



Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Schwarzburger Straße 37, 07407 Rudolstadt
Telefon 03672 4804543
Telefax 03672 4804544
Mobil 0151 17885108
Mail info@matz-immobilienbewertung.de
Internet www.matz-immobilienbewertung.de
Datum: 23.05.2023
Az. des Gerichts: K 103 / 22
Az. des Sachverst.: 2023_099

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten sowie Außenanlagen
bebauten Grundstücks in
07407 Rudolstadt, Kirchgasse 5



Vorderansicht von links (Südansicht)



Rückansicht (Nordansicht)

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit angeordneter Zwangsverwaltung

Gläubiger:
siehe gesonderter Schriftsatz
Az. des Gerichts: K 103 / 22

Schuldner:
siehe gesonderter Schriftsatz

Ausfertigung Nr.: [1]

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Abkürzungsverzeichnis	3
2	Vorblatt	4
3	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	5
4	Allgemeine Angaben	6
4.1	Besondere Hinweise in der Wertermittlung	6
4.2	Angaben zum Bewertungsgegenstand	8
4.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
4.4	Grundlagen der Wertermittlung	9
5	Lagebeschreibung / rechtliche Situation	10
5.1	Lageeinschätzung	10
5.2	Privatrechtliche Situation	11
5.3	Öffentlich-rechtliche Situation	11
5.4	Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen.....	12
5.5	Bauplanungsrecht.....	12
5.6	Bauordnungsrecht	13
5.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
6	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	14
6.1	Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.....	14
6.2	Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch.....	14
6.3	Beschreibung des Grundstücks.....	16
6.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
6.4.1	Mehrfamilienhaus – Baubeschreibung	16
6.4.2	Außenanlagen	18
6.4.3	Mehrfamilienhaus – Beschreibung der besichtigten Wohneinheiten	19
7	Ermittlung des Marktwerts	23
7.1	Grundstücksdaten.....	23
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
7.3	Bodenwertermittlung.....	24
7.4	Ertragswertermittlung	26
7.4.1	Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21	26
7.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen	27
7.5	Sachwertermittlung.....	32
7.5.1	Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21	32
7.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
8	Marktdaten	35
9	Marktwert	36
10	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	37
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
11.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
11.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
12	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
AA	Außenanlagen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
AS	Ausstattungsstandard
aWF	anrechenbare Wohnfläche
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BoG	Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DoGa	Doppelgarage
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
GBA	Grundbuchauszug
G&F	Gebäude- und Freifläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HP	Hochparterre
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LSZ	Liegenschaftszins
LZS	Liegenschaftszinssatz
LWF	Landwirtschaftsfläche
MZ-G	Mehrzweckgebäude
NF	Nutzungsfläche
NG	Nebengebäude
NGF	Netto-Grundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NKM	Netto-Kaltmiete
Nutzb.F	nutzbare Fläche
Ö	Ödland
OG	Obergeschoss
Prod-G	Produktionsgebäude
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschosse
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEH	Wochenendhaus
WF	Wohnfläche
WNuF	Wohn-/Nutzungsfläche
WaFI	Waldfläche
WH	Wohnhaus
ZB	Zwischenbau
ZFH	Zweifamilienhaus

2 Vorblatt

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Name/Anschrift des bevollmächtigten Schornsteinfegers:
Bezirksschornsteinfegermeister Uwe Trinks, Am Gänsebach 47, 07407 Rudolstadt
- c) Durch das Amtsgericht Rudolstadt wurde per Beschluss vom 13.01.2023, Aktenzeichen K 103/22, eine Zwangsverwalterin bestellt, Name/Adresse siehe gesonderter Schriftsatz.
- d) Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet, Mieterliste siehe gesonderter Schriftsatz.
- e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden.
- h) Es liegt kein Energieausweis vor.

Wert der beweglichen Gegenstände

Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Wohneinheiten 1, 5, 11:

Die Küchen und die sonstige Möblierung befinden sich im Eigentum der Mieter. Hierfür erfolgt kein Wertansatz.

Wohneinheit 8:

Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet.

Bewegliche Gegenstände

- a) Einbauküche:
Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal mit 3.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen (=1.500 €).
- b) Möblierung:
Der Zeitwert der Möblierung wird pauschal mit 8.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen (=4.000 €).

3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023.

	Mehrfamilienhaus
Gebäudedaten	
Bruttogrundfläche (BGF)	417,75 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WF)	273,39 m ²
Baujahr (fiktiv)	1999 (2001)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	Ø 6,45 €/m ² WF
Jahresrohertrag gesamt	21.750,36 €
Bewirtschaftungskosten	4.984,13 € (entspricht 22,92 %)
Jahresreinertrag	16.766,23 €
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Bodenwert	36.040,00 €
vorläufiger Ertragswert	388.015,15 €
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	427.129,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <ul style="list-style-type: none">Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltungen	- 15.505,97 €
Ertragswert	372.509,18 €
Ertragsfaktoren	
relativer Wert je m ² WF Wert/Rohertrag	rd. 1.365 €/m ² WF rd. 17,1
vorläufiger Sachwert → zur Ergebniskontrolle (ohne Marktanpassung unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	411.623,49 €
Marktwert (Ertragswert)	373.000 €

4 Allgemeine Angaben

4.1 Besondere Hinweise in der Wertermittlung

Auftrag / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 13.01.2023, ausgefertigt am 10.02.2023, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Als Sachverständiger wurde der Unterzeichner bestellt.

Für den Ortstermin am 28.03.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 09.03.2023 fristgerecht eingeladen.

Am 28.03.2023 konnte das Bewertungsobjekt in 07407 Rudolstadt, Kirchgasse 5 durch den Sachverständigen, Teilnehmer lt. gesondertem Schriftsatz, hinsichtlich der in den besichtigten Bereichen vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden.

Besonderheiten der Immobilie

Der Zugang zur Immobilie Kirchgasse 5 erfolgt über den Hauseingang der Immobilie Kirchgasse 7. Die Immobilien Kirchgasse 5 und 7 sind baulich durch ein gemeinsames Treppenhaus und die gemeinsam genutzte Heizungsanlage, befindlich im Dachgeschoss Haus Kirchgasse 5, verbunden.

Die Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss geht in Teilbereichen (Schlafzimmer, Bad) in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7 über.

Wesentliche Annahmen

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten wurde auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erstellt.

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens standen noch keine von den Gutachterausschüssen und/oder anderen Quellen nach den neuen und verbindlichen Modellen abgeleiteten Daten zur Verfügung.

Um die Modellkonformität zu gewährleisten, kommen die zur Verfügung stehenden, veröffentlichten Daten zur Anwendung. Die Übergangsfrist endet am 31.12.2024.

Wert der beweglichen Gegenstände

Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Wohneinheiten 1, 5, 11:

Die Küchen und die sonstige Möblierung befinden sich im Eigentum der Mieter. Hierfür erfolgt kein Wertansatz.

Wohneinheit 8:

Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet.

Bewegliche Gegenstände

c) Einbauküche:

Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal mit 3.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen (=1.500 €).

d) Möblierung:

Der Zeitwert der Möblierung wird pauschal mit 8.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen (=4.000 €).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 ImmoWertV 21) sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Diese können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein.

1. Zum Ortstermin waren folgende Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltungen ersichtlich:

- Wandrisse an mehreren Stellen am Gebäude
- Wandrisse im Treppenhaus
- Wohneinheit 1 im Erdgeschoss: aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich Schlafzimmer (übergehender Teilbereich in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7).
- Wohneinheit 8 im 2. Obergeschoss: Risse an der nördlichen Außenwand (Balkon); Anstrich Balkontür erforderlich

Ein wirtschaftlich und vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird die vorab genannten Baumängel/Bauschäden kurzfristig reparieren bzw. ausbessern (lassen), um Folgeschäden zu vermeiden.

Hinweis: Für die Beurteilung der Risse am Gebäude wird empfohlen, einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung.

Zur Begutachtung der vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen Bauschadenssachverständigen und deren Beseitigung wird ein pauschaler Kostenansatz i.H.v. 15.000 € in Abzug gebracht.

