



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die Grundstücke in

07407 Rudolstadt

Lengefeldstraße 1

Gemeinde	Rudolstadt
Gemarkung	Rudolstadt
Flur	3
Flurstücke	879/3, 1253/878 und 879/2
Grundbuch	Rudolstadt
Blatt	4012
Eigentümer	herrenlos
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	27.10.2022
Amtsgericht Rudolstadt	K 52/22

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 53 Seiten und 3 Anlagen mit 13 Seiten.

Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Verkehrswert / Marktwert der einzelnen Flurstücke

Flurstück 1253/878 ehemalige Gaststätte / Stadtbad
Grundstücksgröße 328 m²

3.000,00 €

Flurstück 879/3 Zwischenbau und Hintergebäude
Grundstücksgröße 574 m²
Wohn- und Nutzfläche 466 m²

37.000,00 €

Flurstück 879/2 Arrondierungsfläche
Grundstücksgröße 76 m²

3.800,00 €

Summe aller Flurstücke

Grundstücksgröße 978 m²

43.800,00 €

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	4
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	5
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	6
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	6
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	7
2.0 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0 Gebäudebeschreibung	20
3.1 Stadtbad / Gaststätte (Flurstück 1253/878)	21
3.2 Verbindungsbau / Zwischenbau (Flurstück 879/3)	26
3.3 Hintergebäude (Flurstück 879/3)	27
3.4 Außenanlagen	28
3.5 Allgemeinbeurteilung	29
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	30
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	31
4.2 Wertermittlungsverfahren	31
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
5.0 Bodenwertermittlung	33
5.1 Bodenrichtwert	33
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für die Bewertungsgrundstücke	34
6.0 Ertragswertermittlung	36
6.1 Ertragswertverhältnisse	36
6.2 Rohertrag	36
6.3 Reinertrag	37
6.4 Bewirtschaftungskosten	37
6.5 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	37
6.6 Alter/ Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	37

	<i>Seite</i>	
6.7	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	41
6.8	Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertrags- Wertverfahren	41
6.9	Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Liquidations- wertverfahren für das Flurstück 1253/878	42
6.10	Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswert- verfahren für das Flurstück 879/3	45
7.0	Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 879/3	50
7.1	Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 1253/878	51
7.2	Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 879/2	52
8.0	Verkehrswert (Marktwert) - Übersicht	53

Anlagen

<i>Ifd. Nr.</i>	<i>Bezeichnung der Anlagen</i>	<i>Anzahl der Seiten</i>
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnung, Grundrisse, Schnitt	4
3	Fotodokumentation	8

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 13.07.2022 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 52/22).

Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen der Flurstücke 879/3, 1253/878 und 879/2 in der Flur 3 der Gemarkung Rudolstadt.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 11.07.2022 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert der o.g. Grundstücke gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

Allgemeine Anmerkungen

Aufgrund der COVID – 19 – Pandemie sowie der Energiekrise bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotzdem ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Wertermittlungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei unmittelbar nebeneinander liegenden Flurstücken. Davon sind zwei Flurstücke mit einem Gebäudeensemble überbaut.

Unwägbarkeiten, Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit angrenzenden Flurstücken sind vorhanden.

Das Flurstück 1253/878, das angrenzende Flurstück 879/3 sowie das Flurstück 879/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 879/2 ist Teilfläche eines Hofbereiches, der für die Erreichbarkeit (Zugang) der auf den Flurstücken 1253/878 und 879/3 aufstehenden Gebäuden von Bedeutung ist.

Laut vorliegenden Angaben teilen sich das ehemalige Stadtbad und das angrenzende Wohnhaus „Heysenhof“ eine Hausnummer. Hieraus können sich Gemeinsamkeiten, Verquickungen bzw. Nutzungseinschränkungen ergeben, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend geklärt werden konnten.

Das Gutachten wird ohne Prüfung der abschließenden Rechtslage erstellt, da Rechtsfragen durch mich als Sachverständigen nicht geklärt werden können. Sollte sich eine andere Rechtsauslegung ergeben, so ist die Wertermittlung zu aktualisieren.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 11.07.2022 benannten Prozeßbevollmächtigten bzw. Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen.

Weder betreibende Gläubigerin, Prozeßbevollmächtigte noch Verfahrensbeteiligte waren zum ersten Ortstermin am 17.08.2022 anwesend. Ein weiterer Ortstermin wurde mit dem vom Verfahrensvertreter beauftragten Schlüsseldienst telefonisch auf den 27.10.2022 vereinbart. Somit erfolgte die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände am 27.10.2022 unter Teilnahme von

- Mitarbeiter des Schlüsseldienstes, kurzzeitig
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung, kurzzeitig
- Gutachter
- Mitarbeiterin meines Sachverständigenbüros.

Die o.g. Flurstücke konnten lokalisiert und die aufstehenden Gebäude in wesentlichen Bereichen besichtigt werden. Teilbereiche der Gebäude konnten aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir von den Verfahrensbeteiligten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld:
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris):
 - Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Untere Bauaufsichtsbehörde:
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Stadtverwaltung Rudolstadt, Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung, Sachgebiet Stadtplanung und Liegenschaften bzw. Internetrecherche:
 - Grundstücksauskunft, u.a. Stand der Bauleitplanung, städtebaulicher Gesichtspunkte
- Stadtverwaltung Rudolstadt, Stadtarchiv:
 - Einsichtnahme in die Bauakte und Anfertigen von Kopien
- Landentwicklung – Online:
 - Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren etc.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 2.Ortsbesichtigung 27.10.2022 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück ist im Volksmund als das „Stadtbad“ bzw. „Onkel Otto“ bekannt. Zu DDR - Zeiten wurde das Gebäudeensemble gemischt genutzt, so u.a. als Wannenbad, Schusterwerkstatt und Wohnungen. Um 1992 erfolgte eine Umnutzung des Objektes, zu einem kleinen Fitneßstudio mit Sauna, Entspannungsbecken und Squashraum, einer Gaststätte - dem „Onkel Otto“, einer Physiotherapie, Büroräume, einer Wohnung. Die Schusterwerkstatt war ebenfalls noch vorhanden.

Durch meine Ortskenntnis und dem zur Ortsbesichtigung vorgefundenem Zustand, besteht für das Objekt seit über 20 Jahren keine Nutzung. Weitere Angaben liegen mir nicht vor.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

Gemarkung Rudolstadt
Flur 3

Flurstück	Nutzungsart ¹⁾	Lagebezeichnung	Fläche (m ²)
879/3	Wohnbaufläche	Lengefeldstraße 1	574
1253/878	- " -	Lengefeldstraße	328
879/2	- " -	- " -	76
Summe			978

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laut vorliegendem Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 bedingte Rückauflassungsvermerkung für Rudolstadt²⁾
- lfd. Nr. 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Rudolstadt²⁾
- lfd. Nr. 3 Sanierungsverfahren; eingetragen am 15.12.1997
- lfd. 4 bis 6 gerötet
- lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ:
K 52/22; eingetragen am 25.05.2022)

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell vorhandene wert-

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

2) eingetragen am 30.09.1992

mindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung wird „Über die Abänderung bzw. Löschung dieser Rechte (Ifd. Nr. 1 und 2, Anm. d. Red.) im Grundbuch von Rudolstadt Blatt Nr. 4012 nachgedacht. Es muss angesichts der Bedeutung des Vertragsgegenstandes der Stadtrat darüber beschließen.“

Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Nach dem FNP der Stadt Rudolstadt (am 17.06.2006 bestätigt) liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Das Bewertungsobjekt liegt

- innerhalb des Sanierungsgebietes „Östliche Altstadt Rudolstadt mit Bereichen nördlich der Stiftsgasse und südlich der Mauerstraße (RuSanS „öAR“)¹⁾
- im Geltungsbereich der Rudolstädter Werbeanlagensatzung, Schutzzone I (Anlage 2 Rudolstadt – Zentrum)²⁾
- im Bereich der Erhaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt mit Schloßbezirk“²⁾.

1) https://www.rudolstadt.de/fileadmin/Formulare_Dokumente/FD_1.4/Geltungsbereich_Oestliche_Altstadt.pdf

2) <https://rudolstadt.gajamatrix.de/portalserver/#/portal/rudolstadt>

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) unter Berücksichtigung

- denkmalpflegerischer Forderungen, da das Wertermittlungsobjekt im Schutzbereich von Einzeldenkmalen liegt
- sanierungsrechtlicher Forderungen so z.B. eine Veränderungssperre für das gesamte Sanierungsgebiet. Gleichzeitig bedürfen im Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinden
 - die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
 - die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung eines Erbbaurechts,
 - ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der zuvor genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Die Gemeinde kann in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Sanierungskonzeption durchführen, die den Regelungen des § 34 BauGB unterliegt. Die Sanierung im Bewertungsbereich soll objektbezogen durchgeführt werden, so daß eine Verbesserung der Lage für das Objekt z. Zt. nicht gegeben ist.

