



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

07407 Rudolstadt

Weimarische Straße 1

Gemeinde/Gemarkung	Rudolstadt
Flur	6
Flurstück	310/227
Grundbuch	Rudolstadt
Blatt	4180
Eigentümerin	xxx
Grundstücksgröße	2.071 m ²
Wohnfläche	ohne, da ruinös
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	19.11.2024
Amtsgericht Rudolstadt	K 86/24

Verkehrswert / Marktwert

6.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 29 Seiten und 3 Anlagen mit 7 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	4
2.0 Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
3.0 Gebäudebeschreibung	13
3.1 Vordergebäude (Wohnhaus mit Anbau)	14
3.2 Hintergebäude	15
3.3 Nebengebäude	17
3.4 Außenanlagen	18
3.5 Allgemeinbeurteilung	19
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	19
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	19
4.2 Wertermittlungsverfahren	20
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5.0 Bodenwertermittlung	22
5.1 Bodenrichtwert	23
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück	24
6.0 Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert	26
7.0 Verkehrswert / Marktwert	28

Anlagen

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Bezeichnung der Anlagen</i>	<i>Anzahl der Seiten</i>
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Bauzeichnungen	5
3	Fotodokumentation	2

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 17.10.2024 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 86/24). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen des bebauten Grundstücks in Rudolstadt, Weimarische Straße 1.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 14.10.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des v.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein seit Jahren ungenutztes, verwahrlostes Grundstück mit aufstehender abrissreifer Bausubstanz.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 14.10.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die betreibende Gläubigerin und die Nachlasspflegerin der Schuldnerin sagten im Vorfeld den Ortstermin ab. Somit erfolgte die bautechnische Aufnahme bzw. die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände am 19.11.2024 von mir und meiner Büromitarbeiterin.

Zum Ortstermin konnte das Grundstück lokalisiert werden. Eine Innenbesichtigung war in folgenden Gebäuden wie folgt möglich:

- Sockelgeschoß des Vordergebäudes
- Treppenhaus und Erdgeschoß des Hintergebäudes
- einzeln stehende Pkw - Garage.

Die Geschosse des Vorder- und Hintergebäudes, die ehemaligen Stallungen und das Gartenhaus selbst wurden wegen der bestehenden Gefahrensituation (Deckendurchbrüche, Einsturzgefahr) nicht betreten. Die Doppelgarage war verschlossen. Der

Zugang des Hofbereiches war aufgrund von Wildwuchs, Müll, Bauschutt nur teilweise möglich.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen erhielt ich keine weiteren Auskünfte bzw. Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten. Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>: 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. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Stadtarchiv Rudolstadt: Einsicht in die historische Bauakte und Anfertigen von Kopien
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 19.11.2024 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Es sind weder Miet-, Nutzungs- bzw. Pachtverträge bekannt. Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus einem Gebäudekomplex mit Hof- und Nebenfläche, wird seit Jahren nicht mehr genutzt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemeinde / Gemarkung</i>	Rudolstadt
<i>Flur</i>	6
<i>Flurstück</i>	310/227
<i>Lagebezeichnung</i>	Weimarische Straße 1
<i>Nutzungsart¹⁾</i>	Wohnbaufläche, davon 931 m ² landwirtschaftliche Nutzung ²⁾
<i>Fläche</i>	2.071 m ²

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Abdruck vom 17.10.2024) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1 und 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerung (K 86/24), eingetragen am 14.08.2024

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)

Bestehende 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) liegen ca. $\frac{2}{3}$ des

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

2) laut <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>: 931 m² Ackerland (A), Lehmgiger Sand (S), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 30, Ertragsmeßzahl 279

Bewertungsgrundstücks in einem Bereich, der als „Gemischte Baufläche“¹⁾ ausgewiesen ist, das südliche Drittel als „Fläche der Landwirtschaft“^{1),2)}

- Bebauungsplan (B – Plan)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B – Plans.³⁾

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten für den der Bebauung zuordenbaren Grundstücksteil (nördliche zwei Drittel) die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), für das südliche Drittel gelten nach Auskunft der Stadtverwaltung die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

- Altlasten

Laut FNP der Stadt Rudolstadt, hier speziell Teilplan 1: „Subrosionsgebiete, Altlastenverdachtsflächen“ etc. bestehen keine Eintragungen.³⁾

