



# Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

## 07407 Rudolstadt Lengefeldstraße 15

|  |                        |
|--|------------------------|
| Gemeinde/Gemarkung                       | Rudolstadt             |
| Flur                                     | 3                      |
| Flurstück                                | 1030/870               |
| Grundbuch                                | Rudolstadt             |
| Blatt                                    | 1764                   |
| Eigentümer                               | xxx                    |
| Wohn- und Nutzfläche                     | ca. 369 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße                         | 1.262 m <sup>2</sup>   |
| Qualitäts- und<br>Wertermittlungstichtag | 29.08.2024             |
| Amtsgericht Rudolstadt                   | K 56/24                |

**Verkehrswert / Marktwert**

**110.000,00 €**

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 39 Seiten und 3 Anlagen mit 8 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## *Inhaltsverzeichnis*

|     | Seite  |    |
|-----|--|----|
| 1.0 | Auftrag und Zweck  | 3  |
| 1.1 | Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen   | 3  |
| 1.2 | Qualitäts- und Wertermittlungstichtag  | 4  |
| 1.3 | Eintragung im Liegenschaftskataster  | 4  |
| 1.4 | Mieter / Nutzer / Pächter  | 4  |
| 2.0 | Grundstücksbeschreibung  | 5  |
| 2.1 | Rechtliche Gegebenheiten   | 5  |
| 2.2 | Tatsächliche Eigenschaften   | 8  |
| 3.0 | Gebäudebeschreibung  | 13 |
| 3.1 | Mehrfamilienhaus   | 14 |
| 3.2 | Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten  | 20 |
| 3.3 | Außenanlagen   | 21 |
| 3.4 | Allgemeinbeurteilung   | 22 |
| 4.0 | Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)  | 22 |
| 4.1 | Wertermittlungsgrundlagen  | 23 |
| 4.2 | Wertermittlungsverfahren   | 23 |
| 4.3 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens   | 24 |
| 5.0 | Bodenwertermittlung  | 24 |
| 5.1 | Bodenrichtwert   | 25 |
| 5.2 | Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten<br>Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück | 26 |
| 6.0 | Ertragswertermittlung  | 28 |
| 6.1 | Ertragswertverhältnisse  | 28 |
| 6.2 | Rohertrag  | 28 |
| 6.3 | Reinertrag   | 29 |
| 6.4 | Bewirtschaftungskosten   | 29 |
| 6.5 | Besonderer objektspezifischer Liegenschaftszinssatz  | 29 |
| 6.6 | Alter/ Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer   | 30 |
| 6.7 | Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen<br>objektspezifischen Grundstücksmerkmale    | 33 |
| 6.8 | Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertrags-<br>wertverfahren                           | 35 |
| 7.0 | Verkehrswert / Marktwert   | 39 |

## *Anlagen*

| lfd. Nr. | Bezeichnung der Anlagen                 | Anzahl der Seiten |
|----------|---|-------------------|
| 1        | Auszug aus der Liegenschaftskarte       | 1                 |
| 2        | Berechnungen, Bauzeichnungen, Maßskizze | 4                 |
| 3        | Fotodokumentation                       | 3                 |

## **1.0 Auftrag und Zweck**

### Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 25.07.2024 in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des Flurstücks 1030/870, Flur 3 in der Gemarkung Rudolstadt.

### Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 23.07.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

## **1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen**

### Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 23.07.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir an zwei Ortsterminen. Eingeladen wurden die betreibende Gläubigerin - vertreten durch den Sequester und stellvertretend die Zustellungsvertreterin des Schuldners. Der Schuldner selbst ist unbekanntem Aufenthaltsort.

Die 1.Ortsbesichtigung fand am 29.08.2024 und der 2. Termin am 11.09.2024 statt, jeweils unter der Teilnahme des Sequesters, Gutachters und Büromitarbeiterin. Zum 1. Ortstermin konnte das Wohnhaus bis auf den Spitzboden (durch mit Möbeln verstellter Zugang) und die Kelleranlage im Schloßhang besichtigt werden. Zum 2. Ortstermin wurde ein Teilbereich der Kelleranlage (u.a. ehemals Felsen- und Weinkeller) begangen.

### Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir durch den Sequester folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Kopie Wohngebäudeversicherung
- Sequestration vom 18.04.2024
- Grundrisse zum Wohngebäude, undatiert.

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

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris), <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Bauaufsicht, SG Bauordnung: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Stadtverwaltung Rudolstadt, Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung, Sachgebiet Stadtplanung und Liegenschaften (u.a. Internetrecherche): Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Stadtarchiv Rudolstadt: Einsichtnahme und Kopien der historischen Bauakte
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

## **1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 1.Ortsbesichtigung (29.08.2024) benannt.

## **1.3 Mieter / Nutzer / Pächter**

Nach Auskunft des Sequesters ist das Mehrfamilienhaus seit 2021 ungenutzt und leerstehend. Im Objekt befinden sich fünf Wohnungen. Die vorhandene Kelleranlage ist ebenfalls ungenutzt.

Miet-, Pacht- bzw. Nutzungsverträge bestehen nicht.

## **1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster**

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Gemeinde/Gemarkung | Rudolstadt         |
| Flur               | 3                  |
| Flurstück          | 1030/870           |
| Lagebezeichnung    | Lengefeldstraße 15 |

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nutzungsart <sup>1)</sup> | 496 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche<br>766 m <sup>2</sup> Wald (Laub- und Nadelholz) |
| Fläche                    | <hr/> 1.262 m <sup>2</sup>  |

## 2.0 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Rechtliche Gegebenheiten

#### Grundbuch

##### - Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laut vorliegendem Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

- |            |   |
|------------|---|
| lfd. Nr. 1 | gerötet   |
| lfd. Nr. 2 | Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 56/24; eingetragen am 08.04.2024) |

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

##### - Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

#### Planung und Baurecht

##### - Flächennutzungsplan (FNP)

Nach dem FNP der Stadt Rudolstadt (am 17.06.2006 bestätigt)<sup>2)</sup> liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der wie folgt ausgewiesen ist: der nördliche Grundstücksteil als „Wohnbaufläche“ und der südliche Bereich als „Flächen für Wald“, unmittelbar angrenzend an die „Umgrenzung von Denkmalensembles und flächenhaften Einzeldenkmalen / Bodendenkmale“<sup>3)</sup>.

---

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

2) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/\_FNP\_RUD\_2006\_Teilplan\_1\_1707313994430\_2\_578-3.pdf

3) <https://rudolstadt.gajamatrix.de/portalserver/#/portal/rudolstadt?startsearchid=86.6>

Anmerkung: Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B – Plans.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Das Bewertungsgebiet grenzt im Süden an die Erhaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt mit Schloßbezirk der Stadt Rudolstadt“<sup>1)</sup>.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt größtenteils in der „Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Subrosionsgebiet B-b-III-1 - Ingenieurgeologische Einheit der Subrosionsgefährdung)<sup>2)</sup>.