Für das Jahr 2022 wird durch die Stadtverwaltung Rudolstadt, Fachdienst Stadtanung/Stadtentwicklung und die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH, Sanierungsberater eine Stützmauersanierung an der Lengefeldstraße 1 im Rahmen des Bund - Länder Programmes „Stadtumbau/Aufwertung“ betreut. Bauherr ist die Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH. Diese Baumaßnahme betrifft Flurstück 879/1 (Heysenhof) und das Bewertungsgrundstück, im speziellen Flurstück 879/3.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rudolstadt, Fachdienst Stadtplanung/Stadtentwicklung ist das Bewertungsgrundstück durch das Straßenbauvorhaben „B 85 und B 88 Rudolstadt Nord/Ost“ betroffen. Der Planfeststellungsbeschluss (Az.: 540.10-4348-22/17) vom 02.12.2019 wurde beklagt und ist noch nicht rechtskräftig.

Altlasten

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen¹⁾ ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasteintragung

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde eine Eintragung als Vereinigungsbaulast: Die drei Flurstücke „...werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.“ (A 50/1067/92 vom 07.01.93).²⁾

Zum Ortstermin wurden weitere Baulasteintragungen bekannt:

- zu Gunsten des Flurstücks 879/2 (Bewertungsgrundstück)

Zu Lasten des benachbarten Flurstücks 879/1 (Heysenhof) besteht ein Wege- und Zugangsrecht. Dieses Recht besteht aufgrund der Vereinigungsbaulast für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 879/3, 1253/878 und 879/2). Die Baulasteintragung Wege- und Zugangsrecht besteht bauordnungsrechtlich und wurde nicht grundbuchlich (privatrechtlich) gesichert.

- zu Gunsten des Flurstücks 879/3 (Bewertungsgrundstück)

Zu Lasten des Flurstücks 1127/876 (Lengefeldstraße 3) besteht eine Abstandsflächenbaulast.

Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht als Einzeldenkmal „Stadtbad“.³⁾

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Schutzbereich mehrerer Einzeldenkmale, so u.a. im Süden durch die Lengefeldstraße 1 („Heysenhof“), im Nordosten

1) Altlastenverdächtige Flächen des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt, Oktober 1996

2) vorliegende Auskunft des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt vom 07.06.2022

3) http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf

durch die Burgstraße 1 (ehemalige Ludwigsburg, Landesrechnungshof) sowie im Südwesten durch das Gelände des Schloßbezirkes 1 - 5 (Schloßaufgang - Kirchtreppen, Schallhaus).

Flurbereinigung

Die o.g. Flurstücke sind nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“¹⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Flurstück 1253/878 - gemischt genutztes Grundstück

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Die Hausanschlüsse sind vermutlich deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden. Die Abwässer können/ werden in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet.

Nach Einsichtnahme in die Bauakte des Stadtarchivs wurde ein „Fettabscheider (Durchmesser 120 cm, vorgefertigt) an das vorhandene Entwässerungssystem angebunden“.

Das Grundstück hat mehrere Zugänge auf verschiedenen Geschoßebenen und wird von der Lengefeldstraße erschlossen. Von hier erfolgt ein Zugang zu einem kleinen Teilbereich im Kellergeschoß. Der Zugang zum Erdgeschoß (ehemalige Gaststätte) erfolgt über Flurstück 879/2 und 879/1 (Heysenhof), das Dachgeschoß wird über die v.g. Flurstücke und Gebäude des Flurstücks 879/3 erreicht. Eine Zufahrt besteht nicht bzw. wird derzeit über Flurstück 879/1 (Heysenhof) genutzt.

Die Lengefeldstraße ist bituminiert, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Grundstücksseitig verläuft ein schmaler Gehweg.

1) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

Parkmöglichkeiten bestehen nur im Umfeld, so u.a. in der naheliegenden Debrastraße.

Flurstück 879/3 - bebautes Hinterliegergrundstück

Ortsübliche v.g. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen vermutlich über das Flurstück 1253/878. Der Zugang erfolgt über das Flurstück 879/1 (Heysenhof) bzw. Flurstück 879/2.

Flurstück 879/2 - unbebautes Grundstück

Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden. Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden. Der Zugang ist aufgrund des Höhenversatzes zur Lengefeldstraße nur über das Nachbargrundstück 879/1 „Heysenhof“ möglich.

Entfernungen

Rudolstadt liegt im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m nordöstlich des Marktplatzes von Rudolstadt.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 800 m. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 500 m erreichbar.

Der Kindergarten „Pfiffikus“, die Staatliche Grundschule „Anton Sommer“, eine Allgemeinmedizinerin und Zahnärztin, das Kaufcenter mit Apotheke, Drogerie, Discounter, Tiefgarage und einer Bibliothek sind im Umkreis von weniger als 400 m zu erreichen. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche-, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen, weiterführende Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Rudolstadt vorhanden.

Das Schloß Heideckburg und der Rudolstädter Hain (Laubwald mit Wanderwegen, Erlebnispfad etc.) sind in weniger als ca. 500 m erreichbar.

Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 85 unmittelbar vorbeiführend). Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ebenfalls ca. 30 km bei Stadtilm. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 11 km.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Die zu bewertenden Flurstücke liegen nebeneinander.

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen (Leitungen, Schächte etc.) mit umliegenden Grundstücken können vorhanden sein, waren aber zum Ortstermin nicht konkret erkennbar.

- Grundstücksverlauf

Inwieweit der Grundstücksverlauf den Flurstücksgrenzen entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung und -überbauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen bzw. nachbarlich.

Ausgehend vom Flurstück 1253/878 besteht ein Eigengrenzüberbau durch die Hauseingangsstufen zur ehemaligen Gaststätte auf das unbebaute Flurstück 879/2 von ca. 2,5 m x 1,5 m.

Weitere Grenzüberbauten wurden laut Auszug aus der Liegenschaftskarte und „[http://www. geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control)“ bis auf Dachüberstände und -entwässerung durch grundstückseigene als auch nachbarliche Bebauung nicht festgestellt. Vereinbarung diesbezüglich wurden zum Ortstermin mit den Nachbarn nicht bekannt. Hierbei kann von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Derzeitige Hauptzugänge zu den Flurstücken und eine mögliche Anfahrt bestehen über das Flurstück 879/1 (Heysenhof). Eine grundbuchlich dingliche Sicherung besteht hierfür nicht.

Ein Teilbereich des Kellergeschosses des Flurstücks 1253/878 ist von der Lengefeldstraße erreichbar. Weitere Türen in der Fassade zur Lengefeldstraße dienten in der letzten Nutzung (Fitneßstudio) als gestalterisches Element bzw. als Schaufenster.

Unmittelbar an das Flurstück 879/2 grenzt eine Treppenanlage. Hier befindet sich ein Hinweisschild: „Privatgrundstück der RUWO GmbH Befahren und Betreten auf eigene Gefahr“.

Der Hofbereich des Flurstücks 879/3 konnte bisher über eine ca. 1,50 m breite offene Treppenanlage im Wohnhaus „Heysenhof“ erreicht werden (Flurstück 879/1). Hierfür besteht ebenfalls keine dingliche Sicherung.¹⁾

- Leitungsbestand / Ver- und Entsorgung

Eine Recherche der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

- Sonstiges

Inwieweit Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück (drei Flurstücke) queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Flurstück 1253/878 - bebautes Grundstück

Unmittelbar an der nordöstlichen Fassade des Gebäudes befinden sich ein Verkehrsspiegel und an der nordöstlichen Gebäudekante Ausleger „Stadtbad“ und „Onkel Otto“.

Flurstück 879/3 - bebautes Hinterliegergrundstück

Ausgehend vom Bewertungsgrundstück befinden sich Fenster zum Gartenbereich des Flurstücks 1127/876 (Wohnbebauung - Lengefeldstraße 3). Eine dingliche Sicherung (Fensterrecht) wurde zum Ortstermin nicht bekannt.

1) nach Auskunft der Eigentümerin von Flurstück 879/1 - Ruwo GmbH

Umgebung

Flurstück 1253/878 - bebautes Grundstück

Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden, Nordosten an den Kreuzungsbereich Lengefeldstraße und Debrastraße
- Nordwesten an Wohnbebauung (Zweifamilienhaus)
- Süden und Westen an die Flurstücke 879/2 und 879/3

Flurstück 879/3 - bebautes Hinterliegergrundstück

Das Grundstück grenzt im

- Nordwesten an den Hangbereich der Wohnbebauung (Zweifamilienhaus)
- Nordosten an das Flurstück 1253/878
- Osten und Südosten an die Flurstücke 879/2 und 879/1 (Heysenhof)
- Südwesten an einen Schloßaufgang - „Kirchtreppe“

Flurstück 879/2 - unbebautes Grundstück

Das Grundstück grenzt im

- Nordosten an die Lengefeldstraße
- Osten und Süden an das 879/1 (Heysenhof)
- Westen an das Flurstück 1253/878 und an Flurstücke 879/2.