Das Grundstück wurde in den Nachkriegszeiten bzw. zu Beginn der DDR - Zeit wohnbaulich und gewerblich verschiedentlich genutzt, vermutlich auch von der gegenüber liegenden historischen Porzellanfabrik „Schäfer und Vater“.⁴⁾ Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht können somit aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/_FNP_2006_neue_plotdatei_1424693105083_2_77-28.pdf

2) Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

3) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/_FNP_RUD_2006_Teilplan_1_1707313994430_2_578-9.pdf

4) https://www.patifakte.de/artefakte_rudolstadt.htm

„1890 begann die Geschichte der Porzellanfabrik Schaefer & Vater. Am Vorabend des Ersten Weltkriegs (1914-1918) hatte das Unternehmen eine Belegschaft von mehr als 200 Personen. 1918 brannte die Fabrik nieder und musste wieder aufgebaut werden.“

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussende Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz / Naturschutz

Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes besteht für das Flurstück nicht, auch nicht als Überschwemmungsgebiet.²⁾ Jedoch liegt das Bewertungsgrundstück im Schutzbereich eines gegenüberliegenden Einzeldenkmals (Weimarische Straße 10 und 10a, 3 Gebäude der ehemaligen Porzellanfabrik Schäfer & Vater).³⁾

- Flurbereinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“⁴⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Die Hausanschlüsse sind vermutlich deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden. Im nördlichen Grundstücksteil liegt ein provisorischer Trinkwasseranschluß, ausgehend von der Weimarischen Straße zum Vordergebäude. Hier wurde die Leitung nicht frostsicher verlegt. Im südlichen Grundstücksteil befindet sich eine Klärgrube (Durchmesser von ca. 4 m). Zustand und Fassungsvermögen sind unbekannt.

Zugang und Zufahrt erfolgen von der Weimarischen Straße. Die Straße ist im Bereich

1) Schreiben dem Amtsgericht vorliegend, Auskunft wurde am 14.08.2024 erteilt

2) siehe Anlagen - Teilpläne 2 und 3 zum Flächennutzungsplan

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

4) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, beidseitig verlaufen Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht nicht.

Entfernung

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Anwaltskanzlei, eine Spielhalle und ein Gebrauchtwagenhandel. Das Erholungsgebiet „Hain“ liegt ca. 250 m (Luftlinie) entfernt. Nächste Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Kaufcenter mit Bäcker, Drogerie, Physiotherapie, Akustiker), Kindergarten, Allgemeinmedizinerin, Zahnärztin sind in ca. 1 km erreichbar, Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ca. 600 m, der Nordfriedhof in ca. 400 m. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen, Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Rudolstadt vorhanden. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 14 km. Die Entfernung zum Bahnhof und Busbahnhof beträgt ca. 1,7 km.

Die 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 ca. 30 km bei Stadtilm.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen (Leitungen, Schächte etc.) mit umliegenden Grundstücken können vorhanden sein bzw. wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend eingefriedet, teilweise sind Fehlstellen vorhanden. Die südliche Einfriedung ist aufgrund von Wildwuchs kaum wahrnehmbar. Inwieweit der Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung, Grenzüberbauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen im Osten bzw. Westen durch das Hinter- und die Nebengebäude.

Grenzüberbauungen sind ebenfalls grundstückseigen im Westen durch einen Schornstein¹⁾ sowie durch Fensterbänke des Nebengebäudes und Dachentwässerung des Hintergebäudes vorhanden. Weiteres wurde von mir zum Ortstermin nicht festgestellt bzw. geht aus „<https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html#>“ nicht hervor.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück ist über die im Norden verlaufende Weimarische Straße erreichbar. Ein Zugang von Süden über den vom Wüstebach abgehenden Mühlgraben ist für das Bewertungsgrundstück nicht vorhanden aber für das östlich angrenzende Nachbargrundstück.

- Leitungen

Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von deaktivierten Hausanschlüssen aus. Nach Einsichtnahme in die historische Bauakte (Band 1, Stadtarchiv) wird das „Schaffen einer Entwässerung“ im Jahr 1914 erwähnt. Eine Recherche vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

- sonstiges

Ausgehend vom Bewertungsgrundstück befinden sich im westlichen Neben- und Hintergebäude Fenster zum Nachbarflurstück 226 (Kfz- Stellplätze der Spielhalle). Eine eingetragene Dienstbarkeit (Fensterrecht) ist nicht bekannt.