Nach vorliegenden Planungsunterlagen ist das Bewertungsgrundstück nicht unmittelbar durch das Straßenbauvorhaben „B 85 und B 88 Rudolstadt Nord/Ost“ betroffen, jedoch unmittelbar angrenzend. Anmerkung: Der Planfeststellungsbeschluss (Az.: 540.10-4348-22/17) vom 02.12.2019 wurde beklagt und ist noch nicht rechtskräftig.

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

---

1) <https://rudolstadt.gajamatrix.de/portalserver/#/portal/rudolstadt?startsearchid=86.6>

2) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/\_FNP\_RUD\_2006\_Teilplan\_1\_1707313994430\_2\_578-3.pdf

### - Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, SG Bauordnung keine wertbeeinflussende Eintragungen<sup>1)</sup>.

### - Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.<sup>2)</sup> Der unmittelbar nordwestlich angrenzende Felsenkeller - Brunnen steht unter Denkmalschutz.<sup>2)</sup>

### - Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“<sup>3)</sup> betroffen.

### Demographische Entwicklung

In Rudolstadt leben 24.749<sup>4)</sup> Einwohner und in der Kreisstadt Saalfeld 29.224<sup>4)</sup> Einwohner. Laut Wegweiser Kommune<sup>5)</sup> gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2022 5,5 %<sup>6)</sup>. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,3 %)<sup>6)</sup>.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten.

---

1) vorliegendes Schreiben vom 26.08.2024

2) [http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user\\_upload/Denkmalliste\\_Saalfeld-Rudolstadt\\_-\\_Stand\\_12.02.2013.pdf](http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf)

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

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023, Bevölkerung am 31.12.2022

5) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/rudolstadt>

6) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften**

### Erschließung

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Der Wasseranschluß wurde auf Veranlassung des Sequesters still gelegt. Die Abwässer können in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet werden.

Das Grundstück wird von der Lengefeldstraße erschlossen. Von hier erfolgen auch der Zugang und die Zufahrt. Eine Befahrbarkeit des südlich des Wohnhauses befindlichen Hofbereiches ist jedoch nur eingeschränkt möglich.

Die Lengefeldstraße ist bituminiert. Beidseitige Gehwege und Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

### Entfernungen

Rudolstadt liegt im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m nördlich des Marktplatzes von Rudolstadt.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 900 m. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 200 m (Teichschänke) bzw. in 500 m (Kaufcenter) erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Blumenladen, der Thüringer Rechnungshof und die Stadtkirche St. Andreas. Der Kindergarten „Pfiffikus“, die Staatliche Grundschule „Anton Sommer“, eine Allgemeinmedizinerin und eine Zahnärztin, eine Bibliothek und das Kaufcenter mit Apotheke, Drogerie, Discounter, Tiefgarage sind im Umkreis von weniger als 600 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 derzeit in ca. 500 m über den sogenannten Baumgarten bzw. über den Kirchhof der Stadtkirche 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

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken waren zum Ortstermin wie folgt erkennbar:

#### - Grenzbebauung/Grenzüberbau

Grenzbebauungen bestehen nachbarlich im Nordwesten und Nordosten. Dabei kann von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden. Grenzüberbauungen bestehen durch Dachüberstände.

Im südlichen Grundstücksteil (Steilhang) befinden sich weiträumige historische Kelleranlagen, die sich in den Schloßberg erstrecken und dadurch vermutlich einen „Überbau“ auf Fremdgrundstücke ergeben. Eine Klärung kann nur durch eine Vermessung eines qualifizierten Vermessungsdienstes erfolgen. Überbauvereinbarungen sind nicht bekannt geworden. Anmerkung: Ein Überbau lässt sich im Grundbuch nicht nachweisen, da das Recht nach § 914 Abs. 2 BGB nicht eintragungsfähig ist.

#### - Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist zur Lengefeldstraße eingefriedet. Das östliche Zugangstor wurde um ca. 6 m auf das Bewertungsgrundstück zurückgesetzt. Eine Einfriedung am nördlichen Hang zwischen den angrenzenden Flurstücken besteht nicht. Inwieweit der weitere Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

#### - Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück ist von der Lengefeldstraße im Nordosten über grundstückseigene Treppenstufen und im Nordwesten mit Zufahrtsmöglichkeit erreichbar.

#### - Leitungen

Eine Recherche der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht Bestandteil

dieser Wertermittlung. Inwieweit Leitungen unterflurig das o.g. Flurstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

#### - Sonstiges

Ausgehend von der Nachbarbebauung befinden sich zum Bewertungsgrundstück folgende Einschränkungen:

- im Nordwesten durch die Lengefeldstraße 17:
  - Fenster vom Erd- bis Dachgeschoß (Fensterrecht vorhanden)<sup>1)</sup>
  - Telefon- und Erdgasanschluß im Sockelbereich des Vorderhauses. Eine dingliche Sicherung hierfür wurde zum Ortstermin nicht bekannt.
- im Nordosten durch die Lengefeldstraße 13:
  - Lüftungsgitter eines Gasaußenwandheizers.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich der „Felsenkellerbrunnen“, der seit Jahrzehnten nicht in Betrieb ist.

#### Umgebung

Im Umfeld der Lengefeldstraße befinden sich wohnbau- und kleingewerblich genutzte Grundstücke.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Lengefeldstraße (Bundesstraße) und daran an lockere Bebauung
- Süden der von der Stadtkirche ausgehende Schloßaufgang und die daran anschließende Gartenterrasse mit Musikpavillon des Schlosses Heidecksburg
- Osten und Westen an Wohnhäuser mit überwiegend ungenutzten Hanggrundstücken (mit Wildwuchs bzw. Laubbäumen).

---

1) Stadtarchiv, Schreiben vom 01.12.1925: „Das Nachbargrundstück hat nach dem Grundstück Lengefeldstr. 15 Parzelle 1030/870 Fensterrecht, welches nicht beseitigt werden kann. ...“

### Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt unweit des Stadtzentrums von Rudolstadt. Die Immobilie befindet am Nordhang des Schloßberges. Blickbeziehungen zum „Viehberg“ sind vorhanden.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als zentral eingeschätzt und durch den erheblichen Straßenverkehr, der am Bewertungsobjekt vorbeiführenden Bundesstraße, beeinflusst.

Positiv zu bewerten ist die zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Kultur, Schule, Kindergarten, der gute Zustand der öffentlich anliegenden Straße. Negativ dagegen sind die eingeschränkte Barrierefreiheit, fehlende grundstückseigene Pkw – Stellplatzfläche und die Immissionen durch die Bundesstraße zu erwähnen.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel eingeschätzt. Eine teilweise gewerbliche Nutzung im Rahmen der Baunutzungsverordnung ist möglich.