Sollten darüber hinaus Sanierungen, entsprechend der Einschätzung durch den Bauschadenssachverständigen, notwendig werden, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

2. Underrent durch Mindermieten im Rahmen der Mietanpassung

Die vertraglich vereinbarten Mieten liegen unter den marktüblich erzielbaren Mieten. Mit entsprechender Ankündigungsfrist ist eine 20 %ige Mieterhöhung möglich. Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.

In der Wohneinheit 02 wird die marktüblich erzielbare Miete durch Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB erst nach drei weiteren Jahren nach Durchführung der ersten Mieterhöhung erreicht. In der nachfolgenden Aufstellung sind die kapitalisierten Mindermiete zusammengestellt.

zu 2.) Aufstellung - Underrent durch Mindermieten im Rahmen der Mietanpassung

	WE 05 im 1. OG	
Wohnfläche	=	73,13 m ²
IST-Miete	=	5,21 €/m ² WF
Miete nach Mieterhöhung (20%)	=	6,25 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro m ²	=	0,20 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro Monat	=	15,05 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro Jahr	=	180,58 €/m ² WF
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (für 3 Jahre)	=	2,802
Mindereinnahmen (über 3 Jahre kapitalisiert)	=	505,97 €

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

- Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltung - 15.000,00 €
- Underrent durch Mindermieten - 505,97 €

Summe: = - 15.505,97 €

4.2 Angaben zum Bewertungsgegenstand

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienhaus. <u>Anmerkung:</u> Gemäß der Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt wird das Bewertungsgrundstück, Flurstück 754 (Kirchgasse 5) sowie das Grundstück, Flurstück 753 (Kirchgasse 7) bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.
Objektadresse:	07407 Rudolstadt, Kirchgasse 5
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Rudolstadt, Blatt 5666, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rudolstadt, Flur 3, Flurstück 754, Gebäude- und Freifläche, Kirchgasse 5
	Größe: 340 m ²

4.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 13.01.2023, ausgefertigt am 10.02.2023, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	28.03.2023
Qualitätsstichtag:	28.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	28.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	[REDACTED] (siehe gesonderten Schriftsatz) sowie der Sachverständige
[REDACTED], zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024:2012), ZIS Sprengnetter Zert (S), Sachverständigenbüro m a t z IMMOBILIENBEWERTUNG, ausgeführte Arbeiten:	Aktenanlage; Fertigung von Schreiben, Texten, Anlagen; Beantragung schriftlicher Auskünfte aus öffentlichen Registern; Fotodokumentation
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsgrundstück sowie die aufstehende Bebauung wurden durch den Sachverständigen von außen und innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Folgende Bereiche konnten nicht besichtigt werden: - Wohneinheit 11 im 3. Obergeschoss Die zum Ortstermin erkennbaren Baumängel und Bauschäden werden unter Punkt 4.1 erläutert. Die Beschreibungen im Gutachten beruhen auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie den Erhebungen des Gutachters.
Eigentümer:	Lt. vorliegendem Grundbuchauszug



4.4 Grundlagen der Wertermittlung

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2022;
- Auskunft zu Flurbereinigungsverfahren vom 15.09.2022;
- Festsetzung des Einheitswerts zum 01.01.2001, ausgefertigt am 27.09.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarten und Luftbilder (lizenziert von: Geoport);
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 1000 (Quelle: geoportal-th.de);
- Bodenrichtwertinformation des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2022 (lizenziert: geoportal-th.de);
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftliche Auskunft vom 15.05.2023 aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS);
- Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Stadtplanung und Stadtentwicklung, schriftliche Auskunft vom 23.02.2023 zum Bauplanungsrecht;
- Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung für die Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 20.02.2023 zur abgabenrechtlichen Situation und zu geplanten Vorhaben;
- Einsichten in den Bauakten im Stadtarchiv Rudolstadt
- Mieterliste, Stand 02/2023
- Erstellung Gebäudeumriss zur Flächenplausibilisierung
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Punkt 11.2 aufgeführten Fachliteratur

5 Lagebeschreibung / rechtliche Situation

5.1 Lageeinschätzung

Makrolage

Die Mittelstadt Rudolstadt liegt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt des Bundeslandes Thüringen und befindet sich ca. 40 km südwestlich von Jena bzw. rd. 46 km südöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Rudolstadt übernimmt innerhalb der Planungsregion Ostthüringen die Teilfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Rudolstadt ist an die B85, B88 und B90 angebunden. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Erfurt-Weimar. In Rudolstadt gibt es mehrere Bahnhöfe mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der öffentliche Nahverkehr bietet ein Busnetz mit mehreren Verbindungen ins Umland.

Laut dem Statistischen Bundesamt hat Rudolstadt rd. 24.400 Einwohner (Stand: 2021; seit 2011: - 6,0 %). Empirica-Regio prognostiziert für den Zeitraum 2022 bis 2035 einen weiteren Bevölkerungsrückgang in Höhe von 12,7 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2022 laut Empirica-Regio in Saalfeld-Rudolstadt 5,7 % (zum Vergleich: Thüringen 5,6 % und Deutschland: 5,4 %). WIGeoGis veröffentlicht für Rudolstadt im Jahr 2020 einen deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 89,5 Punkten und einen leicht überdurchschnittlichen Zentralitätsindex für den Einzelhandel von 105,5 Punkten (zum Vergleich: Deutschland 100 Punkte). Nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen in der Gemeinde 95,0 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Makrolage.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der historischen Altstadt von Rudolstadt, ca. 300 m in nördlicher Richtung vom Marktplatz entfernt. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftliche Objekte sowie Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten in geschlossener und offener Bauweise aus. Bei der Objektbesichtigung waren moderate Verkehrsimmissionen festzustellen.

Es besteht eine günstige ÖPNV-Anbindung durch Bus und Regionalbahn. Der Anschluss an den Individualverkehr ist mäßig. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als angespannt beurteilt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld vorhanden. Soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in der Umgebung sehr gut verfügbar. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine nachgefragte und gute Mikrolage in Rudolstadt.

5.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2023 vor.</p> <p>Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs von Rudolstadt, Blatt 5666 folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Punkt 6.2 ab Seite 14):</p> <p>lfd. Nr. 1: Sanierungsverfahren wird durchgeführt;</p> <p>lfd. Nr. 2: befristetes Vorverkaufsrecht für die Stadt Rudolstadt;</p> <p>lfd. Nr. 3: Rückauflassungsvormerkung (Anspruch bedingt, befristet) für die Stadt Rudolstadt;</p> <p>lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk;</p> <p>lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>In Abteilung II des Grundbuchs steht unter der lfd. Nr. 1 folgender Eintrag: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 10.12.1997.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Das Bewertungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet "Altstadt Rudolstadt". Ziel der Sanierung im Sanierungsgebiet ist die Umsetzung und Weiterentwicklung der bestätigten Rahmenpläne in den entsprechenden Geltungsbereichen, welche im Ergebnis vorbereitender Untersuchungen im Plangebiet entstanden. Das Sanierungsziel liegt vor allem in der Stärkung der Attraktivität ausgewählter Bereiche als Wohn- und Wirtschaftsstandort.</p> <p>Das bedeutet für die Eigentümer eine erweiterte Genehmigungspflicht, aber auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen bei Einhaltung der vorgegebenen Regularien.</p> <p>Die Sanierung wird im einfachen Verfahren, ohne Anwendung der §§ 152 – 155 BauGB, durchgeführt. Ausgleichsbeträge nach Abschluss des Sanierungsverfahrens fallen dementsprechend nicht an.</p> <p>Wertrelevanz: keine</p>
Flurbereinigungsverfahren:	<p>Gemäß der schriftlichen Auskunft durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gera, vom 15.09.2022 ist das Bewertungsgrundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> <p>Darüber hinaus sich ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

5.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt vom 26.09.2022 ist das Bewertungsgrundstück mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt belastet.</p> <p><u>Inhalt der Eintragung:</u></p> <p>lfd. Nr. 1: Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 754 (Kirchgasse 5) sowie das Grundstück, Flurstück 753 (Kirchgasse 7) werden bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Bei einer Vereinigungsbaulast werden die vereinigten Flurstücke baurechtlich so behandelt, als wenn die Grenzen zwischen ihnen nicht bestehen würden.</p> <p>Die Vereinigungsbaulast sichert die innere Erschließung des vereinigten Grundstücks und in erforderlichen Teilbereichen die gemeinsame Nutzung der Immobilien Kirchgasse 5 und 7 ab (Treppenhaus, Waschmaschinenräume, Heizung).</p>
------------	--

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom 15.05.2023, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) registriert.