Das westlich angrenzende Nachbarflurstück Nr. 226 (Kfz- Stellplätze) liegt ca. 1,5 m bis 2 m nach Aufschüttung höher als das Bewertungsgrundstück.

Die aufstehenden Gebäude sind weitestgehend zerstört und seit Jahren leer-

1) nach Akteneinsicht im Stadtarchiv (Band 1): 1933 Anbau eines Schornsteins an die Brandmauer des westlichen Stalles

stehend. Das hat zur Folge, dass nach Abriß der vorhandenen Gebäudesubstanz eine Baugenehmigung / neuer Bauantrag zu stellen ist. Von einer Genehmigung kann vermutlich nur begrenzt ausgegangen werden, hier speziell nur für die nördlichen $\frac{2}{3}$ des Grundstücks. Weitere Risiken können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Umgebung

Das Umfeld wird durch lockere Bebauung charakterisiert. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden bis Nordosten an die Weimarische Straße und daran an gemischt genutzte Gebäude
- Süden bis Südwesten an den Mühlgraben im „Baumgarten“
- Nordosten bis Süden an ein Erholungsgrundstück
- Südwesten bis Norden an den Kfz - Stellplatz des gewerblich genutzten Nachbarflurstücks.

Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Rudolstadt, zwischen der Bundesstraße im Norden und dem Mühlgraben/ Baumgarten im Süden. Akustische Emissionen durch die vorbeiführende Bundesstraße waren zum Ortstermin wahrnehmbar und bewegen sich im ortsüblichen Umfang.

Eine Revitalisierung des Bewertungsobjektes erscheint nach den örtlichen Gegebenheiten (ruinöser Bauzustand) als unwahrscheinlich. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken des Bewertungsobjektes sind derzeit nur schwer einschätzbar. Positiv zu bewerten ist der gute Zustand der öffentlich anliegenden Straße und die Zufahrtsmöglichkeit, negativ dagegen die rege frequentierte Bundesstraße.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach beurteilt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und von der Weimarischen

Straße leicht abfallend, sonst eben. Die Grundstücksbreite zur Weimarischen Straße beträgt ca. 21 m^{*)} und die durchschnittliche Tiefe ca. 100 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird mit 2.071 m² angegeben. Diese Angabe 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 Grund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Von einer gewerblichen (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten sind nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen (siehe hierzu Ausführungen unter Altlasten des Gutachtens S.6).

Das Bewertungsgrundstück ist mit ruinösen Gebäuden bebaut. Nach Auskunft Ortskundiger sind die Gebäude seit Anfang der 1990- iger Jahre ungenutzt. Eine Nutzung bzw. Vermietung im gegenwärtigen Zustand ist nicht möglich. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist die der Bebauung zuordenbare Fläche als bebautes Land zu beurteilen, darüber hinaus als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Gartenland). Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

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

Demographische Entwicklung

In Rudolstadt leben 24.767¹⁾ Einwohner und in der nahe gelegenen Kreisstadt Saalfeld 29.121¹⁾ Einwohner. Die Einwohnerentwicklung wurde maßgeblich durch weitere