### Grundstücksmerkmale

#### - Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es besitzt eine Breite zur Lengefeldstraße von ca. 29 m<sup>\*)</sup> und eine durchschnittliche Grundstückstiefe von ca. 43 m<sup>\*)</sup>. Es steigt von der Lengefeldstraße bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 15 m leicht an und wird nach einer ca. 8 bis 9 m<sup>\*)</sup> tiefen und ca. 4,50 m höher (als Hofbereich) gelegenen terrassierten Fläche sehr steil (baulich nicht nutzbar, da Steilhang). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.262 m<sup>2</sup>. Die Flächenangabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus,

---

\*) <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>

daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungseinheiten sowie eine Kelleranlage. Das Objekt wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

### Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als Bauland bzw. bebautes Land mit Abstufung zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

### Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



### **3.0 Gebäudebeschreibung**

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigungen am 29.08.2024 und 11.09.2024 nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation, vorliegenden historischen Bauzeichnungen bzw. aus dem Jahr 1997 und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen und 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 Bau-schadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorge-nommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausge-führten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen An-lagen vorausgesetzt.

Bauzeichnungen/Grundrisse/Ansichten aus dem Jahr 1877, 1925, 1937, 1997 lagen für das Hauptgebäude (Wohnhaus) und partiell Nebengebäude (ehemaliges Brauereigebäude mit Büro) und dem südlichen Teil des Felsenkellers vor.

Im Dachgeschoß des Mehrfamilienhauses erfolgte durch mich ein Teilaufmaß. Des Weiteren wurde ein Grobaufmaß wesentlicher Teile der Felsenkeller vorgenommen.

### 3.1 Mehrfamilienhaus

|   |  |
|---|--|
| <u>Art des Gebäudes</u>                 | freistehend<br>zweigeschossig, ausgebaut DG, nicht unterkellert  |
| <u>Baujahr</u>                          | 1804/05 <sup>1)</sup>  |
| <u>Nutzung</u>                          | seit 1800 Gaststätte mit Felsenkellerbrauerei <sup>2)</sup><br>bis 1880 Felsenkellerbrauerei <sup>2)</sup><br>bis 1939 Gaststätte <sup>2), 3)</sup> , seit dem Wohnhaus<br>seit ca. 2021 leerstehend und genutzt <sup>4)</sup> |
| <u>Modernisierung / Sanierung, u.a.</u> |  |
| 1932                                    | Unterfahren des Gasthauses „Felsenkeller“ <sup>5)</sup>  |
| 1939                                    | Umbau der Gaststätte zu einer Wohnung <sup>6)</sup>  |
| nach 1990                               | Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung<br>Innenausbauarbeiten (Decken- und Wandverkleidungen,<br>Fliesenverlegung etc.)<br>Erneuerung der Fenster, Türen, Haustechnik,<br>Fassadendämmarbeiten                        |
| 1997                                    | Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung <sup>7)</sup>   |

---

1) aus Rudolstädter Heimathefte, Jahrgang 1980, S. 28: „Der seit 1699 bekannte Felsenkeller erhielt in den Jahren 1804/05 sein neues geräumiges Gebäude an der Straße und war anfangs Niederlassung des Ratskellers, seit 1843 selbständige Brauerei mit Bierausschank.“

2) aus Rudolstädter Heimathefte, Jahrgang 1979, S. 27: „Auch die Felsenkellerbrauerei, bis 1880 in Betrieb, verfügte seit 1800 über eine Gaststätte. Sie existierte bis 1939, allerdings konnte das früher so beliebte und von Anton Sommer in seinem Gedicht „Hämwieh“ gelobte Felsenkellerbier längst nicht mehr ausgeschenkt werden.“

3) Rudolstädter Straßen gestern und heute, Gisela Bähning, Ellen Jahn, Maria-Luise Krohn: „Eine außerordentlich beliebte Gaststätte war bis um 1900 der `Felsenkeller´ in der Nr. 15.“

4) nach Auskunft des Sequesters

5) Stadtarchiv: Bauzeichnung vom 20.04.1932 mit Grundriß, Schnitt, Ansicht

6) Stadtarchiv: Wohnmeldeschein vom 01.04.1932

7) Stadtarchiv: Baugenehmigung zum Vorhaben Dachanhebung/Ausbau DG zu einer Wohnung vom 14.06.1997 (Grundriß, Schnitt)

Ausführung und Ausstattung, u.a.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <i>Konstruktionsart</i> | Holzfachwerkbau  |
| <i>Fundamente</i>       | Streifenfundamente aus Bruchstein  |
| <i>Umfassungswände</i>  | Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung u.a. Ziegelstein<br>bzw. partiell Mauerwerk                   |
| <i>Innenwände</i>       | dito bzw. Trockenbau   |
| <i>Decken</i>           | Holzbalken   |
| <i>Treppen</i>          |  |
| - vom EG zum OG         | Holzkonstruktion mit Zwischenpodest, geradläufig, Holzhandlauf   |
| - vom OG zum DG         | Vierkantstahlkonstruktion, 1/2 gewendelt, Trittstufen aus Holz, Holzgeländer                           |
| - Ostzugang             | 14 Betonstufen, geradläufig, Rundrohrhandlauf  |
| - Westzugang            | 5 Betonstufen, geradläufig, Holzgeländer   |
| <i>Fußboden</i>         |  |
| - EG                    | Fliesen (Flur, Sanitär), Beton und Fliesen (Heizung),<br>Laminat bzw. Kunststoffbelag (sonstige Räume) |
| - OG                    | überwiegend Fliesen (Sanitär), Laminat (sonstige Räume)  |
| - DG                    | Fliesen (Sanitär), Laminat (sonstige Räume), Holz (Terrasse)<br>Kunststoffbelag (Treppenaufgang)       |
| <i>Innenansichten</i>   |  |
| - EG                    | Tapete bzw. Anstrich, Fliesen raumhoch (Sanitär) bzw.<br>an Objektwand (Küche), partiell Strukturputz  |
| - OG                    | Tapete, Fliesen im Naßbereich raumhoch (Bad) bzw. an<br>Objektwand (Küche)                             |
| - DG                    | Tapete, Fliesen im Naßbereich raumhoch (Bad) bzw. an<br>Objektwand (Küche)                             |
| <i>Deckenflächen</i>    |  |
| - EG                    | Raufasertapete oder Anstrich,<br>partiell Stuckarbeiten (östliche Wohnung im EG)                       |
| - OG                    | Tapete, Strukturputz, partiell Paneele (Bad, Hausflur)   |
| - DG                    | Tapete, Strukturputz   |