Im Umfeld der Lengefeldstraße befinden sich wohnbau- und kleingewerblich genutzte Grundstücke. Die Lengefeldstraße selbst ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks sehr schmal und wird als „Nadelöhr“ bezeichnet.

Lage

Die Flurstücke befinden sich am Fuß des Schloßberges an einem Nordhang. Blickbeziehungen zum „Viehberg“ und den „Sommerberg“ sind vom Ober- und Dachgeschoß der Gebäude vorhanden.

Positiv zu bewerten ist die zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Kultur, Schule, Kindergarten, guter Zustand der öffentlichen anliegenden Straße, negativ dagegen die fehlende grundstückseigene Pkw – Stellplatzfläche und die Immissionen durch die stark frequentierte Bundesstraße.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als zentral eingeschätzt und durch den erheblichen Straßenverkehr, der am Bewertungsobjekt vorbeiführenden Bundesstraße, beeinflusst. Für eine gewerbliche Nutzung, speziell einer Gaststätte oder Fitneß (letzte Nutzung) ist sie ungeeignet, da Einschränkungen durch fehlende Pkw - Stellplätze sowie Auffahrt/Anfahrt bestehen.

Von einer künftigen wohnbaulichen Umnutzung speziell der auf Flurstück 1253/878 aufstehenden Gebäudesubstanz, wie sie vor 30 Jahren zum Teil realisiert wurde, kann meines Erachtens nicht mehr ausgegangen werden. Das auf dem Hinterliegergrundstück (Flurstück 879/3) befindliche Gebäude kann bis auf den Zwischenbau einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Konkrete Entwicklungschancen und Risiken des Bewertungsobjektes sind derzeit nur schwer einschätzbar.

Grundstücksmerkmale

Beschaffenheit und Nutzung, allgemein

In „Rudolstädter Straßen gestern und heute“ (S.18, Bähring, Jahn, Krohn) wird folgendes erwähnt:

„Bemerkenswerte Gebäude Lengefeldstraße 1 - Stadtbad. Es wurde 1912 von der Stadtverwaltung durch Umbau der ehemaligen `Bergschlößchen - Brauerei` eingerichtet. Seit 1993 ist es vom jetzigen Eigentümer zu einem attraktiven Freizeit und Erholungszentrum ausgebaut worden.“

Das aufstehende Gebäudeensemble ist seit mehr als 20 Jahre leerstehend und ungenutzt. Eine Nutzung bzw. Vermietung im gegenwärtigen Zustand ist nicht mehr möglich.

Die drei Flurstücke haben unterschiedliche Zuschnitte und Größen. Form und Ausmaße der Grundstücke (3 Flurstücke) können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 entnommen werden. Die Flächenangaben konnten von mir nicht überprüft werden.

Ich gehe von normal tragfähigem (Bau)grund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtige Altlasten sind nicht bekannt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Flurstück 1253/878 - bebautes Grundstück

Die Topographie des Flurstücks ist von Nordosten (ca. 199 m ü NHN^{*)}) nach Südwesten (ca. 202 m ü NHN^{*)}) steigend. Die Fläche beträgt nach vorliegenden Angaben 328 m².

Das Flurstück ist mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude vollständig überbaut. Die Räumlichkeiten wurden zu letzt als Gaststätte, Büro-, Werkstatt- und Praxisräume sowie als Wohnung genutzt bzw. waren Bestandteil der Fitneßnutzung.

Flurstück 879/3 - bebautes Hinterliegergrundstück

Das Flurstück steigt ebenfalls von Norden (ca. 201 m ü NHN^{*)}) nach Südwesten (ca. 217 m ü NHN^{*)}) an. Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich eine ca. 5 m hohe Stützmauer. Die Fläche beträgt nach vorliegenden Angaben 574 m².

Das Flurstück ist mit einem Verbindungsbauwerk (Zwischenbau) und ebenfalls mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut. Das gemischt genutzte Gebäude wurde als Büro und Wohnung genutzt bzw. war ebenfalls Bestandteil der Fitneßnutzung.

Der südliche Grundstücksteil stellt eine sehr steile, baulich nicht nutzbare terrassierte Fläche dar (Steilhang).

Flurstück 879/2 - unbebautes Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich eben (ca. 202 m ü NHN^{*)}) und durchschnittlich ca. 19 m^{*)} lang ca. 4 m^{*)} tief (Fläche von 76 m²). An der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die ca. 2,80 m tiefer liegende Lengefeldstraße.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten sind die zu bewertenden Flurstücke 1253/878 und 879/3 als baureifes bzw. bebautes Land mit Abstufung zu beurteilen. Bei Flurstück 879/2 handelt es sich um eine Arrondierungsfläche¹⁾ mit Bedeutung für die beiden angrenzenden Bewertungsgrundstücke.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Laut vorliegender Gesetzeslage bezüglich der Straßenausbaubeiträge in Thüringen wurden diese rückwirkend zum 01.01.2019 abgeschafft.

Bei einer Wiederinnutzungnahme der Bewertungsgrundstücke und ggf. baulicher Nutzung sind mit Kosten zu rechnen, die für die Revitalisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen anfallen.

Demographische Entwicklung

In Rudolstadt leben 24.450²⁾ Einwohner und in der nahe gelegenen Kreisstadt Saalfeld 28.772²⁾ Einwohner. Die Einwohnerentwicklung wurde maßgeblich durch weitere Eingemeindungen in beiden Städten beeinflusst.

Laut Wegweiser Kommune³⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2021 5,8 %⁴⁾. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,6 %⁴⁾.

1) Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler

S.11: „Abstandsfläche - Bezeichnung für freizuhaltende Flächen. Deren Größe ist in den jeweiligen Landesbauordnungen definiert. Abstandsflächen sind: vor Außenwänden ober-irdischer Gebäude sowie vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen nach Maßgabe öffentlich – rechtlicher Vorschriften von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen.“

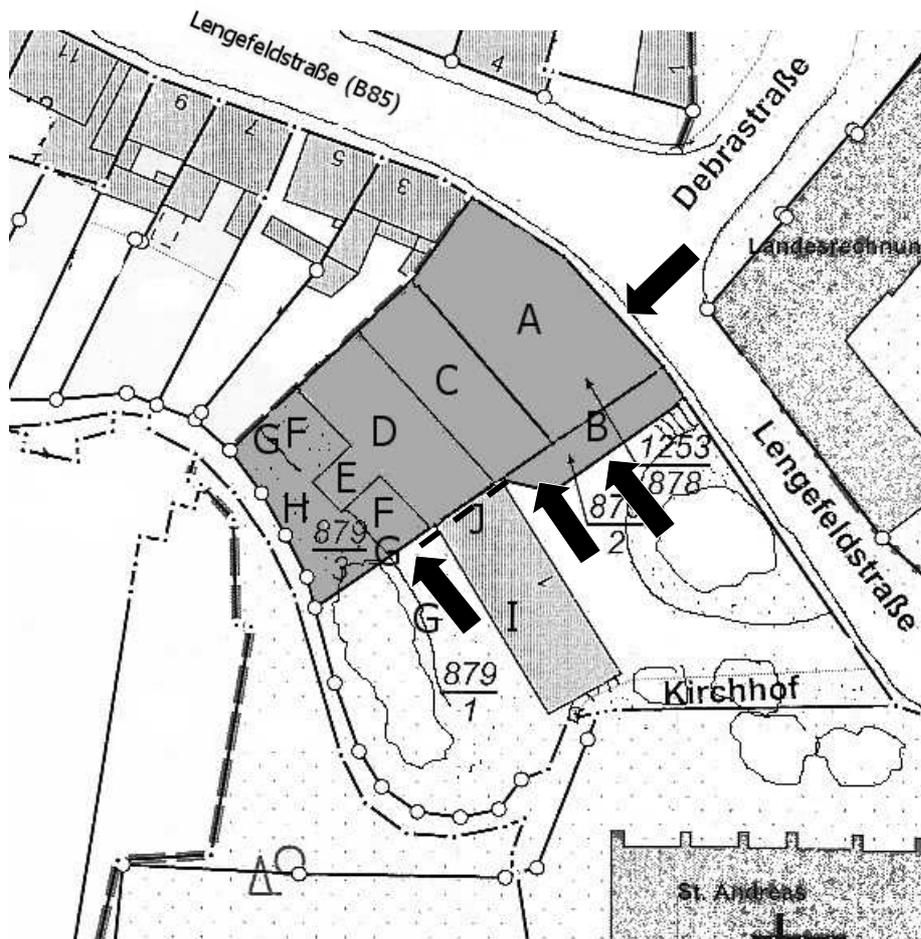
S.25: „Die Arrondierung ganz allgemein ist das Zusammenlegen von Grundstücken. Dies kann bsw. auch der Zuerwerb von benachbarten Grundstücken sein.“

2) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2022, Bevölkerung am 31.12.2021

3) [http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/.....](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/)

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2022

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

A – ehemaliges Stadtbad/Gaststätte

B – Hauseingangsstufen

C – Zwischen- bzw. Verbindungsbau

D – Hintergebäude

E – Treppenhaus

F – Hofbereich

G – Stützmauer

H – Bewuchs/Steilhang

I – Wohnhaus „Heysenhof“

--- J – offene Treppenanlage (ohne Wegerecht)

➔ Zugang / Zufahrt

■ Bewertungsgrundstück (3 Flurstücke)

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der zur Ortsbesichtigung am 27.10.2022 gewonnenen Erkenntnisse und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Spezielle Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Übereinstimmung der bis dato durchgeführten Baumaßnahmen mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt im Kurzformat. Überschneidungen in der Nutzung und der Haustechnik etc. sind vorhanden. Auf die Ausführung der Haustechnik im Einzelnen wird verzichtet, da diese weder funktionsfähig noch nutzbar ist.

3.1 Stadtbad / Gaststätte (Flurstück 1253/878)

<u>Art des Gebäudes</u>	eingeschossig, unterkellert, ausgebautes DG
<u>Baujahr¹⁾</u>	
vor 1900	auf Vorgängerbau errichtet
1914	Aufbau der Mansarde
<u>Nutzung¹⁾</u>	
vor 1912	Bergschlößchen - Brauerei mit Gaststätte
ab 1912 bis ca. 1989	Stadtbad mit ca. 40 Wannenbädern
1939	Ausbau einer weiteren Wohnung
1992	Umnutzung der EG - Wannenbäder zu Gastronomie Ausbau des Kellergewölbes
1993	KG - kleiner Laden (später Büro), Squashraum und Fitneß EG - Gaststätte, zum Fitneß zugehörige Sauna etc. DG - Physiotherapie, Wohnung, Schusterwerkstatt
seit 2000/2001	Leerstand
<u>Modernisierung / Sanierung¹⁾</u>	
1992	Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung Erneuerung der Fassade, der Hauseingangsstufen Erneuerung der Fenster und Türen bzw. Hauseingangs- tür vermutlich aufgearbeitet Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) Innenausbauarbeiten (abgehangene Decken, Fußboden- beläge, Verlegen von Fliesen, Putz- und Malerarbeiten) Erneuerung der Lichthof - Überdachung
<u>Ausführung und Ausstattung¹⁾</u>	
<u>Konstruktionsart</u>	Massivbau, partiell mit Holzfachwerkanteil
<u>Fundamente</u>	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein bzw. Beton
<u>Kellerwände</u>	überwiegend Bruchsteine
<u>Umfassungswände</u>	Mauerwerk (Bruch- und Ziegelstein)
<u>Innenwände</u>	Mauerwerk, Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung bzw. Trockenbau

KG – Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß

1) Stadtarchiv, Bauakte aus 1991/1992

<i>Decken</i>	Massivdecken, u.a. Tonnengewölbe (KG), Kappengewölbe (EG), Holzbalken (DG)
<i>Treppen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	Granitstufen und Podest, schmiedeeisernes Geländer
- <i>Geschoßtreppe</i>	Zugang über Verbindungsbau (siehe Teil B)
- <i>Kellerstufen</i>	massiv (Beton), Metallgeländer zum Squashraum
<i>Fußböden</i>	
- <i>KG</i>	Fliesen (Gang), Laminat (Squashraum), Teppichbelag
- <i>EG</i>	Estrich, Fliesen (Küche, Sanitär, Sauna)
- <i>DG</i>	Teppich- und Kunststoffbeläge, Fliesen (Wannebad) Estrich (Lichthof)
<i>Innenansichten</i>	Putz, Anstrich, Tapete, partiell Holzverkleidung (Squash) Fliesen überwiegend raumhoch (Küche, Wannenbad), ca. 2 m hoch in Sanitärräumen und Sauna DDR - Fliesen partiell im Wohnungs-Bad
<i>Deckenflächen</i>	überwiegend Putz, Anstrich, Tapete Holzverkleidung (Squashraum) Odenwalddecke (Gaststätte, Flur, Sauna)
<i>Fenster</i>	Holzverbund, Holz, 2-fach verglast Gaststätte mit Rund- und Rundbogenfenster aus Holz Schaufenster aus Holz (KG)
- <i>Fensterbänke</i>	innen – Terrazzo, Naturstein, Holz; außen – Beton, Blech
- <i>Verschattung</i>	ohne
<i>Türen</i>	
- <i>Gaststätte</i>	Blendrahmentür, gefeldert, Holz mit Lichtausschnitt, zwei- flügelig; Windfang als Futtertür, Holz
- <i>Squash</i>	Glastür
- <i>Außentüren (KG)</i>	Holz - Glas - Konstruktionen
<i>Haustechnik</i>	weder funktionsfähig noch nutzbar
- <i>Elektroinstallation</i>	einfache Ausstattung und Qualität
- <i>Sanitärinstallation</i>	u.a. ehemals männlich/weiblich getrennt
- <i>Heizung</i>	Zentrale im Teil B oder C, Plattenheizkörper

<i>- Warmwasserversorg.</i>	ehemals über Heizung Wohnung ehemals mit Elektroboiler
<i>Fassade</i>	Putz, Anstrich, nach Westen unverputzt
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Mansarde zur Lengefeldstraße und zum Hofbereich sonst Pultdach
<i>Dacheindeckung</i>	
<i>- Mansarde</i>	Schiefer
<i>- Pultdach</i>	Bitumenbahn
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Titan - Zink, Schneefanggitter
<i>besondere Einrichtung</i>	Sauna (Dampf- und Feucht), Tauchbecken (Kunststoff) Sitzbank mit Lehne und kleiner Tisch aus Naturstein (Jura) Fettabscheider (laut Bauakte vorhanden)
<i>besondere Bauteile</i>	
<i>- Norden, Osten</i>	Mansarde mit Gauben
<i>- Osten</i>	Hauseingangsstufen und Podest
<i>- Innenhof</i>	Verglasung als Satteldach mit Rauchabzug - Lichtkuppel
<i>Grundrißgestaltung/ Raumaufteilung</i>	siehe Grundrisse in der Anlage
<i>Belichtung und Besonnung</i>	ausreichend bzw. mangelhaft
<i>Barrierefreiheit</i>	Die vorhandenen Treppenanlagen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch bis auf einzelne Türen und für die allgemeinen Türbreiten. ¹⁾
<i>Wärme- und Schallschutz- maßnahmen</i>	
<i>- 1992</i>	überwiegende Erneuerung der Fenster und Außentüren

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

funktionelle Mängel /
konstruktive Gegebenheiten

- *allgemein*
 - Niveauunterschiede (Stolperfallen)
 - Durchgangsräume, gefangene Räume
 - ohne Haustechnik, demontiert bzw. nicht funktionsfähig
 - Brüstungshöhe der Fenster teilweise > 1 m
 - Dachentwässerung der Nordseite von außen nach innenliegend
 - ehemalige Heizungszentrale im Nachbargebäude (Flurstück 879/3)
 - Zugang OG über Nachbargrundstück
 - Raumübergreifende Nutzungen (DG - Schusterwerkstatt, EG - Sauna, KG - Fitneßräume)
 - Belüftung des DG - Wohnung - Bades in Verbindungsbauwerk (Flurstück 879/3)

Baumängel und Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - hohe Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen
 - Vandalismusschäden, u.a. Fassadenschmierereien
 - gezielte Entnahme von Wertstoffen und Bauteilen, u.a. Elektrik (Sicherungen, Steckdosenabdeckungen, -Einbauten Heizkörper, fehlende Innentüren, Sanitärobjekte (Sauna, Fitneß, Gaststätte) bzw. Drückergarnitur (Windfang)
 - vorhandene Heizkörper demontiert und liegen gelassen (Gaststätte)
 - Feuchteschäden durch undichte Dacheindeckung des Verbindungsbauwerks/Zwischenbauwerks (Flurstück 879/3)
 - Fliesenverlegungen mit Rißbildungen (KG, EG, DG)
 - Decken- und Wandverkleidungen schadhaft
 - Schimmelpilze, sehr feucht riechend (vor allem EG)
- *Dach*
 - Pfützenbildung, Moosbildung
 - Schornsteinkopf mit ausgebrochenen Steinen
 - partiell verrutschte Schieferplatten (Mansarde, Gauben)