Denkmalschutz:

Das Objekt befindet sich im Denkmalensemble „Kernstadt Rudolstadt“ nach § 2 Abs. 2 ThürDSchG. Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal (Einzeldenkmal).

Das Grundstück liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Bei zukünftigen Bodeneingriffen muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Sofern Eingriffe in den Boden geplant sind, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Quelle: Schriftliche Auskunft durch Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, SG Denkmalschutz vom 03.05.2023.

Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude ergeben sich in der Regel steuerliche Vorteile, so z. B. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten für (Bau-)Kosten, die der Erhaltung des Denkmals dienen. Weiter bestehen u. U. Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördergeldern. Darüber hinaus erfahren gut sanierte denkmalgeschützte Objekte häufig einen Imagegewinn. Diesen Vorteilen stehen regelmäßig Nachteile (u.a. Erhaltungsverpflichtungen, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie Vorkaufsrechte) entgegen.

Berücksichtigung in der Wertermittlung: Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes von einer wertneutralen Eintragung ausgegangen.

5.4 Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen sind entsprechend der durchgeführten Recherchen nicht bekannt.

5.5 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rudolstadt weist den Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt mit Schlossbezirk“, der Gestaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt“ sowie im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt Rudolstadt mit Bereichen nördlich der Stiftsgasse und südlich der Mauerstraße“.

Ziel der Sanierung im Sanierungsgebiet ist die Umsetzung und Weiterentwicklung der bestätigten Rahmenpläne in den entsprechenden Geltungsbereichen, welche im Ergebnis vorbereitender Untersuchungen im Plangebiet entstanden. Das Sanierungsziel liegt vor allem in der Stärkung der Attraktivität ausgewählter Bereiche als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Das bedeutet für den Eigentümer eine erweiterte Genehmigungspflicht, aber auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen bei Einhaltung der vorgegebenen Regularien.

[REDACTED]

Die Sanierung wird im einfachen Verfahren, ohne Anwendung der §§ 152 – 155 BauGB, durchgeführt. Ausgleichsbeträge nach Abschluss des Sanierungsverfahrens fallen dementsprechend nicht an.

Quelle: Schriftliche Auskunft durch die Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Bau und Umwelt vom 23.02.2023.

5.6 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.
Straßenausbaubeiträge:	<p>Gemäß der schriftlichen Auskunft durch die Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 10.03.2023 ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Es bestehen keine offenen Forderungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge nach den Thüringer Kommunalabgabengesetz oder Baugesetzbuch seitens der Stadt Rudolstadt.</p> <p>Mit dem Zehnten Gesetz zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes vom 10. Oktober 2019 hat der Gesetzgeber die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2019 abgeschafft.</p> <p>Damit werden alle Straßenausbaumaßnahmen, die von den Gemeinden seit dem 1. Januar 2019 begonnen wurden und künftig durchgeführt werden, nicht mehr über Straßenausbaubeiträge von den betroffenen Grundstückseigentümern mitfinanziert.</p> <p>Mittelfristig sind seitens der Stadt Rudolstadt keine weiteren Bauaktivitäten geplant.</p>
Abwasseranschlussgebühren:	Gemäß der schriftlichen Auskunft durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt vom 20.02.2023 ist der Beitrag für den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung bezahlt. Es sind keine offenen Forderungen vorhanden.

6 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

6.1 Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefgehende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zubehör ist kein Bestandteil der Wertermittlung.

6.2 Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch

Vorbemerkung

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Angaben gemäß Grundbuch

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug vom 10.02.2023 (unbeglaubigte Abschrift)
Grundbuchamt (Amtsgericht): Rudolstadt
Grundbuch von: Rudolstadt
Blatt: 5666

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr. der Grundstücke	bisherige lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m ²)
1		Rudolstadt	3	754	Gebäude- und Freifläche, Kirchgasse 5	340

Abteilung I:

lfd. Nr.	Eigentümer	lfd. Nr. der Grundstücke im BV	Tag der Eintragung
1b)	[REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz)	1	02.10.2003
1c)	[REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz) [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz)		

Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 10.12.1997
2	1	Vorkaufsrecht (befristet) für Stadt Rudolstadt, eingetragen am 31.03.1999
3	1	Rückauffassungsvormerkung (Anspruch bedingt, befristet) für Stadt Rudolstadt, eingetragen am 31.03.1999
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 103/22); eingetragen am 15.09.2022.
5	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: L 2/23); eingetragen am 24.01.2023.

Erläuterung zu den Eintragungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 1: Das Bewertungsobjekt befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Rudolstadt. Vgl. dazu die ausführlichen Erläuterungen unter Punkt 5.5 auf Seite 12.

zu lfd. Nr. 2 und 3: Die Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen beinhalten dazu Folgendes:

zu lfd. Nr. 2: Gemäß des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 07.08.1998 (Urk. Nr. 542/98), Punkt 5. wurde zugunsten des Verkäufers (Stadt Rudolstadt) ein auf zwölf Jahre befristetes dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle vereinbart und bewilligt.

Die Befristung ist am 06.08.2010 abgelaufen.

Wertrelevanz: keine

zu lfd. Nr. 3: Gemäß des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 07.08.1998 (Urk. Nr. 542/98), Punkt 7. wurde der Käufer verpflichtet, das unbebaute Grundstück binnen einer Frist von drei Jahren zu bebauen und dabei insgesamt 450.000 DM zu investieren. Anderenfalls erfolgt die Rückübereignung.

Das Grundstück wurde fristgerecht bebaut. Entsprechend der Höhe der eingetragenen Grundschuld und der realisierten Bebauung wurde auch die Investitionsverpflichtung erfüllt.

Wertrelevanz: keine

zu lfd. Nr. 4 und 5: Das vorliegende Gutachten dient der Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins. Dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

6.3 Beschreibung des Grundstücks

Nutzungsart:	Wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten sowie Außenanlagen
Größe:	lt. Grundbuchauszug Blatt 5666 → 340 m ²
Grundstückslängen bzw. -tiefen:	mittlere Breite: ca. 9 m (straßenseitig) mittlere Tiefe: ca. 42 m
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	bebaute Fläche → eben nördliche Grundstücksfläche → starke Hanglage (11 m Höhenunterschied auf einer Länge von 27 m)
Baugrund:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Zuwegung:	öffentlich gesicherte Zuwegung über die Kirchgasse aus südlicher Richtung
Umwelteinflüsse:	Bei der derzeitigen wohnwirtschaftlichen Nutzung sind Umweltbeeinträchtigungen augenscheinlich nicht erkennbar.

6.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil der Wertermittlung zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Auftraggebers/Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

6.4.1 Mehrfamilienhaus – Baubeschreibung

Objektart:	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut NHK-Typ 4.1; ≤ 6 WE
Baujahr:	1999
Bauweise:	Massivbauweise
Außenansicht:	Fassade verputzt, Sockel farbig abgesetzt
Größe:	Bruttogrundfläche → rd. 418 m ² (vgl. Anlage 09) anrechenbare Wohnfläche → rd. 273 m ² (vgl. Anlage 10)
Nutzung:	WE 01 im Erdgeschoss → vermietet <u>Besonderheit:</u> Die Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss geht in Teilbereichen (Schlafzimmer, Bad) in das Haus Kirchgasse 7 über. WE 05 im 1. OG → vermietet WE 08 im 2. OG → vermietet <u>Besonderheit:</u> Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet. WE 11 im 3. OG → vermietet
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Anzahl der Vollgeschosse (ohne KG/DG):	4 (Erdgeschoss, 1., 2, 3. Obergeschoss)
Dachgeschoss:	nicht wohnwirtschaftlich ausgebaut
Spitzboden:	nicht vorhanden