---

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <i>Fenster</i>                       | Kunststoff, 2- fach verglast (Firma Therme), Dachfenster aus Holz (Firma Velux), EG/OG mit Kämpfer- und Sprossenteilung, DG mit Sprossenteilung |
| - <i>Fensterbänke</i>                | innen - Holzwerkstoff, nur in Gaube Naturstein<br>außen - Kunststoff  |
| - <i>Verschattung</i>                | Kunststoff - Jalousie, handbetrieben, außer im DG   |
| <i>Türen</i>                         |   |
| - <i>Hauseingänge</i>                | Blendrahmentüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3 - fach gehängt, weiß   |
| - <i>Wohnungseingänge</i>            | Futtertür aus Holzwerkstoff, furniert   |
| - <i>zur Terrasse/Balkon</i>         | Blendrahmentür aus Kunststoff/Glas  |
| - <i>Wohnungen</i>                   | Futtertüren aus Holzwerkstoff, furniert, Röhrenspan (EG/OG) bzw. weiß (DG)  |
| <i>Haustechnik</i>                   |   |
| - <i>Elektroinstallation</i>         | einfache Ausstattung und Qualität   |
| - <i>Sanitärinstallation</i>         | einfache Ausstattung und Qualität   |
| - <i>EG</i>                          | Dusche, Waschbecken, WC (2 x in westlicher Wohnung, 1 x in östlicher Wohnung)   |
| - <i>OG</i>                          | Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, WC (westliche Wohnung)<br>Eckbadewanne, Handwaschbecken, separat WC, Waschbecken (östliche Wohnung)           |
| - <i>DG</i>                          | Eckbadewanne, Waschbecken, WC (1 x)   |
| - <i>Heizung</i>                     | Gastherme (Brennstoff Erdgas), Plattenheizkörper<br>Handtuchheizkörper (nur in westlicher OG - Wohnung)   |
| - <i>Warmwasserversorgung</i>        | über Heizung  |
| <i>Fassade</i>                       | farbiger Putz auf ca. 5 cm Wärmedämmung   |
| - <i>Sockelbereich</i>               | Bruchstein  |
| <i>Dachkonstruktion</i>              | Holz  |
| <i>Dachform</i>                      | beidseitig abgewalmtes Satteldach   |
| <i>Dacheindeckung</i>                | Betondachsteine, dunkelgrau/schwarz   |
| <i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i> | Zinkblech, Schneefanggitter   |

---

|   |  |
|---|--|
| <i>besondere Einrichtung.</i>                 | keine von Wertrelevanz   |
| <i>besondere Bauteile</i>                     |  |
| - <i>Osten und Westen</i>                     | Außenstufen am Wohnhaus  |
| - <i>Süden</i>                                | Gaube  |
| - <i>Norden</i>                               | Zugang zum Hang über eine „Brücke“ ausgehend nur von westlicher OG - Wohnung<br>Balkon für DG - Wohnung  |
| <i>Grundrißgestaltung/<br/>Raumaufteilung</i> | siehe Grundrisse in der Anlage   |
| - <i>EG</i>                                   |  |
| <i>östliche Wohnung</i>                       | Flur, Dusche/WC, Küche, 2 Zimmer   |
| <i>westliche Wohnung</i>                      | Flur, 2 x Dusche/WC, Küche, 3 Zimmer   |
| - <i>OG</i>                                   |  |
| <i>östliche Wohnung</i>                       | Flur, WC und Badewanne getrennt, Wohnküche, 1 Zimmer   |
| <i>westliche Wohnung</i>                      | Flur, Bad, Wohnküche, 2 Zimmer, Zugang zum Hang  |
| - <i>DG</i>                                   | Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer, Balkon, Abstellraum  |
| <i>Belichtung und<br/>Besonnung</i>           | ausreichend, in Wintermonaten zeitlich eingeschränkt   |
| <i>Barrierefreiheit<sup>1)</sup></i>          | Die vorhandenen Treppen und Stufen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten. |
| <i>Wärme- und Schallschutz-<br/>maßnahmen</i> |  |
| <i>nach 1990</i>                              | Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren<br>Anbringen von Fassadendämmung<br>Einbau einer Gastherme / Zentralheizung   |

---

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

*funktionelle Mängel /  
konstruktive Gegebenheiten, u.a.*

- *allgemein*
  - kein barrierefreier Zugang
  - partiell Durchgangs- und gefangene Räume
  - Niveauunterschiede / Türschwellen (Stolperfallen)
  
- *EG*
  - östliche Wohnung*
    - eingeschränkte Nutzung des Sanitärzimmers durch Geschoßtreppe
    - schmale Küche (1,54 m)
    - Küche als Durchgangsraum
  - westliche Wohnung*
    - Dusche mit hohem Einstieg
  
- *OG*
  - östliche Wohnung*
    - Trennung/Aufteilung der Sanitärzimmer untypisch
  - westliche Wohnung*
    - Bad als Durchgangsraum
  
- *DG*
  - niedrige Raumhöhe (2,02 m)
  - Tür zur DG - Wohnung auf Treppenpodest der Geschoßtreppe, lässt sich nur begrenzt öffnen
  - Dachfenster über der Treppe bzw. Fenster in Zugangstreppe (Öffnen/Reinigen?)
  
- *Haustechnik*
  - einfache Sanitär- bzw. sparsame Elektroinstallation
  
- *nach Auskunft des Sequesters*
  - 2023 Heizung und Wasser abgestellt nach Wasserschaden
  - Funktionsüberprüfung der Heizung vor Inbetriebnahme wird angeraten
  - Wasseruhr zerfrenen, Schäden an wasserführenden Leitungen möglich,
  - Wasserzufuhr am Haupthahn abgestellt

Baumängel / Bauschäden, u.a.

- *allgemein*

- Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen an Fußbodenbelägen, Decken- und Wandanstrichen
- Vandalismus/Einbruchsspuren (Wohnungszugänge)
- partiell Vermüllung in Wohnungen
- teilweise bereits geöffnete Decken- und Wandbereiche zur Schadensfeststellung
- Verlauf der Dachentwässerung vermutlich schadhaft, innenliegend

- *EG*

*östliche Wohnung*

- Fußbodenfliesen im Flur mit Rißbildungen
- Malerarbeiten notwendig
- Schwammverdacht an Decke im Zimmer 1 zur westlichen Wohnung

*westliche Wohnung*

- Schimmelbefund an Decke und Wänden im Flur
- geöffnete Decke im Flur und Wand zur östlichen Wohnung (EG)
- Entrümpfung notwendig (Müll / Möblierung vorhanden)
- Malerarbeiten notwendig, Türen schadhaft
- Schwammverdacht an Geschoßdecke im Zimmer 3 zur östlichen Wohnung (EG)

- *OG*

*östliche Wohnung*

- Fußbodenfliesen im Flur mit Rißbildungen
- partiell Laminat schadhaft
- Einbau Wohnungseingangstür mangelhaft
- aufgenommene Wand/Fußboden im Zimmer zur westlichen Wohnung
- Funktionsfähigkeit der Wechselsprechanlage ?
- Malerarbeiten notwendig