-
- *Dach* - schadhafte Traufe bzw. Holzschutz erneuerungsbedürftig
 - *Fenster, Außentüren* - Holzschutz erneuerungsbedürftig
 - *Fassade*
 - senkrechte Rißbildungen (Nordfassade)
 - Putzrisse (Ostfassade)
 - Putzschäden, Wandschmierereien (Nordfassade - Keller)
 - Putzschienen korrodierend
 - Aufwölbung der Granitplatten (Hauseingang)
 - *Keller*
 - Ausblühungen, Putzschäden
 - schadhafte Verkleidungen
 - Innenhof mit Moosbildungen an Wänden und Fußboden, korrodierter Heizkörper
 - *EG* - starke Aufwölbung der Fußbodenfliesen (Küche)
 - *DG*
 - Decke mit partiellen Putzschäden
 - Wohnung*
 - partielle Durchfeuchtungsschäden der Decke
 - Elektro- und Sanitärinstallation aus DDR - Zeiten
 - Fliesenverlegung im Bad unfachmännisch (Fugenbild)
 - Putzschäden (Badwand - Verbindungsbauwerk)
 - welliger Fußbodenbelag
 - Schusterwerkstatt*
 - Aufputzinstallation aus DDR - Zeit
 - DDR - Verbundfenster
 - Decke mit Putzschäden
 - Physiotherapie*
 - fehlende Drückergarnituren
 - Fußbodenfliesen mit Rißbildungen (ehemals Wannenbad)
 - Ausbau der Elektrik, Heizkörper und Sanitärobjekte (WC)
 - Fußboden mit getrockneten Nässespuren
 - baulicher Zustand* nicht nutzungsfähig

3.2 Verbindungsbau / Zwischenbau (Flurstück 879/3)

Art des Gebäudes zweigeschossig, unterkellert, ohne DG

Baujahr

vor 1900 vermutlich auf Vorgängerbau errichtet

Nutzung

1993 Haupteingang mit Geschoßtreppe (KG - OG)
KG - Lagerkeller, Technikraum für Sauna und Entspannungs-
becken
EG - Zugang Fitneß und Sauna
OG - Zugang Büroräume und für Flurstück 1253/878:
Zugänge Wohnung, Physiotherapie und Schuster-
werkstatt etc.

seit 2000/2001 Leerstand

Modernisierung / Sanierung

um/nach 1992 Erneuerung der Ostfassade, Überdachung der Terrasse
Einbau einer massiven Geschoßtreppe

Ausführung und Ausstattung

Massivbau (Mauerwerk aus Ziegel- und Bruchsteinen)
Tonnengewölbe im KG vorhanden (12,30 m x 4,25 m)
Pultdach mit Bitumenbahneindeckung bzw. Wellpolyester
Tragkonstruktion für Wellpolyester aus Doppel - T - Stahl
Hauseingang – Stahl - Glas - Konstruktion mit integrierter Tür
Tür – 3-fach gehängt, Oberschließer
Treppe - Stahlbetonkonstruktion, Tritt- und Setzstufen mit
Natursteinbelag (Jura), Metallhandlauf und -geländer
historische Sandsteinstufen vom KG zum EG vorhanden,
aber nicht nutzbar
Fußboden - OG Terrasse - Bitumenbelag; EG - Fliesen bzw.
nicht mehr erkennbar; KG - Beton, Bruchstein
Dachentwässerung – Zinkblech bzw. Innenentwässerung

Baumängel / Bauschäden

- *allgemein*
 - „Teichbewuchs“ (u.a. Schilf) auf Dacheindeckung!
 - welliges bzw. zerstörtes Wellpolyester
 - Feuchtbiotop - Pflanzen auf Terrasse (u.a. Farne)
 - Bewuchs im EG an Wänden und Fußboden
 - Lagerung von Baustoffen wzb. Fliesen, Kunststoffeimern und -behältern unbekanntem Inhalt
 - zerstörte Innenausstattung (Deckenverkleidung, Elektro)
 - korrodierte Plattenheizkörper sowie Rohrschraubverbindungen (KG)

baulicher Zustand nicht nutzungsfähig

3.3 Hintergebäude (Flurstück 879/3)

Art des Gebäudes eingeschossig, unterkellert, ausgebautes DG

Baujahr
vor 1900 auf Vorgängerbau errichtet

Nutzung
vor 1990 Wohnungen bzw. unbekannt
nach 1990 KG - Fitneßräume und Entspannungsbecken
EG - Büroräume
DG - Wohnung

seit 2000/2001 Leerstand

Modernisierung / Sanierung

um/nach 1990 Erneuerung der Fenster, Elektrik, Fußboden, Deckenverkleidungen etc.

Ausführung und Ausstattung

Massivbau (Mauerwerk aus Ziegel- und Bruchsteinen) mit Holzfachwerkanteil
drei Tonnengewölbe im KG vorhanden
Geschoßtreppe aus Holz, gewandelt (KG - EG)
Bodenstiege, Antritt gewandelt (EG - DG)
Tür – Blendrahmentür Holz mit Lichtausschnitt, Oberlicht

Fenster - Holz, 2 - fach verglast, Thermoverglasung etc.
Fußboden - Estrich, Belag
Mansarddach zu ca. $\frac{2}{3}$, Mansarde mit Bitumenschindeln,
sonst Bitumenbahn- bzw. Biberschwanzeindeckung
Dachentwässerung – Kunststoff bzw. Zinkblech

Baumängel / Bauschäden
- allgemein

- Schimmelpilzbewuchs im KG und DG
- schadhafte Deckenverkleidungen
- Elektro- und Sanitärinstallationen (Armaturen) fehlend
- Ausblühungen
- eingeschlagene Fensterscheibe (Nordwesten)
- Müll- und Bauschuttalagerungen
- korrodierte Plattenheizkörper
- teilweise Asbestbehandlungen im Innenausbau nicht auszuschließen

baulicher Zustand nicht nutzungsfähig

3.4 Außenanlagen

- Flurstück 1253/878

*Ver- und Entsorgungs-
anlagen*

vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz:
Trinkwasser, Telefon, Erdgas, Elektro
Anschlüsse deaktiviert
Abwasser in städtische Kanalisation

Anmerkung

Das Flurstück ist vollständig überbaut, somit entfallen die Angaben zur Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung sowie Bewuchs.

- Flurstück 879/2 - Hinterliegergrundstück

*Ver- und Entsorgungs-
anlagen*

vermutlich über Nachbarflurstück 1253/878

Einfriedung

ohne

Stützmauer

ca. 5 m hoch (2022), partiell Beton

<i>Hofbefestigung</i>	Betonverbundpflaster, leicht befestigt bzw. nicht erkennbar (Bauschutt- und Müllablagerung)
<i>Bewuchs</i>	Wildwuchs im Hangbereich vorhanden
<i>Zustand</i>	ungepflegt, verwildert

- Flurstück 879/3

<i>Anmerkung</i>	Das Flurstück ist unbebaut, und dient nur als befestigte Stellplatzfläche bzw. Sicherung zur Lengefeldstraße, somit entfallen die Angaben zu Ver- und Entsorgungsanlagen und Bewuchs.
<i>Einfriedung</i>	schmiedeeisernes Geländer und eine Standleuchte
<i>Stützmauer</i>	ca. 2,80 m hoch (ca. 3 m + 4 m lang)
<i>Hofbefestigung</i>	Sandsteinplatten
<i>Zustand</i>	partiell schadhafte Sandsteinplatten

3.5 Allgemeinbeurteilung

Allgemein zur aufstehenden Gebäudesubstanz

Langer Leerstand, fehlende bzw. keine Nutzung, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen oder nicht sachgerechte Unterhaltung sowie Entnahme von Bau- und Ausrüstungsteilen führten zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand als schlecht, sehr schlecht, z.T. ruinös zu bezeichnen ist.

- Flurstück 1253/878 - bebautes Grundstück

Vorhandene Vandalismusschäden, starke Durchfeuchtungsschäden, fehlendes Stellplatzangebot und dem möglichen Straßenbauvorhaben „B 85 und B 88 Rudolstadt Nord/Ost“ lassen eine Wiederinnutzung bzw. eine Folgenutzung an der stark frequentierten Bundesstraße als kaum möglich erscheinen. Nach einem mehr als 20-jährigem Leerstand kann man von einem strukturellen Leerstand ausgehen.

- Flurstück 879/3 - Hinterliegergrundstück

Der bauliche Zustand der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Baujahre und der Bauweise insgesamt als schlecht (Hintergebäude) und sehr schlecht/ruinös (Ver-

bindungsbau) beurteilt. Es besteht Instandsetzungsbedarf, der in bestimmten Gebäudeteilen als erheblich eingeschätzt wird.

Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von der vorherrschenden Nutzung Büroräume im Obergeschoß und Wohnen im Dachgeschoß geprägt.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend.