Dach:	Dachform → Satteldach ohne Aufbauten Eindeckung → Ziegel Dämmung → oberste Geschossdecke gedämmt;
Fassade:	Fassade verputzt, Sockel farbig abgesetzt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1999
Deckenkonstruktion:	Massivdecken (18 cm Beton)
Außentreppen:	keine
Gebäudezugänge:	aus südlicher Richtung → über Toreinfahrt aus nördlicher Richtung → über Treppenhaus, Eingang Kirchgasse 7; Wohnungseingangstür zur WE 01 im Erdgeschoss Kirchgasse 5
Innentreppen:	keine → die Erschließung der Wohneinheiten 5, 8, 11 erfolgen über das Treppenhaus, Eingang Kirchgasse 7
Elektroinstallation:	baujahrestypisch, zeitgemäß
Abwasserentsorgung:	über öffentlichen Abwasserkanal
Heizung:	zentrale Heizungsanlage; <u>Hinweis:</u> Gemeinsam mit der östlich angrenzenden Immobilie genutzte Heizungsanlage, befindlich im Dachgeschoss Haus Kirchgasse 5. Typ: Gas-Brennwert-Therme, Fa. Viessmann
Warmwasser-Bereitung:	über Heizungsanlagen
erneuerbare Energien:	keine
Besondere Bauteile:	Balkonanlage auf der Gebäuderückseite
Besondere Einrichtung:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel / Bauschäden:	Zum Ortstermin waren folgende Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltungen ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> • Risse an mehreren Stellen am Gebäude • Risse an der Wand im Treppenhaus • Wohneinheit 1 im Erdgeschoss: aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich Schlafzimmer (übergreifender Teilbereich in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7). • Wohneinheit 8 im 2. Obergeschoss: Risse an der nördlichen Außenwand (Balkon); Anstrich Balkontür erforderlich <p>Ein wirtschaftlich und vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird die vorab genannten Baumängel/Bauschäden kurzfristig reparieren bzw. ausbessern (lassen), um Folgeschäden zu vermeiden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Für die Beurteilung der Risse am Gebäude wird empfohlen, einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung.</p> <p>Zur Begutachtung der vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen Bauschadenssachverständigen und deren Beseitigung wird ein pauschaler Kostenansatz i.H.v. 15.000 € in Abzug gebracht.</p> <p>Sollten darüber hinaus Sanierungen, entsprechend der Einschätzung durch den Bauschadenssachverständigen, notwendig werden, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.</p>
Grundrisskonzeption:	baujahrestypisch, zeitgemäß

[REDACTED] [REDACTED]

Modernisierungen:	fortlaufend, im Rahmen der Instandhaltung
Ausstattung:	mittel
Allgemeinzustand:	Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Es ist ein geringer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar.

6.4.2 Außenanlagen

Ver- /Entsorgung:	Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Elektroanschluss über das öffentliche Leitungsnetz
Einfriedung:	straßenseitig → mittels Bebauung hofseitig → mittels Stützmauern, rückseitig → mittels Holzzaun mit Sandsteinpfeilern (entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schlossaufgang VI)
Wege-/Hofbefestigung:	mittels farbigem Beton-Pflaster
PKW-Stellplätze:	zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
sonstiges:	verschiedene Sandsteinmauern zur Hangsicherung

6.4.3 Mehrfamilienhaus – Beschreibung der besichtigten Wohneinheiten

6.4.3.1 Wohneinheit 01 im EG



Lage der Wohneinheit im Gebäude:	Die im Erdgeschoss befindliche Wohneinheit geht in Teilbereichen (Schlafzimmer, Bad) in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7 über.
Nutzung:	Die Wohneinheit ist vermietet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Mietvertrag und Mietaufstellung 63,00 m ² .
Raumhöhe:	Wohnbereich Kirchgasse 5 → rd. 3,15 m Wohnbereich Kirchgasse 7 → rd. 2,30 m
Raumaufteilung/Orientierung:	Windfang → nördliche Ausrichtung <u>Hinweis:</u> Der Windfang wurde, lt. Mitteilung zum Ortstermin der Mieter, durch diese, in Abstimmung mit den Eigentümern, 2011 beauftragt und finanziert. Wohnraum 1 → innen liegend (ohne Fenster) Wohnraum 2 → südliche Ausrichtung Schlafzimmer → südliche Ausrichtung (Wohnbereich Kirchgasse 7) Küche → nördliche Ausrichtung Bad → innen liegend (Wohnbereich Kirchgasse 7)
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch <u>Hinweis:</u> Der rollstuhlgerechte Ausbau wurde, lt. Mitteilung zum Ortstermin der Mieter, durch diese, in Abstimmung mit den Eigentümern, vor Einzug im Jahr 2000 beauftragt und finanziert.
Besonnung/Belichtung:	mittel bis gut
Boden:	überwiegend PVC, teilweise Teppich Bad gefliest
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich; Fliesenspiegel in der Küche; Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	verputzt und tapeziert
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Wohnungseingangstür (Windfang): Holz-Schiebetür mit Glaseinsatz und zeitgemäßem Einbruchschutz; Wohnungseingangstür (zum Wohnraum 1): Holztür mit Glaseinsatz und zeitgemäßem Einbruchschutz; Zimmertüren: glatte Türen (Röhrenspantüren); Glastür
Heizung:	über zentrale Heizungsanlage
Warmwasser:	über zentralen Brauchwasserspeicher
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad → ebenerdige Dusche (rollstuhlgerecht), wandhängendes WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	im Eigentum der Mieter
Bauschäden / Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich Schlafzimmer (übergehender Teilbereich in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7)
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, zeitgemäß
Allgemeinzustand:	Der Zustand der Wohneinheit 01 im Erdgeschoss ist gut.

6.4.3.2 Wohneinheit 05 im 1. OG

Lage der Wohneinheit im Gebäude:	Die Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss.
Nutzung:	Die Wohneinheit ist vermietet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Mietvertrag und Mietaufstellung 70,13 m ² (inkl. Balkonfläche).
Raumhöhe:	rd. 2,75 m
Raumaufteilung/Orientierung:	Flur und Bad → innen liegend (ohne Fenster) Wohnzimmer → südliche Ausrichtung Küche, Arbeits- und Schlafzimmer → nördliche Ausrichtung Balkon → nördliche Ausrichtung
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Besonnung/Belichtung:	gut
Boden:	PVC, Teppich; Bad gefliest
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; Fliesenspiegel in der Küche; Bad gefliest (ca. 2 m hoch)
Deckenbekleidungen:	verputzt und tapeziert
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Wohnungseingangstür: Röhrenspantür mit zeitgemäßem Einbruchschutz Zimmertüren: glatte Türen (Röhrenspantüren)
Heizung:	über zentrale Heizungsanlage
Warmwasser:	über zentralen Brauchwasserspeicher
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad → Badewanne, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	im Eigentum der Mieter
Bauschäden / Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	augenscheinlich keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Allgemeinzustand:	Der Zustand der Wohneinheit 05 im 1. Obergeschoss ist gut.

6.4.3.3 Wohneinheit 08 im 2. OG

Lage der Wohneinheit im Gebäude:	Die Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss.
Nutzung:	Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Mietvertrag und Mietaufstellung 70,00 m ² (inkl. Balkonfläche).
Raumhöhe:	rd. 2,60 m
Raumaufteilung/Orientierung:	Flur und Bad → innen liegend (ohne Fenster) Wohn- und Schlafzimmer 1 → südliche Ausrichtung Küche und Schlafzimmer 2 → nördliche Ausrichtung Balkon → nördliche Ausrichtung
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Besonnung/Belichtung:	gut
Boden:	PVC, Laminat; Bad gefliest
Wandbekleidungen:	verputzt und tapeziert; Fliesenspiegel in der Küche; Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	verputzt und tapeziert
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Wohnungseingangstür: Röhrenspantür mit zeitgemäßem Einbruchschutz Zimmertüren: glatte Türen (Röhrenspantüren)
Heizung:	über zentrale Heizungsanlage
Warmwasser:	über zentralen Brauchwasserspeicher
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad → Badewanne, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung/ Möblierung:	Einbauküche in mittlerer Qualität; Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet. Bewegliche Gegenstände a) Einbauküche: Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal mit 3.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen. b) Möblierung: Der Zeitwert der Möblierung wird pauschal mit 8.000 € geschätzt. Davon sind dem Miteigentümer entsprechend des Mietverhältnisses 50 % zuzurechnen.
Bauschäden / Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Risse an der nördlichen Außenwand (Balkon); Anstrich Balkontür erforderlich; Zurechnung Küchenausstattung/Möblierung (siehe vorgenannte Ausführungen)



Grundrissgestaltung: baujahrestypisch und zeitgemäß
Allgemeinzustand: Der Zustand der Wohneinheit 08 im 2. Obergeschoss ist gut.