*westliche Wohnung*

- Korrosionserscheinungen an Heizkörpern
- Teilöffnung der Wand im Küchenbereich (Theke)
- schadhaftes Laminat, partiell aufgenommener Fußboden,

- teilweise nachgebender, schwingender Fußboden
- Türen teilweise fehlend (ausgebaut)
- partiell fehlende/schadhafte Elektroabdeckungen
- Malerarbeiten notwendig
- *Wohnung im DG*
  - Bad mit Schimmelbefund an Decke, angebohrte Fliesen
  - Entrümpfung notwendig (Müll / Möblierung vorhanden)
  - schwergängige Dachfenster
  - Fußboden vibrierend / nachgebend
  - Malerarbeiten notwendig
  - stark nach Katzenkot riechend
  - fehlende Abdeckung im Bereich Fenster/Außendämmung (Gaube)
  - Balkon Holzschutz erneuerungsbedürftig, Entwässerung Schadhaft, Tragkonstruktion mit Korrosionserscheinungen
- *Fassade*
  - Rißbildungen, Putz- und Farbschäden, Schäden durch Befestigung der Außenbeleuchtung an Hausecke
  - „Spechtlöcher“
  - Absandungen/Auswaschungen der Bruchsteine im Sockel
- *Hausanschlußraum*
  - Schimmelbildung
- baulicher Zustand* im derzeitigen Zustand nur stark eingeschränkt nutzbar

### 3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

#### Kelleranlage im Hang<sup>\*)</sup>

- zugängige Keller vom Hof aus mit insgesamt 4 Kellerzugängen
- Felsenkeller > 30 m lang mit Verzweigungen
- Gesamtlänge mehr als 200 m

---

\*) aus [https://www.sachsenschiene.net/bunker/uvl/uvl\\_20.htm](https://www.sachsenschiene.net/bunker/uvl/uvl_20.htm): Nutzungsgeschichte:

- Lagerkeller der Brauerei Rudolstadt
- ab Mitte 1944 Ausbau für geplante Produktion elektrotechnischer Geräte der Siemens-Reiniger-Werke A.G., Röntgenröhrenwerk Rudolstadt (Deckname Rosalie)
- Auslagerung von Werkstätten des Torpedoarsenals Mitte, Rudolstadt

Zugang Keller von der Terrasse, ca. 4 m tief

Gewölbetonne mit Ziegelstein, partiell Bruchstein  
gewachsener Boden

### **3.3 Außenanlagen**

#### *Ver- und Entsorgungsanschlüsse*

Erdgas, Elektro, Trinkwasser, Telefon  
Abwässer in zentrale Kläranlage

#### *Hofbefestigung u.a.*

Zugang betonierte  
Hoffläche vermutlich leicht befestigt (durch Wildwuchs nicht erkennbar)

#### *Differenzstufen*

Beton, Bruchsteine

#### *Differenzmauer*

Beton, Bruchsteine (zwischen 1 m und > 4,50 m Höhe)

#### *Terrasse*

Beton, Bruchsteine bzw. durch Wildwuchs nicht einsehbar

#### *Einfriedung*

##### *- zur Lengefeldstraße*

nach 1990 erneuert  
zweiflügliges schmiedeeisernes Tor zwischen massiven Pfeilern (Bruchstein mit Kugelbekrönung) im Nordwesten und im Nordosten: schmiedeeiserne Tür und Seitenteile, einseitig mit integrierter Briefkastenanlage

#### *Bewuchs, u.a.*

##### *- Hofbereich, Terrasse*

Lebensbaum, Gemeine Fichte, Weide, Liguster

##### *- Hang*

Kastanie, Berg-, Feld-, Spitzahorn, Gemeine Esche, Weißdorn

#### *Baumängel und Bauschäden, u.a.*

Differenzmauer mit Rissen  
Hofbefestigung nicht erkennbar  
Treppenanlagen uneben

#### *Zustand*

bedingt nutzungsfähig

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Der bauliche Zustand der konstruktiven Teile des Gebäudes (Wände und Decken) ist schwer einschätzbar, da die tragende Konstruktion (Holzfachwerk) durch das Anbringen einer Außendämmung und Innenverkleidung mittels Trockenbau nicht einsehbar ist. Allgemein besteht erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag einer umfangreichen Ertüchtigung. Eine Wiederinnutzung bzw. Vermietung des Mehrfamilienhauses ist im derzeitigen Zustand nicht oder nur bedingt gegeben.

Eine weitergehende Beurteilung durch einen Holzschutzsachverständigen halte ich für erforderlich (auf Grund von Eindringen von Wasser in Decken- und Wandbereichen, nachgebender Fußboden, innen liegende Dachentwässerung - Fallrohre).

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in dem zur Besichtigung zugänglichen Bereichen partiell festgestellt. Befall mit Echtem Hausschwamm (Fruchtkörper und Myzell) war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Ein weitergehendes Holzschutzgutachten wird empfohlen.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (seit 29.09.2023 Gebäude - Energie - Gesetz - GEG sogenanntes Heizungsgesetz) zum Energieverbrauch liegt nach Auskunft des Sequesters nicht vor.

### **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 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.

#### **4.1 Wertermittlungsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277 (2005): 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 (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), 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 Aussagefähigkeit 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 Immo WertV21). 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**