Eine Wiedernutzungsnahme der vorhandenen Tonnengewölbe im Hintergebäude als Lagerräume sowie des massiven Treppenhauses des Verbindungsbaues sind möglich. Dies bedarf ab weitergehender Planungsleistungen (sind nicht Gegenstand der Wertermittlung).

Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nur unzureichend den heutigen Anforderungen.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv, seit 01.11.2020 Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Befall mit pflanzlichen bzw. tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen festgestellt. Befall mit Echtem Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden. Das Gleiche gilt für den Verbau von ggf. gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Immobilien dieser Art sind meines Erachtens stark nutzungsabhängig zu beurteilen. Eine Dritt- oder Folgenutzung wird als stark risikobehaftet beurteilt.

- Flurstück 879/2 - unbebautes Grundstück

Das Grundstück wird derzeit als freier Pkw - Stellplatz genutzt und ist für den Zugang zu den Flurstücken 879/3 und 1253/878 erforderlich.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Ge-

gebenheiten 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.

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2022 (BGBl. I, Seite 1726)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA) Entwurf, Stand 22.12.2021
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF / G 2017), gif - Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagfähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Ertragswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Ertragsmöglichkeit beurteilt werden.

Das Sachwertverfahren halte ich im Bewertungsfall für nicht zielführend, da Grundstücke / Baulichkeiten mit der Spezifik des Bewertungsobjektes nur schwer mit dem tatsächlichen Sachwert platzierbar sind und eine Marktanpassung auf Grund der sehr unterschiedlichen Einzelfälle nicht hinreichend plausibel ableitbar ist und für die Bewertung zur Verfügung steht.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück.

Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Die 3 Flurstücke liegen in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat.

Zu den Feststellungszeitpunkten 31.12.2008, 31.12.2010 und 31.12.2012 wurden 90 €/m² ausgewiesen, zum 31.12.2014 80 €/m², zum 31.12.2016 88 €/m², zum 31.12.2018 90 €/m². Zum 31.12.2020 folgten 95 €/m. Eine weitere Erhöhung fand zum 01.01.2022 statt.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022) vor dem Wertermittlungsstichtag:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	330200
<i>Bodenrichtwert</i>	100 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)
<i>Nutzungsart</i>	Gemischte Baufläche
<i>Tiefe (m)</i>	30.

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für die Bewertungsgrundstücke

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße
- der Topographie

wird der angepasste Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (27.10.2022) wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x angepasster Bodenrichtwert = Bodenwert):

Flurstück 1253/878 - bebautes Grundstück

$$\text{ca. } 328,00 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = 32.800,00 \text{ €} \approx 32.800,00 \text{ €}^*)$$

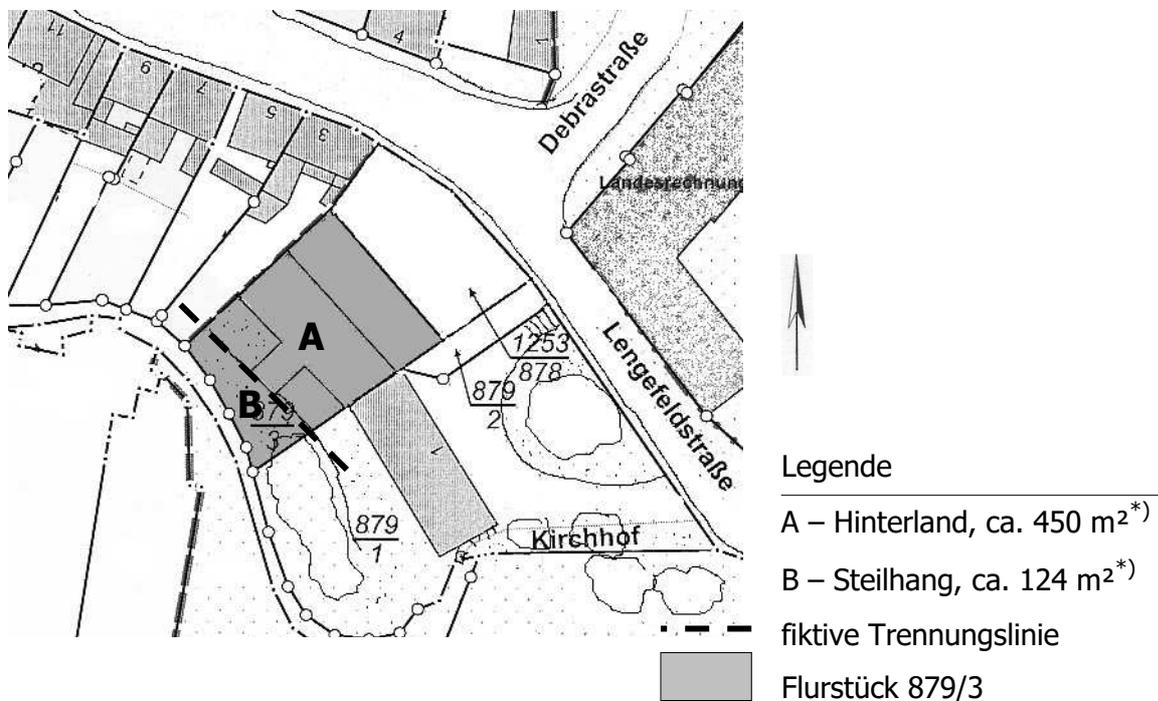
*) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

Flurstück 879/3

Beim diesem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Hinterliegergrundstück mit Steilhang. Das bebaute Hinterland schätze ich mit 60,0 % vom Bodenrichtwert, d.h. 60,0 % v. 100 €/m² = 60 €/m².

Auf Grund der Lage, Nutzung sowie topographischen Verhältnisse (Steilhang, Stützmauer) kann eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden ist. Diese Fläche schätze ich in Höhe von ca. 20,0 % des angepaßten Bodenwertes, d.h. 20,0 % v. 60 €/m² = 12 €/m².

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



A – Hinterland*) ca. 450,00 m² x 60,00 €/m² = 27.000,00 €

B – Steilhang*) ca. 124,00 m² x 12,00 €/m² = 1.488,00 €

Grundstücksgröße ca. 574,00 m²

Bodenwert, unbelastet 28.488,00 €

rund 28.500,00 €**))

*) Fläche geschätzt und entnommen aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

**) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelten Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

Flurstück 879/2 - unbebautes Grundstück

Für das Flurstück (Arrondierungsfläche) wird aufgrund seiner Bedeutung für die Funktion und Erschließung der angrenzenden Grundstücke nach sachverständigem Ermessen der Bodenwert mit 50,0 % des angrenzenden Baulandes geschätzt, d.h. 50,0 % v. 100 €/m² = 50 €/m². Somit ergibt sich:

$$\text{ca. } 76,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 3.800,00 \text{ €} \approx 3.800,00 \text{ €}^*)$$

6.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des marktüblichen Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

6.1 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV21).

6.2 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21).

*) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelten Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

6.3 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV21)

6.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV21).

6.5 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und gemietete Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV21)

Aus eigenen Erfahrungen im Umfeld sowie Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen (2020) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld sowie dem Risiko dieser Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als sachgerecht erachtet.

6.6 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21).

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden.

Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV 21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Mehrfamilienhäuser bzw. Häuser mit Mischnutzung) ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des gewerblich und wohnbaulich genutzten Gebäudes von ca. 80 Jahren und unter Berücksichtigung laufender Instandhaltung / Modernisierung bzw. Umnutzung in Wohnen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden bzw. noch werden (fiktive Modernisierung), ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) für das Hintergebäude auf Flurstück 879/3 von

rund 45 Jahren. Für den Zwischenbau wird auf Grund des baulichen Zustandes (Statik) keine Restnutzungsdauer mehr gesehen. Dies trifft auch auf das ehemalige Gaststättengebäude zu (struktureller Leerstand). Für das denkmalgeschützte Gebäude ist meines Erachtens der Aufwand für eine Wiederinnutzungnahme / Folgenutzung unvertretbar hoch und nicht vereinbar mit einer wirtschaftlichen Nutzung. Des weiteren ist mit einer künftigen Verbreiterung der Bundesstraße 85 zu rechnen. Hierzu ist die Freilegung dieses Gebäudes einschließlich der benachbarten Gebäude Lengefeldstraße 3 und 5 vorgesehen.

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach fiktiver Sanierung und Teilumnutzung für das Hintergebäude (ohne Zwischenbau) auf Flurstück 879/3

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	14

Modernisierungsgrad

- 0 \leq 1 Punkt nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung

- 6 -10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

Ausgehend von den o.g. möglichen Modernisierungspunkten kann dem Gebäude nach fiktiver Sanierung der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zugeordnet werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2022 - 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 122 Jahre) = 0 Jahre
- aufgrund des Modernisierungsgrades „überwiegend saniert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 45 Jahren.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Demnach kann eine modifizierte Restnutzungsdauer von 45 Jahren nach Sanierung angenommen werden.