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

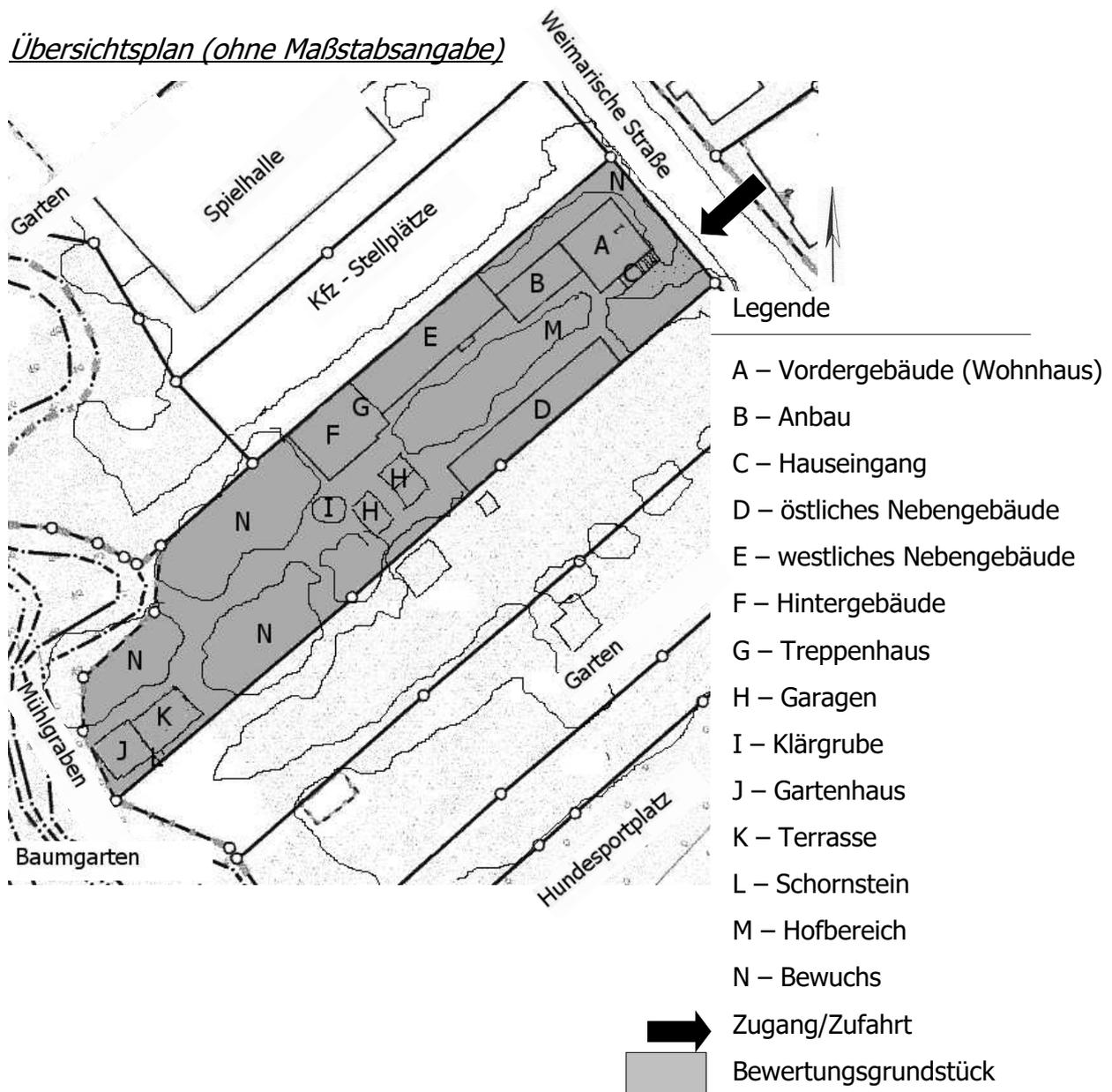
1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024, Bevölkerung am 31.12.2023

Eingemeindungen in beiden Städten beeinflusst. Laut Wegweiser Kommune¹⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2023 6,1 %²⁾. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,9 %)²⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung lässt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Für Objekte mit Entwicklungspotential besteht in Rudolstadt eine Nachfrage.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



1) <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/>

2) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der zur Ortsbesichtigung am 19.11.2024 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.

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.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens 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 Gebäude konnten aufgrund des Bauzustandes (Einsturzgefahr, Deckendurchbrüche) nur teilweise besichtigt und begangen werden.

Nach Akteneinsicht im Stadtarchiv lagen folgende Baugenehmigungen und Bauzeichnungen vor:

- Band 1: Wohnhaus (Baujahr 1882), Stallungen und Wagenremise (Baujahr 1885), Gartenhaus (1901), Entwässerung (1914), Einbau von 2 Feuerungsanlagen im Seitengebäude, Schornstein an Brandmauer (1933)

- Band 2: Hintergebäude als Fabrikations- und Wohnhaus mit Zeichnungen und Prüfbericht 54/57 von 09.10.1957, Baugenehmigung (A), Bauschein Nr. A/31/12/58
- Band 3: Bauantrag zur Veränderung der Dachaufbauten im Wohnhaus vom 06.03.1972, Baugenehmigung Nr. 7 - 57/72 vom 15.05.1972