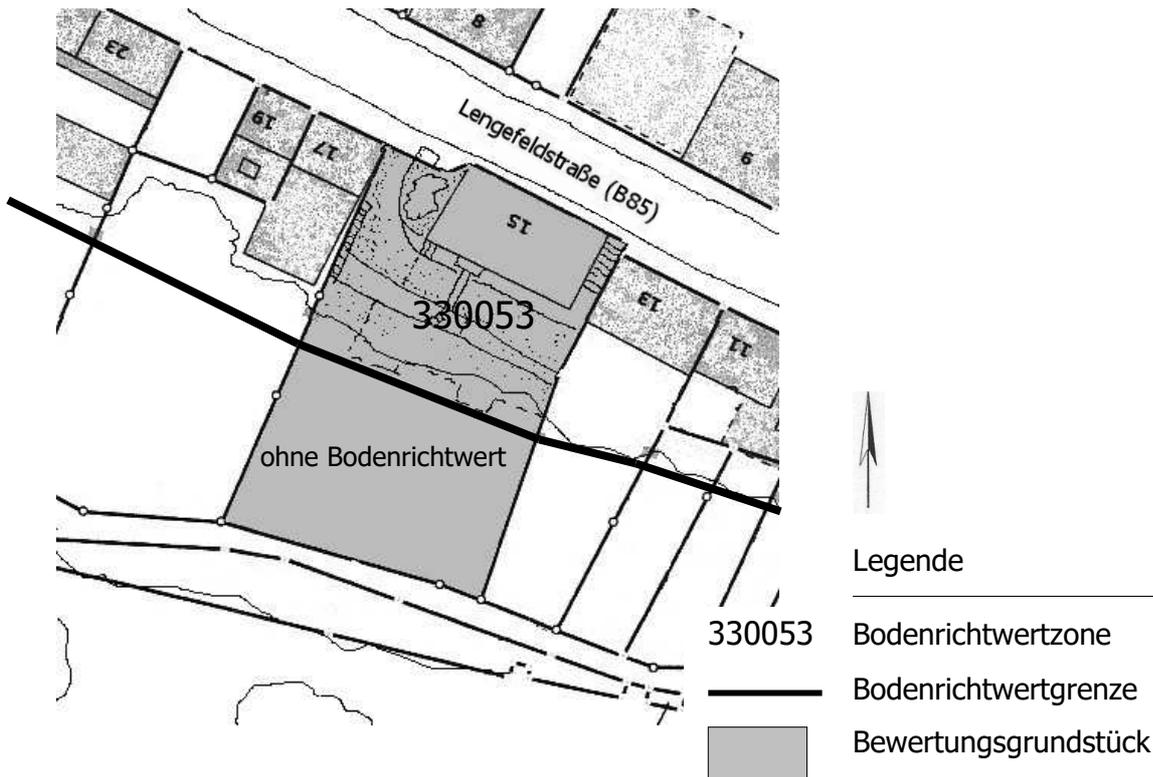
Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich mit seinem nördlichen Teil in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportalth.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar. Der südliche annähernd hälftige Anteil liegt in keiner explizit ausgewiesenen Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert für den nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks wurde wie folgt angegeben:

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| vom 31.12.2008 bis 31.12.2014 | 25 €/m <sup>2</sup>   |
| zum 31.12.2016                | 30 €/m <sup>2</sup>   |
| zum 31.12.2018                | 35 €/m <sup>2</sup>   |
| zum 31.12.2020                | 38 €/m <sup>2</sup>   |
| zum 01.01.2022                | 45 €/m <sup>2</sup> . |

Eine weitere Steigerung erfolgte zum 01.01.2024.

### Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes für den nördlichen Grundstücksteil zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungsstichtag:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Bodenrichtwertzone</i>         | 330053   |
| <i>Bodenrichtwert</i>             | 48 €/m <sup>2</sup>  |
| <i>Entwicklungszustand</i>        | baureifes Land   |
| <i>abgabenrechtlicher Zustand</i> | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG<br>(Thüringer Kommunal Abgabengesetz) |
| <i>Nutzungsart</i>                | Wohnbaufläche  |
| <i>Tiefe</i>                      | 30 m   |

### 5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

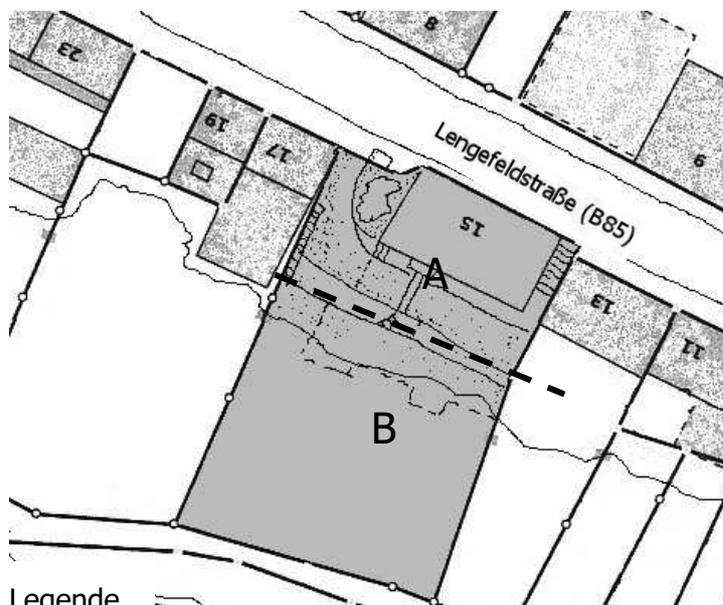
Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück ab-

weichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

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

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (29.08.2024) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt:

Der angegebene Bodenrichtwert von 48 €/m<sup>2</sup> kann für ca. 500 m<sup>2</sup> einer der Bebauung zuordenbare Fläche angenommen werden. Bei der darüber hinausgehenden Fläche von ca. 762 m<sup>2</sup> ist auf Grund der Lage, Nutzung sowie topographischen Verhältnisse (Steilhang) eine weitere Bebauung auszuschließen. Diese bewaldete Fläche stellt eine minderproduzierende Waldfläche dar, die ich mit 0,50 €/m<sup>2</sup> einschätze. Dieser Bodenwert versteht sich inklusive des lockeren nicht flächendeckenden Bewuchses (minderproduzierenden Waldfläche). Unter Berücksichtigung der aktuellen Werteentwicklung in diesem Segment und den örtlichen Gegebenheiten (besondere Spezifik des Grundstücks) halte ich einen Bodenwert einschließlich Aufwuchs von 0,50 €/m<sup>2</sup> für sachgerecht und angemessen.



|         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| Legende |   |                          |
| A       | der Bebauung zuordenbar und baulich nutzbar | ca. 500 m <sup>2</sup>   |
| B       | baulich nicht nutzbare Fläche               | ca. 762 m <sup>2</sup>   |
|         | Fläche, gesamt                              | ca. 1.262 m <sup>2</sup> |
| - - -   | fiktive Trennungslinie                      |                          |
| ■       | Bewertungsgrundstück                        |                          |

---

|   |  |
|---|--|
| Fläche, baulich nutzbar (A) <sup>1)</sup>           | ca. 500,00 m <sup>2</sup> x 48,00 €/m <sup>2</sup> = 24.000,00 € |
| Fläche, baulich nicht nutzbar (B) <sup>1), 2)</sup> | ca. 762,00 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup> = 381,00 €     |
| <hr/>   |  |
| Grundstücksgröße                                    | ca. 1.262,00 m <sup>2</sup>                                      |
| Bodenwert, unbelastet <sup>3), 4)</sup>             | 24.381,00 €  |
| rund  | 24.400,00 €  |

## 6.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 21 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 ImmoWertV 21).

### 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

---

1) Flächen entnommen aus: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten (Steilhang etc.)

2) baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Hangfläche, minderproduzierende Waldfläche

3) Der Einfluß des denkmalgeschützten Brunnens, d.h. eine Einschränkung bei der Nutzung des Grundstücks gilt bei der Bemessung des Bodenwertes als berücksichtigt.

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

Rohrertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21).

### **6.3 Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

### **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 ImmoWertV 21).

### **6.5 Besonderer 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 Wertermittlungstichtag 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 ImmoWertV 21).