Für die aufstehende Gebäudesubstanz auf Flurstück 1253/878 (ehemals Gaststätte und Fitneß) wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr gesehen (struktureller Zustand).

6.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

6.8 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswertverfahren

Allgemein

Das Bewertungsgrundstück (3 Flurstücke) ist seit ca. 20 Jahren ungenutzt.

Für die Gebäudesubstanz auf Flurstück 1253/878 gehe ich von einem strukturellen Leerstand aus.¹⁾ Für das Hinterliegergrundstück Flurstück 879/3 erscheint eine Sanierung und Umnutzung zu Wohnen wahrscheinlich. Dabei gehe ich im Rahmen dieser Wertermittlung von einem Teilabriß des Zwischenbaues aus.

Zu dem sind die Flurstücke durch das Straßenbauvorhaben „B 85 und B 88 Rudolstadt Nord/Ost“ betroffen, d.h. es ist aufgrund von Straßenerweiterungsmaßnahmen ein Teilabriß/Abriß/Neubeplanung der Objekte vorgesehen. Jedoch besteht für das Bauvorhaben ein einstweiliger Einspruch.

Seit 1992 besteht Denkmalschutz für das „Stadtbad“.

6.9 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Liquidationswertverfahren für das Flurstück 1253/878

Bei nicht mehr nutzungs- oder sanierungsfähigen Gebäuden kann der Verkehrswert mit Hilfe des Liquidationswertverfahrens ermittelt werden.

Das Liquidationswertverfahren wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, z.B. abrißreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern.

Als typischer Anwendungsfall gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Mißverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht bzw. wie im Bewertungsfall die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind und ein struktureller Leerstand besteht.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde grundsätzlich danach trachten, die Bebauung abzureißen und eine der Wertigkeit des Grund und Bodens angemessene Bebauung neu zu errichten bzw. eine anderweitig wirtschaftlich nützliche Verwendung anstreben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist aber damit zu rechnen, dass die aufwendigen Freilegungsaufwendungen, in Verbindung mit der Wertigkeit des Grund und Bodens kein wirtschaftliches Ergebnis zulassen.

1) Die Nachfrage für das Gebäude fehlt über einen längeren Zeitraum was häufig in strukturell schwachen Regionen vorkommt.

Inwieweit eine öffentliche Förderung für die Maßnahme in Frage kommt, ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu beantworten.

Ich schätze den Sanierungsaufwand unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück als wirtschaftlich nicht vertretbar ein. Somit würde ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer von einer Freilegung ausgehen.

Im Bewertungsfall rechne ich mit der möglichen Beseitigung der aufstehenden Bausubstanz. Rechtliche Gründe, die diese verhindern, sind bei Erreichen der Zumutbarkeitsgrenze für eine Erhaltung der maroden Bausubstanz nicht zwingend anzunehmen. Daher ist nach der ImmoWertV21 der Bodenwert, des als unbebaut anzusehenden Grundstücks, um die Freilegungskosten zu mindern.

Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bauschuttmassen soll zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erfolgen und die hierfür erforderlichen Kosten direkt abgezogen werden. Eine zeitliche Verzögerung der Freilegung infolge derzeit nicht konkret fassbarer Restriktionen (noch bestehender Denkmalschutz) ist möglich, wird aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit unter den gegebenen Umständen als vernachlässigbar erachtet. Das heißt, eine Abzinsung der geschätzten Freilegungskosten sowie der Ansatz weiterer Unterhaltungskosten bei nicht vorhandenen Mieterträgen wird von mir nicht vorgenommen.

Bei der Ermittlung des nach § 24 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21 anzusetzenden Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertig sind, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muß.

Wird zur Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden. Da die gegenwärtige Bebauung / Abbruchmassen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar sind und von einer als-

baldigen Freilegung auszugehen ist, sind die ortsüblichen Freilegungskosten, abzüglich möglicher Erlöse zu ermitteln.

Die Freilegungskosten (Abbruch, Abtransport, Deponie, Entsorgung) für die vorhandenen Massen betragen nach meinen Erfahrungswerten für Bauschutt / Baumischabfall, verunreinigt ca. 30 bis 40 €/m³.

Die vor Ort vorhandenen Gebäudemassen wurden von mir mittels Grobaufmaß für das gesamte Bewertungsobjekt mit ca. 5.500 m³ BRI (Bruttorauminhalt^{*)} geschätzt. Der Erlös für in den Abbruchmassen vorhandener wieder verwendungsfähige Materialien wie behauene Sandsteine etc. werden ohne einem möglichen Erlös geschätzt. Somit ergibt sich wie folgt:

• Freilegungskosten (ca. 5.500 m ³ BRI ^{*)} x 35 €/m ³ BRI)	-	192.500,00 € ¹⁾
• Altlastenproblematik ¹⁾ , geschätzt mit ca.	±	0,00 €
• zuzüglich Erlös aus Abrißmaterial, geschätzt mit ca.	±	0,00 €
<hr/>		
• Summe besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	192.500,00 €
• objektspezifischer Bodenwert des Grundstücks		32.800,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²⁾	-	<u>192.500,00 €</u>
• Vergleichswert / vorläufiger Verfahrenswert		n e g a t i v

Der Wert des im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbaren Objektes wurde vom Bodenwert, abzüglich der Freilegungskosten abgeleitet und zum Wertermittlungstichtag mit einem negativen Wert ermittelt.

Ein derartig unwirtschaftliches Grundstück ist am Markt, besonders bei regional schwacher Nachfrage kaum zu platzieren. Aus Bewertungssicht ist daher das Liquidationswertverfahren anzunehmen.

*) BRI = Fläche x durchschnittliche Höhe, d.h. 328 m² x 16,5 m² = 5.412 m³ ≈ 5.500 m³

1) Kenntnisse zu Belastungen durch Altlasten aus der Vornutzung liegen nicht vor.

2) geschätzte Freilegungskosten abzüglich Erlös aus wieder verwendungsfähigem Material sowie mögliche Altlasten

Für den Katasterbereich Zeulenroda – Triebes wurden für sogenannte „Abbruchgrundstücke“, also Grundstücke, die wirtschaftlich unrentabel sind (Sanierungsunrentabel), Kaufpreisanalysen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zwischen den gezahlten Kaufpreisen und dem Wert des Grund und Bodens Abhängigkeiten bestehen. Für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt wurden bis dato noch keine vergleichbaren Erhebungen getroffen.

Im Durchschnitt werden für solche Grundstücke Kaufpreise erzielt, die ca. 10,0 % bis 50,0 % des Bodenwertes betragen. Im Bewertungsfall halte ich einen Anerkennungswert in Höhe von 10,0 % des Wertes von Grund und Boden für angemessen, d.h.

$$10,0 \% \text{ v. } 32.800 \text{ €} = 3.280 \text{ €} \approx 3.000 \text{ €}.$$

Für eine Folgenutzung sind Aufwendungen (Abriß etc.) in einer Größenordnung erforderlich, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens stehen. Somit wird eine Folgenutzung ggf. auch von der Bereitstellung öffentlicher Fördermittel abhängig.

6.10 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswertverfahren für das Flurstück 879/3

jährliche Grundmiete (tatsächliche Miete)

Das gemischt genutzte Gebäude ist ebenfalls seit Jahren leerstehend. Die Flächenangaben wurden aus vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und von mir nicht überprüft.

jährliche Grundmiete (marktüblich erzielbare Miete)

nach Abschluß von Instandsetzungs- und weiteren Modernisierungsarbeiten

Im Immobilienpreisspiegel Thüringen 2021/2022 des Immobilienverbands Deutschland (IVD) werden folgende Angaben für Wohnungen (Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau mit 70 m² Wohnfläche) in der benachbarten Kreisstadt Saalfeld bzw. in Rudolstadt gemacht:

	Rudolstadt	Kreisstadt Saalfeld
einfacher Wohnwert:	3,50 €/m ²	4,50 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	4,50 €/m ²	5,50 €/m ²
guter Wohnwert:	5,70 €/m ²	6,00 €/m ² .

Entsprechend der Beschreibung der Lage des Objektes, Konstruktion und Zustand des Gebäudes, Beschaffenheit, Zustand und Ausstattung der Wohnungen wird der Wohnwert nach Abschluß einer erneuten maßvollen Instandsetzung und Modernisierung als gut eingeschätzt.

Ich gehe aufgrund der Lage des Gebäudes, des angenommenen Ausstattungsstandes und der Nutzungsmöglichkeit von einer Miete von 6,00 €/m² Wohnfläche und von möglichen 6 Wohnungseinheiten mit geschätzter Wohnfläche von 466 m² aus.