3.1 Vordergebäude (Wohnhaus mit Anbau)

<u>Art des Gebäudes</u>	ein- bis zweigeschossig auf Sockelgeschoß, ausgebautes DG
<u>Baujahr</u>	1882
<u>Instandsetzungen zu DDR - Zeiten</u>	Dacheindeckung und -entwässerung partiell Erneuerung der Fenster Elektroinstallation (Aufputz) sonst keine wesentlichen Erneuerungen ersichtlich
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
<u>Konstruktionsart</u>	Holzfachwerkbau auf massivem Sockelgeschoß
<u>Fundamente</u>	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
<u>Umfassungswände</u>	Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
<u>Innenwände</u>	dito
<u>Decken</u>	Holzbalken
<u>Treppen</u>	
- <u>Geschoßtreppen</u>	Holzkonstruktion
- <u>Hauseingang</u>	massive Stufen
<u>Fußböden</u>	Holzdielung im SG
<u>Innenansichten/ Deckenflächen</u>	Putz, Tapete
<u>Fenster</u>	Holz, 1- fach verglast
- <u>Fensterbänke</u>	innen – Holz, außen – bündig mit Fachwerk
- <u>Verschattung</u>	ohne
<u>Türen</u>	wenn vorhanden, gefelderte Futtertüren aus Holz
<u>Haustechnik</u>	weder funktionsfähig noch nutzbar
<u>Fassade</u>	Sichtfachwerk, Gefache ausgemauert

<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Preolitschindeln
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Kunststoff

3.2 Hintergebäude

Art des Gebäudes zweigeschossig, ausgebautes DG, nicht unterkellert

Baujahr 1957 als Fabrikations- und Wohnhaus

1965 Ausbau des DG

1972 Veränderung der Dachaufbauten

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau

Fundamente vermutlich Streifenfundamente aus Beton

Umfassungswände Hohlblocksteine (240 mm)¹⁾

Innenwände Mauerwerk

Decken massiv (Deckenträger Ackermanndecke über EG)²⁾

Geschoßtreppen massiv (Beton), Stahlgeländer

Fußböden Beton

*Innenansichten/
Deckenflächen* Putz, Anstrich

Fenster Kastenfenster aus Holz, 1- fach verglast

- *Fensterbänke* innen – bündig mit Mauerwerk, außen – partiell vorhanden

- *Verschattung* ohne

Türen wenn vorhanden, Futtertüren aus Holz bzw. Holzwerkstoff

Haustechnik weder funktionsfähig noch nutzbar

Fassade unverputzt

Dachkonstruktion Holz

Dachform Satteldach

Dacheindeckung wenn vorhanden, Betondachsteine

1) aus Band 3 der historischen Bauakte, Stadtarchiv

2) aus Band 2 der historischen Bauakte, Stadtarchiv

Anmerkung: SG - Sockelgeschoß, EG - Erdgeschoß, OG - Obergeschoß, DG - Dachgeschoß

Dachrinnen und Regenfallrohre wenn vorhanden, Kunststoff
besondere Bauteile Gauben (Osten und Westen)

allgemeine Angaben für Vorder- und Hintergebäude

besondere Einrichtung. keine von Wertrelevanz

Grundrißgestaltung siehe Anlage

Belichtung und Besonnung ausreichend bis mangelhaft

Barrierefreiheit¹⁾ 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.

Wärme- und Schallschutzmaßnahmen ohne

funktionelle Mängel / konstruktive Gegebenheiten

- *allgemein* - Durchgangs- und gefangene Räume
- Niveauunterschiede / Türschwellen (Stolperfallen)
- Haustechnik nicht funktionsfähig

Baumängel / Bauschäden

- *allgemein* - Vandalismus- und Einbruchschäden (Fenster, Türen)
- Vermüllung
- Deckendurchbrüche, Löcher in Wänden
- schadhafter Schornstein
- Putzschäden, Auswaschungen, Ausblühungen
- Brandschaden im DG (Hinterhaus)

Zustand nicht nutzungsfähig
stark verschlissen, teilweise Statik nicht mehr gegeben
Befall mit Echtem Hausschwamm möglich

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

3.3 Nebengebäude

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich, nur Blick durchs Fenster (Bauzustand).