Aus eigenen Erfahrungen im Umfeld sowie Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen (2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld wird für das Mehrfamilienhaus ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für den Wertermittlungstichtag 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 ImmoWertV 21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks bedeutet das:

|  |             |
|--|-------------|
| übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer        | 80 Jahre    |
| vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1805)  | 219 Jahre   |
| vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 219) | minus Jahre |

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 ImmoWertV 21).

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 ImmoWertV 21 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) ist nunmehr nach ImmoWertV 21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1

ImmoWertV 21). Bei einer Gesamtnutzungsdauer des wohnbaulich nutzbaren Gebäudes von ca. 80 Jahren und unter Berücksichtigung einer angemessenen Instandsetzung und maßvollen Modernisierung bzw. Fertigstellung, die noch vorgenommen werden muß (fiktiv), ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 35 Jahren für die sanierungswürdige Bausubstanz. Das Wohnhaus benötigt einen nicht genau qualifizierbaren Instandsetzungsbedarf, der von mir im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens geschätzt wird. Für die Felskelleranlage gehe ich von Sicherungs- und Entmüllungsmaßnahmen aus.

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. Folgend wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Im Bewertungsfall fand die letzte Sanierung im Jahr 1997 statt, d.h. vor 27 Jahren. Maßnahmen einer erforderlichen fiktiven Instandsetzung und maßvollen Teilsanierung werden folgend berücksichtigt. Allgemein gilt:

Punktevergabe bei Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA):

| Modernisierungselement                            | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 20 Jahre zurück |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dachemeuerung inkl. Wärmedämmung                  | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       |
| Modernisierung der Fenster und Türen              | 2                      | 2                       | 1                       | 0                       |
| Modernisierung der Leitungssysteme                | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                 | 2                      | 2                       | 1                       | 0                       |
| Wärmedämmung der Außenwände                       | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       |
| Modernisierung der Bäder                          | 2                      | 1                       | 0                       | 0                       |
| Modernisierung des Innenausbau                    | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |
| wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung*) | 1 bis 2                |                         |                         |                         |

\*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

### 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

### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

| Modernisierungselemente  | max. Punkte | Punkte für den Bewertungsfall |
|--|-------------|-------------------------------|
| Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung obere Geschoßdecke | 4           | 1                             |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                                | 2           | 1                             |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)                     | 2           | 1,5                           |
| Modernisierung der Heizungsanlage  | 2           | 2                             |
| Wärmedämmung der Außenwände  | 4           | 1                             |
| Modernisierung von Bädern  | 2           | 1,5                           |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe             | 2           | 1,5                           |
| wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung                          | 2           | 0                             |
| Summe  | 20          | 9,5                           |

Ausgehend von den v.g. möglichen Modernisierungspunkten wird dem Bewertungsobjekt „mittlerer Modernisierungsgrad“ zugeordnet.

#### 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad            |          |          |           |                  |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|------------------|
|              | $\leq$ 1 Punkt                 | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | $\geq$ 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               |
| $\geq$ 80    | 12                             | 21       | 32       | 44        | 56               |

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

Aufgrund des Modernisierungsgrades (9,5 - mittlerer Modernisierungsgrad) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 35 Jahren.

## **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 ImmoWertV 21).

Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Sanierung bzw. Fertigstellungsarbeiten des Wohngebäudes angenommen. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten

Restnutzungsdauer erforderlich sind, werden wie folgt beschrieben bzw. in Ansatz gebracht:

| objektspezifische Grundstücksmerkmale  | Wertbeeinflussung insgesamt |
|--|-----------------------------|
| Baumängel<br>Bauschäden<br>Neubau, Sanierung<br>Unterhaltungsbesonderheiten<br>Modernisierungsbesonderheiten | - 214.000 € <sup>*)</sup>   |
| Rechte / Belastungen   | - 0 €                       |
| weitere Besonderheiten   | - 24.000 € <sup>**)</sup>   |
| Summe  | - 238.000 €                 |

\*) Abzug wegen,

anrechenbarer Sanierungsaufwendungen, die zur Sicherung der geschätzten angemessenen Mieteinnahmen und der modellgemäßen Restnutzungsdauer erforderlich sind und die über das in den Bewirtschaftungskosten erfassbare Maß der Instandsetzungskosten hinausgehen. Es wird von mir hierfür 420 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in Ansatz gebracht, d.h.

$$\text{ca. } 510 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 420 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 214.200 \text{ €} \approx 214.000 \text{ € (-)}$$

Einzelschätzung zu anrechenbaren Instandsetzung / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
siehe folgende Tabelle S. 35 des Gutachtens

\*\*\*) Abschlag wegen,

|  |              |
|--|--------------|
| - abweichender Raumhöhe der DG - Wohnung laut Thüringer Bauordnung ist diese zu gering, geschätzt mit rund   | 10.000 € (-) |
| - Sicherungsmaßnahmen und Entrümpfung der Kelleranlage und Ertüchtigung der Außenanlagen, geschätzt mit rund | 10.000 € (-) |
| - Holzschutzgutachten / Statiküberprüfung, geschätzt mit ca.   | 4.000 € (-)  |
| Summe  | 24.000 € (-) |

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.

zu \*) Fortsetzung von Seite 34

| Gewerk                                      | Wertbeeinflussung (€) |
|---|-----------------------|
| Abbruch und Rohbauarbeiten / Entrümpelung   | 10,00                 |
| Zimmererarbeiten                            | 30,00                 |
| Dachdeckerarbeiten / Dachklempner / Dämmung | 10,00                 |
| Maurer- und Putzarbeiten / Trockenbauer     | 40,00                 |
| Fliesenarbeiten                             | 30,00                 |
| Estricharbeiten                             | 5,00                  |
| Tischlerarbeiten                            | 50,00                 |
| Schlosserarbeiten                           | 5,00                  |
| Fenster                                     | 10,00                 |
| Malerarbeiten                               | 50,00                 |
| Bodenbelagsarbeiten                         | 40,00                 |
| Heizungsinstallation                        | 40,00                 |
| Sanitärinstallation                         | 40,00                 |
| Elektroinstallation                         | 40,00                 |
| Sonstiges                                   | 20,00                 |
| Summe                                       | 420,00                |

Diese Einschätzung stellt keine verbindliche Kostenplanung dar!

## 6.8 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswertverfahren

### - derzeitig gezahlte Mieten

Das Wohnhaus ist seit Jahren ungenutzt und leerstehend. Mieteinnahmen werden nicht erzielt.

