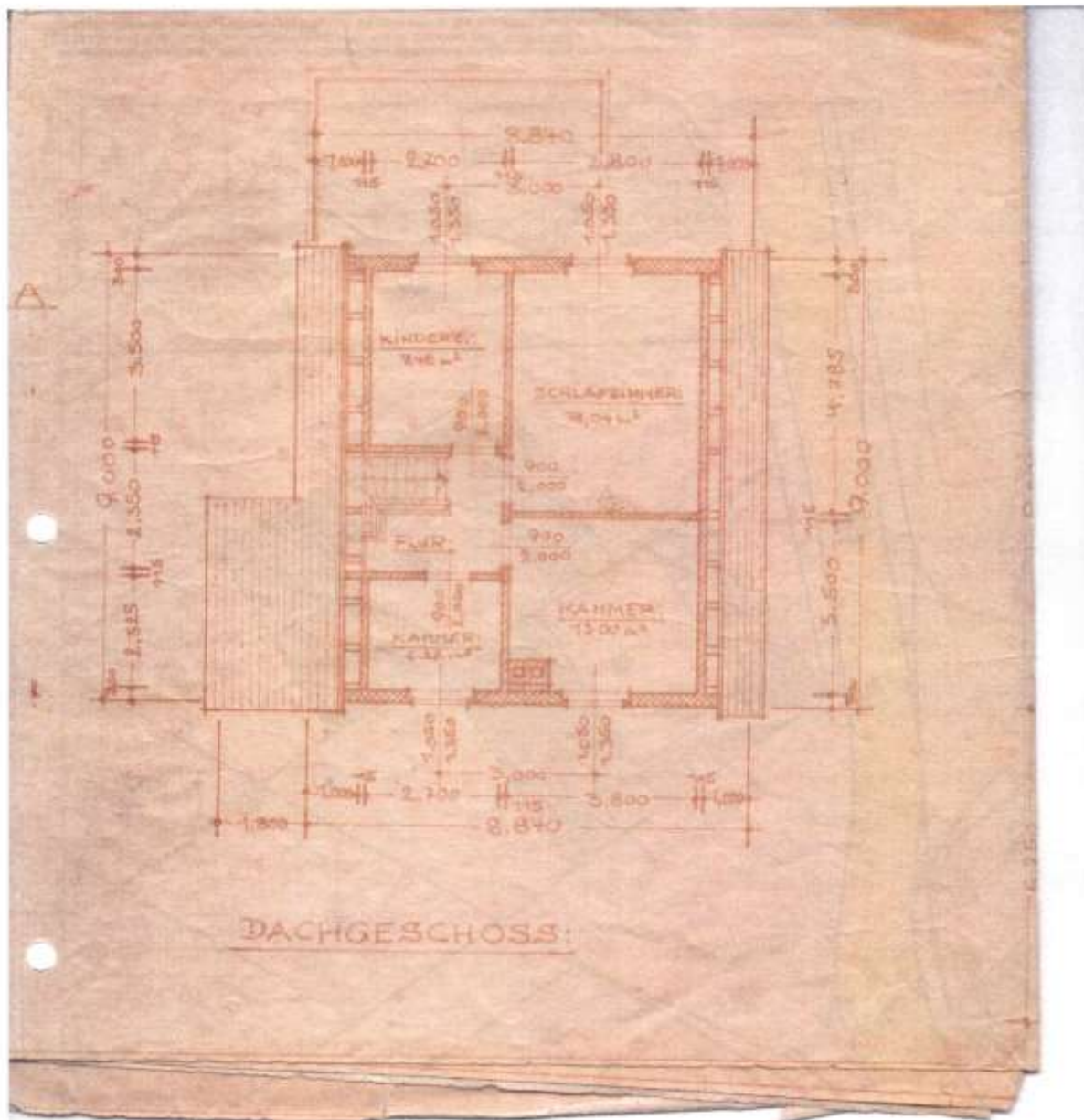
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen,
des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,03	04.01.2022	3,69
5. Perzentil	2,12	14.03.2022	5,00
Median	3,03	16.08.2023	6,43
Mittelwert	3,28	01.08.2023	6,51
95. Perzentil	5,21	15.10.2024	8,42
Maximum	6,88	04.03.2025	9,47
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1760	12	52
5. Perzentil	1900	18	88
Median	1973	33	136
Mittelwert	1960	37	145
95. Perzentil	2010	67	230
Maximum	2022	78	317
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	386	69	5
5. Perzentil	611	283	12
Median	1238	716	30
Mittelwert	1334	878	35
95. Perzentil	2421	2072	77
Maximum	3193	4532	87
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	-7	1,2	
5. Perzentil	0	1,8	
Median	1	2,4	
Mittelwert	3	2,5	
95. Perzentil	13	3,4	
Maximum	28	4,3	

Abbildung 13: Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH)









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 Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wärmegestaltungsart
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengipsputz, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterriegel oder Holzbalkenmauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Baudachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Drifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stützarmen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türleerente	11



Bundesanzeiger

Herangezogen vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BANZ AT 18.10.2012 81
Seite 22 von 49

	Standardstufe				Währungsanteil
	1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwingender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe mit besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; anlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC; Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsichtanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

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

Notizen