6.4.3.4 Nicht besichtigte Wohneinheit 11 im 3. OG

Die Wohneinheit Nr. 11 im 3. OG konnte nicht besichtigt werden. Andererseits zählten zum Besichtigungsumfang drei von vier Wohnungen im Haus, die mit der nicht besichtigten Wohneinheit gut vergleichbar sind, da sie zeitgleich errichtet wurden und über eine ähnliche Ausstattung verfügen.

Über die Besichtigung dieser vergleichbaren Einheiten konnte ein ausreichender Eindruck vom Bewertungsobjekt erlangt werden. Die Erkenntnisse aus der Innenbesichtigung der baugleichen Einheiten werden auf die nicht besichtigte Wohneinheit übertragen.

7 Ermittlung des Marktwerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten sowie Außenanlagen bebauten Grundstücks in 07407 Rudolstadt, Kirchgasse 5', zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rudolstadt	5666	1	Rudolstadt	3	754	340 m ²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Die erforderliche Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren vorrangig über den Liegenschaftszinssatz. Hierzu stehen regionale und überregionale Daten zur Verfügung, so dass die Anwendung des Ertragswertverfahrens möglich ist (vgl. auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 13).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt (vgl. auch die Beschreibung des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertV und die diesbezüglichen Begriffserläuterungen in der Anlage 14).

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (vor Marktanpassung).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.03.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche (M)
Tiefe	=	42 m
Grundstücksfläche	=	340 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	100,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	28.03.2023	× 1,06	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normal	normal	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	106,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	W	W	× 1,00	
Tiefe	30	42	× 1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	106,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	106,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterungen
abgabefreier relativer Bodenwert	= 106,00 €/m ²	
Fläche	× 340,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 36.040,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 insgesamt **36.040 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Gemäß der Bodenwertentwicklung der letzten vier Jahre kann von einer weiteren Bodenwertdynamik von rd. 5 % im Jahr 2022 ausgegangen werden. Zeitanteilig (vom 01.01.2022 bis 28.03.2023) rd. 1,2. Berechnung des Anpassungsfaktor: $5 \% \times 1,2 = 6,0 \%$; daraus abgeleitet ein Faktor von 1,06.

E3

Das Bewertungsgrundstück ist mit der durchschnittlichen Grundstückstiefe der umliegenden Grundstücke vergleichbar. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	01	WE 01 im EG	63,00		5,45	343,59	4.123,08
	02	WE 05 im 1. OG	70,13		5,21	365,57	4.386,84
	03	WE 08 im 2. OG	70,00		5,37	375,80	4.509,60
	04	WE 11 im 3. OG	70,13		5,62	394,20	4.730,40
	05	PKW-Stellplätze		2	17,95	35,90	430,80
	06	Abstellraum		1	10,00	10,00	120,00
Summe			273,26			1.525,06	18.300,72

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	01	WE 01 im EG	63,00		6,45	406,35	4.876,20
	02	WE 05 im 1. OG	70,13		6,45	452,34	5.428,08
	03	WE 08 im 2. OG	70,00		6,45	451,50	5.418,00
	04	WE 11 im 3. OG	70,13		6,45	452,34	5.428,08
	05	PKW-Stellplätze		2	20,00	40,00	480,00
	06	Abstellraum		1	10,00	10,00	120,00
Summe			273,26			1.812,53	21.750,36

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -3.449,64 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.750,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,92 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete vgl. Einzelaufstellung)	- 4.984,13 €
jährlicher Reinertrag	= 16.766,23 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,5 % von 36.040 € (Liegenschaftszinssatz × rentierlicher Bodenwert)	- 1.261,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.778,09 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,701
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 351.975,15 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.040,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 388.015,15 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/- 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltung	- 15.505,97 €
Ertragswert	= 372.509,18 €
rd.	373.000 €

7.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen

Flächenplausibilisierung

Die Flächenplausibilisierung basiert auf den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Mietverträge und Mietaufstellung und Liegenschaftskarte) und der Besichtigung vor Ort. Das Ausbauverhältnis (siehe Anlage 09 – Ermittlung der Bruttogrundflächen / Flächenplausibilisierung) wird unter Würdigung der Objekt- und Nutzungsart als plausibel angesehen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich und liegen im Rundungsbereich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung und stellen auf die hier vorliegenden Unterlagen ab.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dabei wird der sanierte Zustand unterstellt.

Die Ableitung und Plausibilisierung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgte aus mehreren Quellen für Vergleichsmieten. Folgende verfügbare Vergleichsmieten wurden für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete recherchiert:

(1) Mietspiegel 2021 für die Stadt Rudolstadt

„Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Rudolstadt unter fachlicher Beteiligung von verschiedenen Maklern, Wohnungsgenossenschaften und Hausverwaltungen.

Für den aktuellen Mietspiegel wurde eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt. Berücksichtigung fanden die üblichen Entgelte, die in Rudolstadt für freifinanzierten Wohnraum vergleichbarer Größe und Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).“

Daten für Rudolstadt; Immobilientyp: Mieten; Wohnfläche in einer Spanne von „bis 50 m² WF“ bis „ab 80 m² WF“. Hier wird eine ortsübliche Vergleichsmiete in einer Spanne von 4,50 €/m² WF bis 7,50 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des Ausstattungsstandards, der Raumaufteilung sowie des Zustandes eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m² WF der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 40 % gewichtet.

(2) mietspiegeltabelle.de

„Der vorliegende Marktmietspiegel für Rudolstadt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ist kein offizieller Mietspiegel der Stadt Rudolstadt. Bei den von uns ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen. Die angegebenen Mietpreise pro m² beziehen sich auf die Kaltmiete. Unsere Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls den eventuell vorhandenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel der Stadt Rudolstadt. Sie sind aber gerade für Kauf- oder Mietinteressierte wichtig und können als Vergleichswerte verwendet werden.“

Daten für Rudolstadt; Aktualität: 2022; Immobilientyp: Mieten; Wohnfläche: 100 m². Hier wird eine Vergleichsmiete von 8,29 €/m² WF ausgewiesen. Die durchschnittliche Miete für Rudolstadt wird mit 7,75 €/m² WF angegeben.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 70 m² WF eine Nettokaltmiete von **7,00 €/m² WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 20 % gewichtet.

(3) Immowelt.de

„Die angegebenen Werte sind allesamt Schätzwerte, die auf historischen Marktdaten beruhen, und beinhalten keine Aussagen über zukünftige Werte des Immobilienmarktes. Immowelt übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Schätzwerte. Die Schätzwerte beschränken sich auf die Angaben, welche Immowelt zum Zeitpunkt der Ermittlung der Schätzung zur Verfügung stehen. Abweichungen zwischen den Schätzwerten und der tatsächlichen Lage des Immobilienmarktes sind nicht ausgeschlossen.“

Daten für Rudolstadt; Aktualität: 04/2023; Wohnflächen in einer Spanne von 38 m² WF bis 129 m² WF. Hier wird eine Nettokaltmiete in einer Spanne von 5,55 €/m² WF bis 7,11 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird eine Nettokaltmiete von **6,00 €/m²** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 20 % gewichtet.

(4) IVD - Wohn-Preisspiegel für Thüringen 2022/2023

Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main. Im IVD Preisspiegel sind durchschnittlich 40 Städte verzeichnet. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise der letzten zwei Quartale vor der Veröffentlichung des jeweiligen Preisspiegels.

Daten für Saalfeld; Aktualität: 2022/2023; Bestandswohnungen; bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² WF ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 3,50 bis 5,70 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des Ausstattungsstandards, der Raumaufteilung sowie des Zustandes eine Nettokaltmiete von 5,50 €/m² WF der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 10 % gewichtet.

(5) vdp-research - Wohn-Preisspiegel für Deutschland 2022

vdpResearch erstellt für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland nach den Merkmalen Lage und Ausstattung differenzierte Preis- und Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Neuvertragsmieten. Diese werden nach einem bundesweit einheitlichen Modell aus den Transaktionsdaten abgeleitet. Sie sollen eine aktuelle und schnelle Übersicht über die allgemeine Struktur der Märkte geben. Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist.