östlich und westlich gelegene Nebengebäude (ehemalige Stallungen)

Art der Gebäude ehemals eingeschossig

Baujahr 1885

1920 zwei Feuerungsanlagen

1933 Anbau Schornstein an westliche Brandmauer

1957 westliches Gebäude aufgestockt

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil

Fundamente vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein

Umfassungswände

- *östliches Gebäude* Mauerwerk (Ziegelsteine) Holzfachwerk, Gefache ausgemauert

- *westliches Gebäude* Mauerwerk (Ziegelsteine im EG, Hohlblocksteine im OG)

Innenwände wenn vorhanden, Mauerwerk

Decken massiv, u.a. Kappengewölbe

Treppen OG des westlichen Gebäudes über Treppenhaus des Hinterhauses erreichbar

Fußböden wenn vorhanden, Beton

Innenansichten/
Deckenflächen ehemals Putz

Fenster

- *östliches Gebäude* wenn vorhanden, u.a. kleinteilige Stallfenster im Stahlrahmen

- *westliches Gebäude* wenn vorhanden, Holz, 1-fach verglast

- *Fensterbänke* nicht erkennbar

- *Verschattung* ohne

Türen wenn vorhanden, Holzbrettertüren

Haustechnik weder funktionsfähig noch nutzbar

Fassade Sichtmauerwerk/Sichtfachwerk bzw. Aufstockung ohne Putz

Dachkonstruktion Holz

Dachform ehemals Pultdächer

<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel bzw. Bitumenbahnen
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Kunststoff, wenn vorhanden
<u><i>Zustand</i></u>	nicht nutzungsfähig, desolat, ruinös
<u><i>Pkw - Garagen</i></u>	
<u><i>Baujahr</i></u>	unbekannt (zu DDR - Zeiten)
<u><i>Ausführung und Ausstattung</i></u>	
<i>Konstruktionsart</i>	Betonfertigteile zwischen Betonstützen (Wände und Dach), unverputzt
<i>Fußboden</i>	Beton
<i>Fenster</i>	wenn vorhanden, einfach verglast
<i>Tor</i>	Stahlschwingtore bzw. Stahlblechtor
<i>Dach</i>	massive Flachdächer mit Bitumenbahnen bzw. Wellasbestplatten
<i>Dachentwässerung</i>	ohne
<u><i>Zustand</i></u>	nicht nutzbar
<u><i>Gartenhaus</i></u>	
<u><i>Baujahr</i></u>	unbekannt (zu DDR - Zeiten)
<u><i>Ausführung und Ausstattung</i></u>	
<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mauerwerksbau), verputzt
<i>Fußboden</i>	vermutlich Beton
<i>Dach</i>	Pultdach mit Bitumenbahnen
<i>Dachentwässerung</i>	wenn vorhanden, Kunststoff
<u><i>Zustand</i></u>	nicht nutzbar
3.4 Außenanlagen	
<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	deaktivierte bzw. nicht mehr vorhandene Anschlüsse
<i>Hofbefestigung</i>	unbekannt, aufgrund von Wildwuchs nicht erkennbar
<i>Einfriedung</i>	u.a. Maschendrahtzaun zwischen Betonpfeilern
<i>Bewuchs, u.a.</i>	Buche, Birke, Fichten, Ahorn, Pappel, Weide, Haselnuß

3.5 Allgemeinbeurteilung

Langer Leerstand, keine Nutzung, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen oder nicht sachgerechte Unterhaltung führten zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand der Gebäude als sehr schlecht (ruinös) zu bezeichnen ist. Die haustechnischen Anlagen sind nicht mehr funktionsfähig. Fast alle Bauteile an den Gebäuden sind als schadhaft anzusehen, eine Wiederinnutzungnahme ist meines Erachtens aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu erwarten, teilweise besteht Einsturzgefahr. Das Bewertungsobjekt ist mehrjährig ungenutzt und macht einen stark verwahrlosten Eindruck. Der vorgefundene Bauzustand läßt eine Sanierung bzw. Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht vertretbar erscheinen, da die Kosten für eine Sanierung unter den gegebenen Umständen, die eines Neubaus übersteigen dürften. im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch liegt 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 Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)

- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA)
- 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 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.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer 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.

In der ImmoWertV21 finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43. Liquidationsobjekte

werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV21 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV21), siehe entsprechende Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und § 43 ImmoWertV21. Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV21.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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 nachhaltig nutzbar sind.

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.