### - marktüblich erzielbarer Mietertrag / jährlicher Rohertrag

nach Abschluß einer noch durchzuführenden Instandsetzung und Teilsanierung

Im Immobilienpreisspiegel Thüringen 2022/2023 des Immobilienverbands Deutschland (IVD) werden folgende Angaben für Wohnungen (Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Saalfeld gemacht:

|                     |                       |                      |                       |
|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| einfacher Wohnwert: | 4,50 €/m <sup>2</sup> | guter Wohnwert:      | 6,00 €/m <sup>2</sup> |
| mittlerer Wohnwert: | 5,50 €/m <sup>2</sup> | sehr guter Wohnwert: | 6,50 €/m <sup>2</sup> |

Laut IVD wurden für Rudolstadt ebenfalls Angaben allerdings mit geringeren Mietangaben veröffentlicht, die meines Erachtens nicht den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen.

Die Lage des Objektes an der Bundesstraße und fehlende Pkw - Stellplätze auf dem Grundstück sprechen auch nach Sanierung nur ein Mieterklientel an, welches mit v.g. Verhältnissen einverstanden ist. Das heißt künftige marktüblich erzielbare Mieten reflektieren nur einen mittleren Wohnwert. Danach wird sich auch der Sanierungsaufwand richten müssen.

| Mieteinheit / Wohnungen               | Wohn- und Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Grundmiete<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Grundmiete/<br>Monat<br>(€) | Grundmiete/<br>Jahr<br>(€) |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| EG                                    | ca. 139,00                                | 5,50                              | 764,50                      | 9.174,00                   |
| OG                                    | ca. 143,00                                | 5,50                              | 786,50                      | 9.438,00                   |
| DG                                    | ca. 87,00                                 | 5,50                              | 478,50                      | 5.742,00                   |
| Wohnfläche, gesamt                    | 369,00                                    |                                   |                             |                            |
| PKW - Stellplätze                     |   |                                   | 0,00                        | 0,00                       |
| Felsenkeller, inklusive <sup>1)</sup> |   |                                   | 0,00                        | 0,00                       |
| Hof, Garten, inklusive                |   |                                   | 0,00                        | 0,00                       |
| jährlicher Rohertrag/Summe            |   |                                   | 0,00                        | 24.354,00                  |

Anmerkung: Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

Die Schätzung setzt die Durchführung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten voraus und wird im weiteren Verfahren durch entsprechende Abschläge berücksichtigt. Vorliegende Flächenangaben wurden geschätzt und können von der Wohnflächenverordnung abweichen. Sie sind nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.

1) Für die beschriebenen großflächigen historischen Felsenkeller im südlichen Grundstücksteil wird keine Ertragerwartung angenommen. Eine individuelle Nutzung im Zusammenhang mit den Mietwohnungen ist aber unter Berücksichtigung gegenwärtig nicht konkret fassbarer Sicherungsvorkehrungen ggf. möglich.

### Ermittlungsgrundlagen

|   |               |
|---|---------------|
| jährlicher Rohertrag <sup>1)</sup>                            | 24.354 €/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten <sup>2)</sup>                          | 7.334,28 €    |
| Bodenwert <sup>3)</sup>                                       | 24.400 €      |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>4)</sup>        | 3,5 %         |
| modifizierte Restnutzungsdauer <sup>5)</sup>                  | 35 Jahre      |
| Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor <sup>6)</sup>            | 20,0          |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>7)</sup> | 238.000 € (-) |
| kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete <sup>8)</sup>           | 0 €           |

### Ermittlung

|   |      |              |
|---|------|--------------|
| · jährlicher Rohertrag  |      | 24.354,00 €  |
| · jährliche Bewirtschaftungskosten  | -    | 7.334,28 €   |
| · jährlicher Reinertrag   |      | 17.019,72 €  |
| · Reinertrag des Bodens, d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag des<br>den Erträgen zuordenbaren Bodens 3,5 % von 24.400 € | -    | 854,00 €     |
| · Ertrag der baulichen Anlagen  |      | 16.165,72 €  |
| · Kapitalisierungsfaktor  | x    | 20,00        |
| · vorläufiger Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen  |      | 323.314,40 € |
| · Bodenwert   | +    | 24.400,00 €  |
| · vorläufiger Ertragswert des Grundstücks   |      | 347.714,40 € |
| · marktübliche Zu- oder Abschläge   | ±    | 0,00 €       |
| · marktangepaßter vorläufiger Ertragswert des Grundstücks   |      | 347.714,40 € |
| · Berücksichtigung beson. objektspez. Grundstücksmerkmale   | -    | 238.000,00 € |
| · kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete   | ±    | 0,00 €       |
| · Ertragswert   |      | 109.714,40 € |
|   | rund | 110.000,00 € |

#### Erläuterungen zur Ermittlung

1) jährlicher Rohertrag, siehe Tabelle / Übersicht S.36

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 €/m<sup>2</sup> 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

$$351 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnung: } 351,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \quad \text{Whg.} \quad = \quad 1.755,00 \text{ €}$$

### Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.: } 13,80 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 369 \quad \text{m}^2 \quad = \quad 5.092,20 \text{ €}$$

### Mietausfallwagnis

$$2,0 \text{ \% des Rohertrages: } \text{ca. } 2,0 \text{ \%} \quad \text{v. } 24.354 \text{ €} \quad = \quad 487,08 \text{ €}$$

### Summe

7.334,28 €

Das entspricht vom Rohertrag:

30,12 %

## 3) Bodenwert (siehe S.26ff)

### 4) besonderer objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (siehe Punkt 6.5, S.29)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepaßten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

### 5) modifizierte Restnutzungsdauer (siehe S.31ff.)

### 6) Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor

Faktor aus Tabelle (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV). Diese wurden unverändert in die Immo WertV21 übernommen.

### 7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 6.7, S.33ff.)

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.

Künftig wird die Wärmedämmung verbessert werden müssen. Die damit verbundenen Aufwendungen, wie auch durch immer restriktivere Forderungen des Gesetzgebers zur Heizungsproblematik entstehenden Aufwendungen, die aber zum Wertermittlungsstichtag noch schwer bezüglich ihrer Auswirkungen auf das regionale Marktgeschehen einzuordnen bzw. quantifizierbar sind.

### 8) kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete

Aufgrund der o.g. geschilderten Situation (Bauzustand/Leerstand) werden derzeit keine Mieteinnahmen erzielt. Die Mindermiete wird aber nicht kapitalisiert und vom vorläufigen Ertragswert abgezogen, da dies mit der geschätzten Restnutzungsdauer bereits hinreichend berücksichtigt wurde.

## 7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde von mir mit 110.000 € ermittelt. Der Verkehrswert 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 15

|  |                        |
|--|------------------------|
| Gemarkung                              | Rudolstadt             |
| Flur                                   | 3                      |
| Flurstück                              | 1030/870               |
| Grundstücksfläche                      | 1.262 m <sup>2</sup>   |
| Wohn- und Nutzfläche                   | ca. 369 m <sup>2</sup> |
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 29.08.2024             |

mit **110.000,00 €**

in Worten **Einhundertzehntausend Euro**

### Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 13.09.2024

Sachverständiger

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