Daten für Landkreis Saalfeld-Rudolstadt; Aktualität: 04/2022; Baujahresklasse: ≥ 2000 bis aktuell; Wohnfläche: 70 m²; Objektzustand: gut. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 4,60 €/m² WF bis 8,40 €/m² WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund des Ausstattungsstandards, der Raumaufteilung sowie des Zustandes eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m² WF der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 10 % gewichtet.

Mietwertableitung aus den Verfahrensergebnissen / Gewichtung der Mietwertrecherche

Da mehrere Nettokaltmieten recherchiert werden konnten, sind die Ergebnisse unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) der jeweiligen Nettokaltmieten wird dabei wesentlich von der zugrunde gelegten **Datengrundlage** sowie der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Vergleichsmiete		MFH
Portal	Gewichtung	€/m ² WF
Mietspiegel Rudolstadt 2021	40 %	2,60 <small>(6,50)</small>
mietspiegeltable.de	20 %	1,40 <small>(7,00)</small>
immowelt.de	20 %	1,20 <small>(6,00)</small>
IVD - Preisspiegel für Thüringen	10 %	0,55 <small>(5,50)</small>
vdp.research	10 %	0,70 <small>(7,00)</small>
Summe:		6,45 €/m²

Hinweis zur Wohneinheit 8: Ein Miteigentümer ist einer von zwei Mietern der Wohneinheit 8. Die Wohneinheit ist möbliert und wird neben der Nutzung durch die Mieter als Ferienwohnung vermietet. Die Ferienwohnung kann über das Tourismusbüro der Stadt Rudolstadt gebucht werden.

Über die Intensität der Vermietung und über die Höhe der Einnahmen liegen keine belastbaren Zahlen vor. Für die Wohneinheit 8 kommt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21 zum Ansatz.

Mietansatz PKW-Stellplätze

Gemäß IVD - Wohn-Preisspiegel für Thüringen 2022/2023 werden für Rudolstadt keine Stellplatzmieten veröffentlicht. Für PKW-Stellplätze in Saalfeld wird eine Nettokaltmiete von 15,00 €/Stellplatz angegeben. In der Wertermittlung wird aufgrund des geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Raum eine PKW-Stellplatzmiete in Höhe von 20,00 €/Stellplatz als marktüblich erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend des angewandten, veröffentlichten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Mehrfamilienhaus (JRoE: 21.750,36 €; WF.: 273,26 m²; 4 Wohneinheiten)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [Stück bzw. €/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		300,00	1.200,00
Instandhaltungskosten	---	12,00	3.279,12
Mietausfallwagnis	2,00	---	435,01
Modernisierungsrisiko	---	---	---
Summe			4.914,13

PKW-Stellplätze (2 Stück)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [Stück bzw. €/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	15,00	30,00
Instandhaltungskosten	---	20,00	40,00
Summe			70,00

Summe BWK: 4.984,13 € (entspricht: 22,92 % vom Jahresrohertrag)

Liegenschaftszinssatz (LZS)

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wurden Liegenschaftszinssätze für die Objektart „Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit über 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %)“ in einer Spanne von 2,4 % bis 4,6 % veröffentlicht.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Sonstige Daten der Wertermittlung, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Aktualität: 2022

Aufgrund

- der zentralen Lage in der Stadt Rudolstadt
- des mittleren Ausstattungsstandards, der guten Raumaufteilung und des guten Zustandes

wird der Liegenschaftszinssatz im Mittel der Spanne mit **3,5 %** eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Sachwertrichtlinie
Mehrfamilienhäuser	
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Für die aufstehende Bebauung wird folgende Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie bestimmt:

Gebäude	Standardstufe	GND in Jahren	prozentualer Anteil gem. Gebäudestandard	anteilige GND
Mehrfamilienhaus	3	70	100,0 %	70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus

Das 1999 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1999 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 24 Jahre =) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 24 Jahren =) 1999.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Mehrfamilienhaus in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1999

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wandrisse an mehreren Stellen am Gebäude • Wandrisse an der Wand im Treppenhaus • Wohneinheit 1 im Erdgeschoss: aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich Schlafzimmer (übergehender Teilbereich in das östlich angrenzende Haus Kirchgasse 7) • Wohneinheit 8 im 2. Obergeschoss: Risse an der nördlichen Außenwand (Balkon); Anstrich Balkontür erforderlich <p>Hinweis: Für die Beurteilung der Risse am Gebäude wird empfohlen, einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung.</p> <p>Zur Begutachtung der vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen Bauschadenssachverständigen und deren Beseitigung wird ein pauschaler Kostenansatz i.H.v. 10.000 € in Abzug gebracht.</p> <p>Sollten darüber hinaus Sanierungen, entsprechend der Einschätzung durch den Bauschadenssachverständigen, notwendig werden, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.</p>	- 15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Underrent durch Mindermieten im Rahmen der Mietanpassung <p>Die vertraglich vereinbarten Mieten liegen unter den marktüblich erzielbaren Mieten. Mit entsprechender Ankündigungsfrist ist eine 20 %ige Mieterhöhung möglich. Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.</p> <p>In der Wohneinheit 02 wird die marktüblich erzielbare Miete durch Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB erst nach drei weiteren Jahren nach Durchführung der ersten Mieterhöhung erreicht. In der nachfolgenden Aufstellung sind die kapitalisierten Mindermiete zusammengestellt.</p>	- 505,97 €
Summe:	- 15.505,97 €

Aufstellung - Underrent durch Mindermieten im Rahmen der Mietanpassung

		WE 05 im 1. OG
Wohnfläche	=	73,13 m ²
IST-Miete	=	5,21 €/m ² WF
Miete nach Mieterhöhung (20%)	=	6,25 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro m ²	=	0,20 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro Monat	=	15,05 €/m ² WF
Underrent (Mindermiete) pro Jahr	=	180,58 €/m ² WF
Barwert-faktor zur Kapitalisierung (für 3 Jahre)	=	2,802
Mindereinnahmen (über 3 Jahre kapitalisiert)	=	505,97 €

7.5 Sachwertermittlung

7.5.1 Sachwertberechnung nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none">• Brutto-Grundfläche (BGF)	417,75 m ²
Baupreisindex (BPI) 4. Quartal 2022 (2010 = 100)	171,7
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• NHK im Basisjahr (2010)• NHK am Wertermittlungsstichtag (28.03.2023)	813,50 €/m ² BGF 1.396,78 €/m ² BGF
Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• Normgebäude• Zu-/ Abschläge• besondere Bauteile• besondere Einrichtungen	583.504,85 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	583.504,85 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none">• Modell• Gesamtnutzungsdauer (GND)• Restnutzungsdauer (RND)• prozentual• Betrag	linear 70 Jahre 46 Jahre 34,29 % 200.083,81 €
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none">• Gebäude (bzw. Normgebäude)• besondere Bauteile• besondere Einrichtungen	383.421,04 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	383.421,04 €

Gebäudesachwerte insgesamt		383.421,04 €
Sachwert der Außenanlagen (2 % vom Gebäudesachwert)	+	7.668,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	391.089,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.040,00 €
vorläufiger Sachwert	=	427.129,46 €
Sachwertfaktor (keine Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	=	427.129,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) Baumängel/Bauschäden/unterlassene Instandhaltung	-	15.505,97 €
(vorläufiger) Sachwert (nach Abzug der BoG)	=	411.623,49 €
	rd.	412.000 €

7.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Geschossflächen, Bruttogrundflächen) wurden auf Grundlage der mitgelieferten Unterlagen und der Vor-Ort gemessenen Flächen erstellt und mit den Daten aus BORIS TH plausibilisiert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das **Mehrfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			23,0		
Dach	15,0 %			15,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			11,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			11,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			11,0		
Fußböden	5,0 %			5,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			9,0		
Heizung	9,0 %			9,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			6,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		60	65	70	75	80
Ausstattungsstandard		1	2	3	4	5
gewichteter Ausstattungsstandard		3,0				
gewichtete, standardbezogene Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre				

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen → vgl. Anlage 15

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das **Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: 4.1; ≤ 6 Wohneinheiten

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,00	0,00
2	720,00	0,00	0,00
3	825,00	100,00	825,00
4	985,00	0,00	0,00
5	1.190,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			825,00
<u>Anpassung:</u>			
Ø Wohnfläche x			0,95
Reihenmittelhaus x			0,97
Einspänner x			1,05
fehlender Keller x			1,03
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			813,54 €/m ² BGF
NHK 2010 für das Mehrfamilienhaus			rd. 813,50 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Qualitätsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Qualitätsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand (**4. Quartal 2022 → 171,7**) zugrunde gelegt.