Die angenommene Miete kann aber nur nachhaltig erzielt werden, wenn eine angemessene Modernisierung/Sanierung/Umgestaltung realisiert wird. Leistungen hierzu werden in einem dem Wertermittlungsmodell entsprechendem Umfang eingeschätzt und in Abzug gebracht.

Der Zwischenbau ist zumindest teilweise als nicht mehr sanierbar und abrißbedürftig anzusehen. Eine Nutzungskonzeption liegt nicht vor und bedarf auch weitergehende Planungsleistungen, die über den Rahmen dieser Wertermittlung hinausgehen.

Mieteinheit / Wohnungen	Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Grundmiete (€/m ²)	Grundmiete/Monat (€)	Grundmiete/Jahr (€)
Zwischenbau				
KG	ca. 82,00	0,00	0,00	0,00
EG	ca. 137,00	0,00	0,00	0,00
OG	ca. 104,00	0,00	0,00	0,00
Hintergebäude				
EG	ca. 124,00	6,00	744,00	8.928,00
OG	ca. 188,00	6,00	1.128,00	13.536,00
DG	ca. 154,00	6,00	924,00	11.088,00
Pkw - Stellplätze	ohne		0,00	0,00
Hofnutzung, inklusive			0,00	0,00
jährlicher Rohertrag/Summe			2.796,00	33.552,00

Ermittlungsgrundlagen

jährlicher Rohertrag ¹⁾	33.552 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten ²⁾	8.232,90 €
Bodenwert ³⁾	28.500 €
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁴⁾	4,0 %
modifizierte Restnutzungsdauer ⁵⁾	45 Jahre
Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor ⁶⁾	20,72
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁷⁾	492.000 € (-)
kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete ⁸⁾	0 € (±)

Ermittlung

· jährlicher Rohertrag		33.552,00 €
· jährliche Bewirtschaftungskosten	-	8.232,90 €
· jährlicher Reinertrag		25.319,10 €
· Reinertrag des Bodens, d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag des den Erträgen zuordenbaren Bodens 4,0 % von 28.500 €	-	1.140,00 €
· Ertrag der baulichen Anlagen		24.179,10 €
· Kapitalisierungsfaktor	x	20,72
· vorläufiger Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		500.990,95 €
· Bodenwert	+	28.500,00 €
· vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		529.490,95 €
· marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
· marktangepaßter vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		529.490,95 €
· Berücksichtigung beson. objektspez. Grundstücksmerkmale	-	492.000,00 €
· kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete	±	0,00 €
· Ertragswert		37.490,95 €
	rund	37.000,00 €

Erläuterungen zur Ermittlung

1) jährlicher Rohertrag, siehe S. 46

2) – 8) siehe folgende Seiten

2) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Anlage 3 zur neuen ImmoWertV 21.

Verwaltungskosten (312 €/Wohnung):	312,00 €	x	6	Whg.	=	1.872,00 €
Instandhaltungskosten (12,21 €/m ² Wfl.):	12,21 €/m ²	x	466	m ²	=	5.689,86 €
Mietausfallwagnis (2,0 % des Rohertrages):	ca. 2,0 % v.		33.552,00 €		=	671,04 €
Summe						8.232,90 €
Das entspricht vom Rohertrag:						24,54 %

3) Bodenwert (siehe S. 35)

4) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepaßten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV 21).

5) modifizierte Restnutzungsdauer (siehe S. 39f.)

6) Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor

Faktor aus Tabelle (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV). Diese wurden unverändert in die ImmoWertV21 übernommen.

7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind und über die mit den in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Instandhaltungskosten hinausgehen, d.h. anrechenbare Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen etc.

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 466.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	
weitere Besonderheiten	
- Abschlag Zufahrt	- 26.000 € ^{**)}
Summe	- 492.000 €

*) Abschlag wegen anrechenbare Aufwendungen für Instandsetzung u.a. Dachentwässerung und -eindeckung, Überarbeiten der Fenster, Fassade, Innenausbau,

***) siehe folgende Seite

Zu 7*) Holzschutz an vorstehenden und tragenden Bauteilen, Holzschädlingsbekämpfung, Erneuerung der Haustechnik, Teilabriß des Zwischenbaues etc. geschätzt mit 1.000 €/m² Wohn- und Nutzfläche, d.h. 466 m² x 1.000 €/m² = 466.000 €

Einzelschätzung zu anrechenbaren Instandsetzung / m² Wohnfläche

Diese Einschätzung stellt keine verbindliche Kostenplanung dar!

Gewerk	Wertbeeinflussung (€)
Abbruch und Rohbauarbeiten	100,00
Zimmerarbeiten	50,00
Dachdeckerarbeiten / Dachklempner	100,00
Maurerbau / Putzarbeiten /Trockenbau	150,00
Fliesenarbeiten	40,00
Estricharbeiten	30,00
Tischlerarbeiten	50,00
Schlosserarbeiten	10,00
Fenster	30,00
Malerarbeiten	100,00
Bodenbelagsarbeiten	80,00
Heizungsinstallation	60,00
Sanitärinstallation	50,00
Elektroinstallation	50,00
Sonstiges	100,00
Summe	1.000,00

zu 7**) Abschlag wegen fehlender Grundstückszufahrt und eingeschränktem Hofzugang, geschätzt mit 5,0 % vom vorläufigen Ertragswert, d.h.

5,0 % v. 529.490,95 € = 26.474,55 € ≈ 26.000 € (-)

Der Abzug der v.g. Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

8) kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete

Aufgrund der o.g. geschilderten Situation wurden zum Wertermittlungstichtag keine Mieteinnahmen erzielt. Der Ausfall wird aber nicht kapitalisiert und vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht, da der Ausfall mit der geschätzten Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt wurde.

7.0 Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 879/3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde von mir unter der Annahme der Fortführung einer wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung mit 37.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

07407 Rudolstadt
Lengefeldstraße 1

<i>Gemarkung</i>	Rudolstadt
<i>Flur</i>	3
<i>Flurstück</i>	879/3
<i>Grundstücksfläche</i>	574 m ²
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	ca. 466 m ² (anrechenbare Fläche)
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	27.10.2022
<i>mit</i>	37.000,00 €
<i>in Worten</i>	Siebenunddreißigtausend Euro
<i>Anmerkung</i>	Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

7.1 Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 1253/878

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde von mir unter der Annahme der Freilegung des nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäudes (struktureller Leerstand) mit 3.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich einen Anerkennungswert für das bebaute Grundstück in

	07407 Rudolstadt Lengefeldstraße
<i>Gemarkung</i>	Rudolstadt
<i>Flur</i>	3
<i>Flurstück</i>	1253/878
<i>Grundstücksfläche</i>	328 m ²
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	27.10.2022
<i>mit</i>	3.000,00 €
<i>in Worten</i>	Dreitausend Euro
<i>Anmerkung</i>	Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

7.2 Verkehrswert / Marktwert - Flurstück 879/2

Das Flurstück ist unbebaut und baulich nicht effizient nutzbar. Das Flurstück dient der Erschließung angrenzender Flurstücke.

Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das Flurstück in

07407 Rudolstadt

Lengefeldstraße

Gemarkung Rudolstadt

Flur 3

Flurstück 879/2

Grundstücksfläche 76 m²

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 27.10.2022

mit **3.800,00 €**

in Worten Dreitausendachthundert Euro

Anmerkung Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

8.0 Verkehrswert (Marktwert) - Übersicht

<i>Gemarkung</i>	Rudolstadt
<i>Flur</i>	3
<i>Flurstück</i>	879/3 (Zwischenbau und Hintergebäude)
<i>Grundstücksfläche</i>	574 m ²
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	ca. 466 m ² (anrechenbare Fläche)
<i>mit</i>	37.000,00 €
<i>Flurstück</i>	879/2 (Arrondierungsfläche)
<i>Grundstücksfläche</i>	76 m ²
<i>mit</i>	3.800,00 €
<i>Flurstück</i>	1253/878 (ehemalige Gaststätte „Onkel Otto“/Stadtbad)
<i>Grundstücksfläche</i>	328 m ²
<i>mit</i>	3.000,00 €

Anmerkung: Die v.g. Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Bei einer getrennten Veräußerung könnten sich Probleme hinsichtlich Nutzungseinschränkungen, der Erreichbarkeit und der Versorgung ergeben. Weiterhin besteht eine weitere Unwägbarkeit durch den derzeitigen Planungsstand des Straßenbauvorhabens „B 85 und B 88 Rudolstadt Nord/Ost“.

Summe der o.g. Flurstücke

<i>Grundstücksgröße</i>	978 m ²
<i>mit</i>	43.800,00 €
<i>in Worten</i>	Dreiundvierzigtausendachthundert Euro

Rudolstadt, den 30.11.2022

Dipl. - Ing. W. Romeike

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.