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 gehe ich im Rahmen dieser Wertermittlung von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

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 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 bzw. nur geringen als vernachlässigbar anzusetzenden 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.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert

in der Regel im Vergleichsverfahren 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

Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich über 2 Bodenrichtwertzonen, deren Bodenrichtwerte sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar, d.h. zum Feststellungszeitpunkt 31.12.2018 wurde der bebaute Grundstücksteil mit 30 €/m² ausgewiesen, zum 31.12.2020 wurden 35 €/m², zum 01.01.2022 folgten 38 €/m². Eine weitere Erhöhung folgte zum 01.01.2024. Der unbebaute Bereich (Erholung) erfuhr mit 3 €/m² seit 2018 keine Steigerung.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationsdienst (Kurzform Boris) liegen ca. $\frac{2}{3}$ das Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertzone 334028, die zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungsstichtag (19.11.2024) wie folgt ausgewiesen wurde:

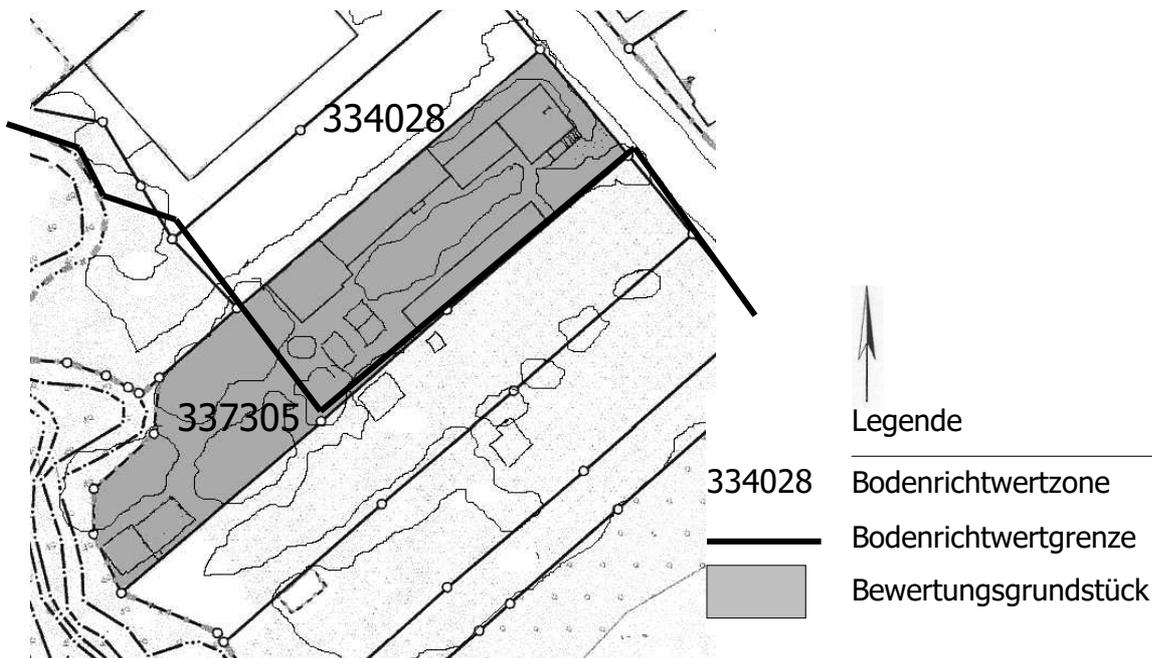
Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Tiefe (m)	30

Das südliche Drittel des Bewertungsgrundstücks liegt in der Bodenrichtwertzone 337305, die ausgewiesen wurde mit:

Bodenrichtwert	3,00 €/m ²
Entwicklungszustand	sonstige Flächen
Nutzungsart	Kleingartenfläche

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



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.

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrund-

stück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (19.11.2024) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt:

Der angegebene Bodenrichtwert von 40 €/m² kann für ca. 1.365 m² einer der Bebauung zuordenbare Fläche angenommen werden. Bei der darüber hinausgehenden Fläche von 706 m² ist auf Grund der Lage und Nutzung eine weitere Bebauung auszuschließen. Diese Fläche schätze ich in Höhe des Bodenrichtwertes für Freizeitgartenfläche / Erholung ein.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

A	der Bebauung zuordenbar und baulich nutzbar ¹⁾	ca. 1.365 m ²
B	baulich nicht nutzbare Fläche ^{1),2)}	ca. 706 m ²
	Fläche, gesamt	ca. 2.071 m ²
- - -	fiktive Trennungslinie	
■	Bewertungsgrundstück	