Zu-/ Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Beim Bewertungsobjekt sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Beim Bewertungsobjekt sind keine besonders zu veranschlagende Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Beim Bewertungsobjekt sind keine besondere Einrichtungen vorhanden:

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK) enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Entsprechend des verwendeten Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind folgende Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden:

- Gas-, Wasser-, Elektro- und Telefonanschluss über das öffentliche System;
- Abwasserbeseitigung über öffentlichen Abwasserkanal;
- Einfriedung mittels Bebauung, Mauern, Zäune
- Wegebefestigung mittels farbigem Beton-Pflaster
- zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

Darüber hinaus sind beim Bewertungsobjekt folgende werterhöhenden Außenanlagen vorhanden:

- verschiedene Sandsteinmauern zur Hangsicherung

Hierfür wird ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 2 % vom Gebäudesachwert in Ansatz gebracht.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren liefert ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis des Objektes und ist i.d.R. nicht mit den Marktpreisen identisch. Sofern am regionalen Grundstücksmarkt Objekte dieser Art nicht zum errechneten vorläufigen Sachwert gehandelt werden, wird im Wertermittlungsverfahren ein Marktanpassungsfaktor verwendet, der diesem Umstand Rechnung trägt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Aufgrund der renditeorientierten Bewertungsmethodik wird keine Marktanpassung durchgeführt, die ausgewiesenen Werte verstehen sich als vorläufige Sachwerte (vor Marktanpassung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

8 Marktdaten

Marktdaten

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil < 30 %; Daten für das Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Schwarza, Volkstedt, Cumbach, Schaala, Mörla, Bad Blankenburg

Aktualität: 2022

Renditeobjekte: Vergleichsfaktor, Spanne (€/m² WNUF) von rd. 500 bis rd. 1.700

Rohertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrages) in der Spanne von rd.10,0 bis rd. 19,0

9 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **373.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **vorläufige Sachwert** (ohne Marktanpassung) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. **412.000 €**.

Der Marktwert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten sowie Außenanlagen bebauten Grundstücks in 07407 Rudolstadt, Kirchgasse 5

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rudolstadt	5666	1	Rudolstadt	3	754	340 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 geschätzt mit rd.

373.000 €

in Worten: dreihundertdreundsiebzigttausend Euro

Der geschätzte Marktwert entspricht rd. 1.365 € / m² Wohnfläche. und einem Rohertragsfaktor von 17,1. Diese Kennzahlen liegen oberhalb des mittleren Bereiches der recherchierten Marktdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die gute Lage, die mittlere Ausstattung, den guten baulichen Zustand sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Rudolstadt, den 23.05.2023

Anmerkung:

Gutachterlich ermittelte Marktwerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Marktwerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien (Unwägbarkeiten) ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. den Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen.

10 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Eine wertbeeinflussende Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten kann ausschließlich nur durch die Heranziehung eines weiteren Sachverständigen erfolgen. Baumängel und -schäden werden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind. Es erfolgt keine Bauschadensbegutachtung bzw. Öffnung von Bauteilen. Hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich. Bezüglich der Schadensbeseitigungskosten erfolgt keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal berücksichtigt.

Tiefere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wird nicht geprüft. In Gutachten wird daher die Funktionsfähigkeit unterstellt. Sollten im Gutachten Kosten für Sanierungen oder Modernisierungen Berücksichtigung finden, werden auch diese pauschal und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ermittelt.

Die Wertermittlung wird zudem auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

11.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der jeweils gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277-1 (2016) „Grundflächen und Rauminhalte – Teil 1 Hochbau“

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

11.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 52.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [4] Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, vollständig neu bearbeitete Auflage 2022
- [5] © Reguvis Fachmedien GmbH, Wertermittler-Portal, Aktualität 2022
- [6] Immobilienportal immowelt.de
- [7] Örtlich zuständiger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg – Immobilienmarktbericht 2021; Sonstige Daten der Wertermittlung, Aktualität: 2022

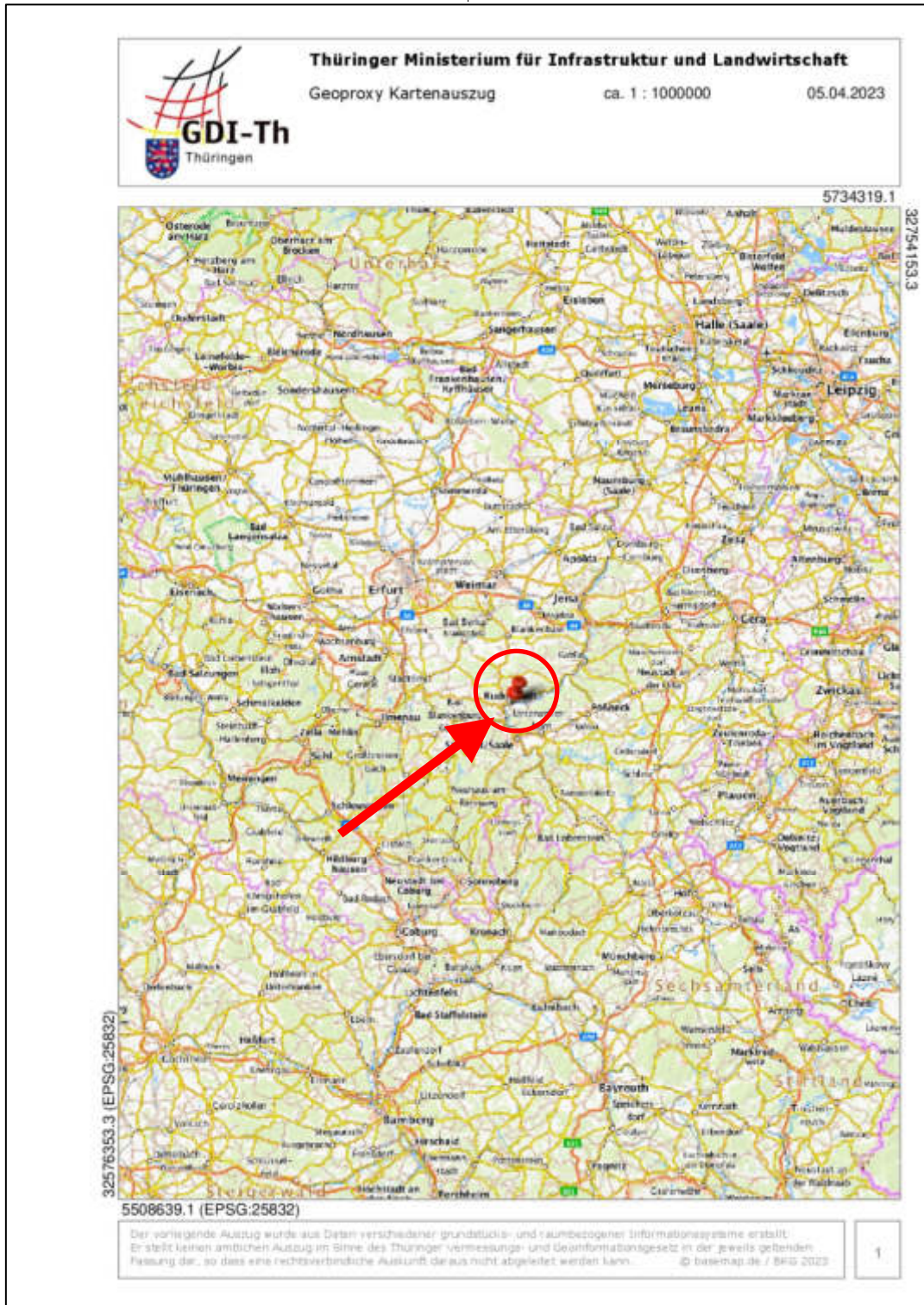
12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01	Einordnung Mitteldeutschland	40
Anlage 02	Einordnung Thüringen	41
Anlage 03	Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	42
Anlage 04	Lage in der Stadt Rudolstadt	43
Anlage 05	Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks	44
Anlage 06	Geoproxy Kartenauszug	45
Anlage 07	Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2022	47
Anlage 08	Gebäudemaße des Bewertungsobjekts.....	49
Anlage 09	Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) / Flächenplausibilisierung	50
Anlage 10	Mieterliste	51
Anlage 11	ETL - Wertrelevanz einer Einbauküche	52
Anlage 12	Fotodokumentation	53
Anlage 13	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	56
Anlage 14	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
Anlage 15	Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	63