1) Flächen entnommen aus: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

2) baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Garten/Hinterland

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag (19.11.2024) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x Bodenwert/m² = Bodenwert):

Fläche, baulich nutzbar (A) ¹⁾	ca. 1.365,00 m ² x 40,00 €/m ² = 54.600,00 €
Fläche, baulich nicht nutzbar (B) ^{*)}	ca. 706,00 m ² x 3,00 €/m ² = 2.118,00 €
<hr/>	
Grundstücksgröße	ca. 2.071,00 m ²
Bodenwert, unbelastet ^{**)}	56.718,00 €
rund	57.000,00 €

6.0 Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert

Es ist zu erwarten, dass die Freilegung und Abtransport der Gebäude- und Bauschuttmassen erfolgen kann, d.h. es sind keine dem entgegenstehende Gründe wie z.B. Denkmalschutz oder besondere städteplanerische Gesichtspunkte bekannt. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden. Da die gegenwärtige Bebauung / Abbruchmassen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar sind und von einer alsbaldigen 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. 50 €/m³ bis 70 €/m³. Die vor Ort vorhandenen Gebäudemassen wurden von mir mittels vorhandener Bauzeichnungen, Maßentnahme aus <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#> bzw. geschätzt für das gesamte Bewertungsobjekt mit ca. 2.830 m³ BRI (Bruttorauminhalt, siehe Anlage) geschätzt.

*) baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Garten/Hinterland, geschätzt siehe Bodenrichtwert für Erholungsflächen

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

In den Abbruchmassen ggf. vorhandene wiederverwendungsfähige Materialien wie z.B. Sandsteine werden ohne einen möglichen Erlös geschätzt. Somit ergibt sich wie folgt:

• Freilegungskosten (ca. 2.830 m ³ BRI x 50 €/m ³ BRI)	-	141.500,00 € ¹⁾
• Altlastenproblematik ²⁾ , geschätzt mit ca.	±	0,00 €
• Erlös aus Abrißmaterial, geschätzt mit ca.	±	0,00 €
<hr/>		
• Summe besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	141.500,00 €
• objektspezifischer Bodenwert des Grundstücks		57.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	-	<u>141.500,00 €</u>
• Vergleichswert / vorläufiger Verfahrenswert		n e g a t i v

1) Mehrkosten durch Entsorgung von wilder Müllabladung (Wellasbestplatten, Lkw - Reifen etc.) können ggf. noch entstehen.

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

7.0 Verkehrswert / Marktwert

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.

Für den Katasterbereich Zeulenroda – Triebes (Landkreis Greiz, Altenburger Land, Stadt Gera) wurden für sogenannte „Abbruchgrundstücke“, also Grundstücke, die wirtschaftlich unrentabel sind (sanierungsunrentabel), Kaufpreisanalysen für den Erhebungszeitraum 2017 bis 2023 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zwischen den gezahlten Kaufpreisen und dem Wert des Grund und Bodens Abhängigkeiten bestehen. Für den Katasterbereich des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt liegen diesbezüglich keine Angaben vor, so dass ich mich hilfsweise an der Kaufpreisanalyse des Katasterbereiches Zeulenroda – Triebes orientiere.

Im Durchschnitt werden für solche Grundstücke Kaufpreise erzielt, die ca. 20,0 % bis 80,0 % des Bodenwertes betragen. Im Bewertungsfall halte ich aber aufgrund der besonders problematischen Folgenutzung und bestehender Risiken (teilweise Außenbereichslage, Wiederbebauung) nur einen Anerkennungswert in Höhe von 10,0 % des Wertes von Grund und Boden für angemessen, d.h. 10,0 % v. 57.000 € = 5.700 € \approx 6.000 €.

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.

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 / Marktwert für das bebaute Grundstück in

	07407 Rudolstadt
	Weimarische Straße 1
<i>Gemarkung</i>	Rudolstadt
<i>Flur</i>	6
<i>Flurstück</i>	310/227
<i>Grundstücksgröße</i>	2.071 m ²
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	19.11.2024
<i>mit</i>	6.000,00 €
<i>in Worten</i>	Sechstausend Euro

Anmerkung: Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 11.12.2024

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.