Anlage 01 Einordnung Mitteldeutschland

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 1

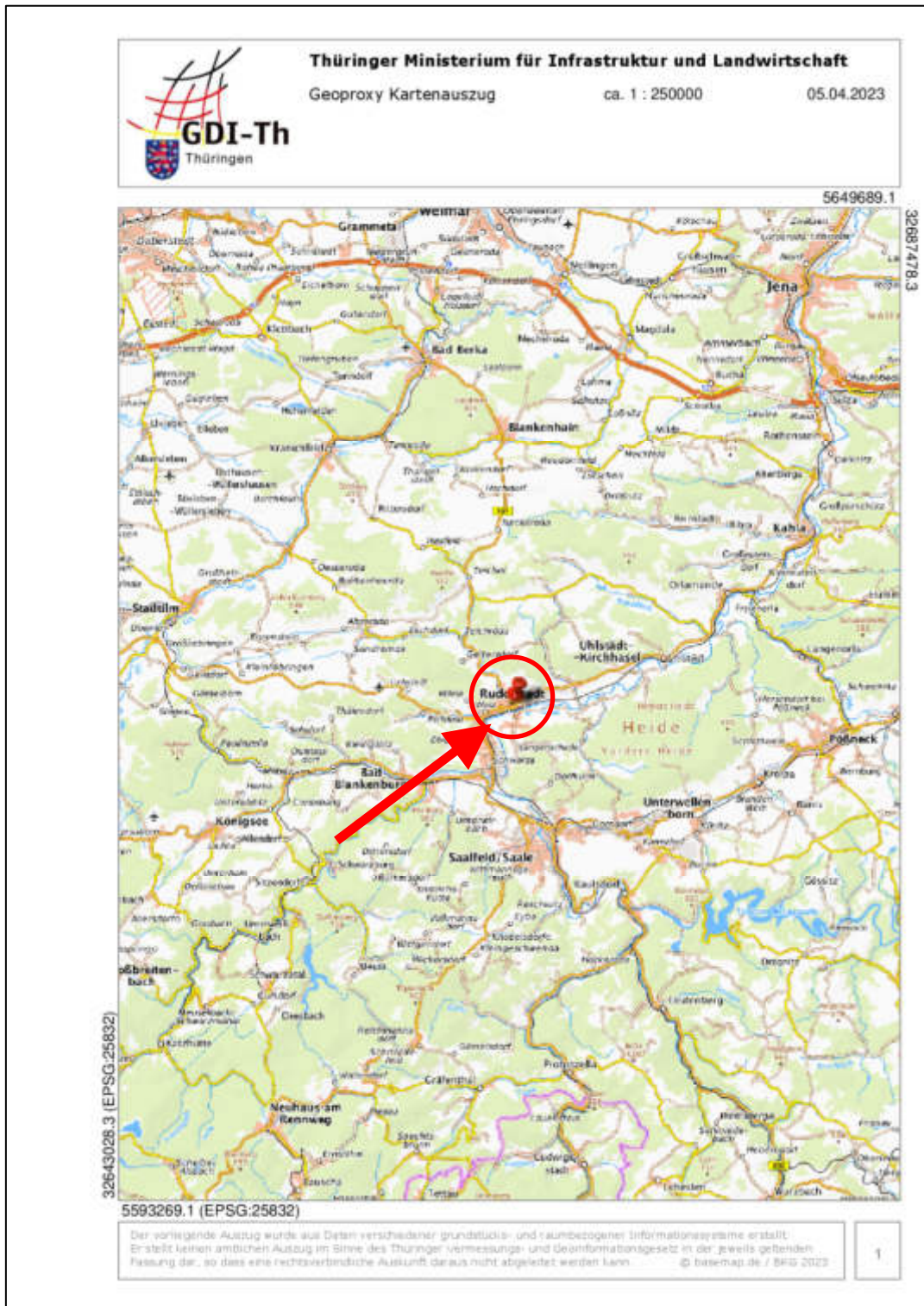


Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 02 Einordnung Thüringen

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 1

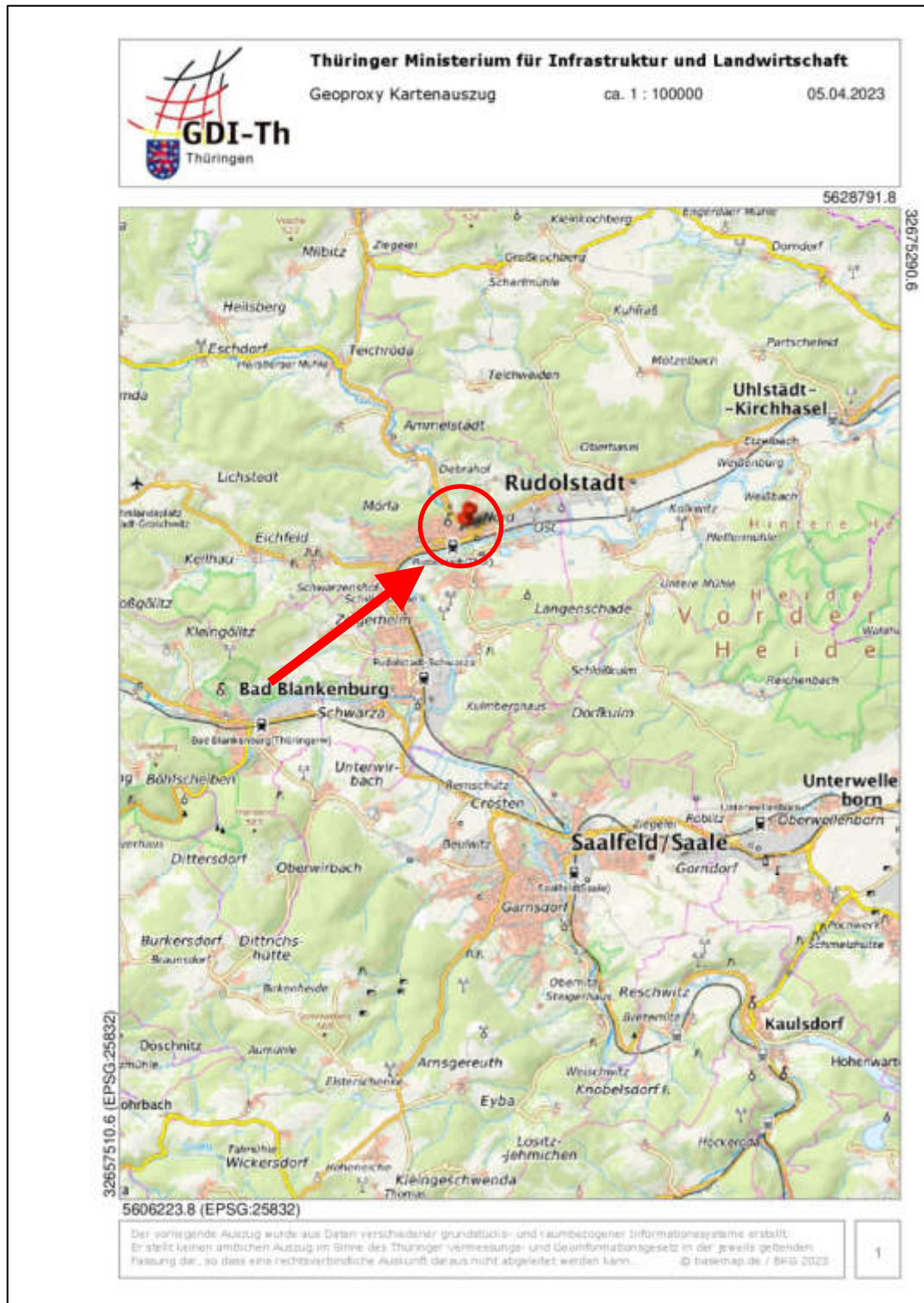


Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 1

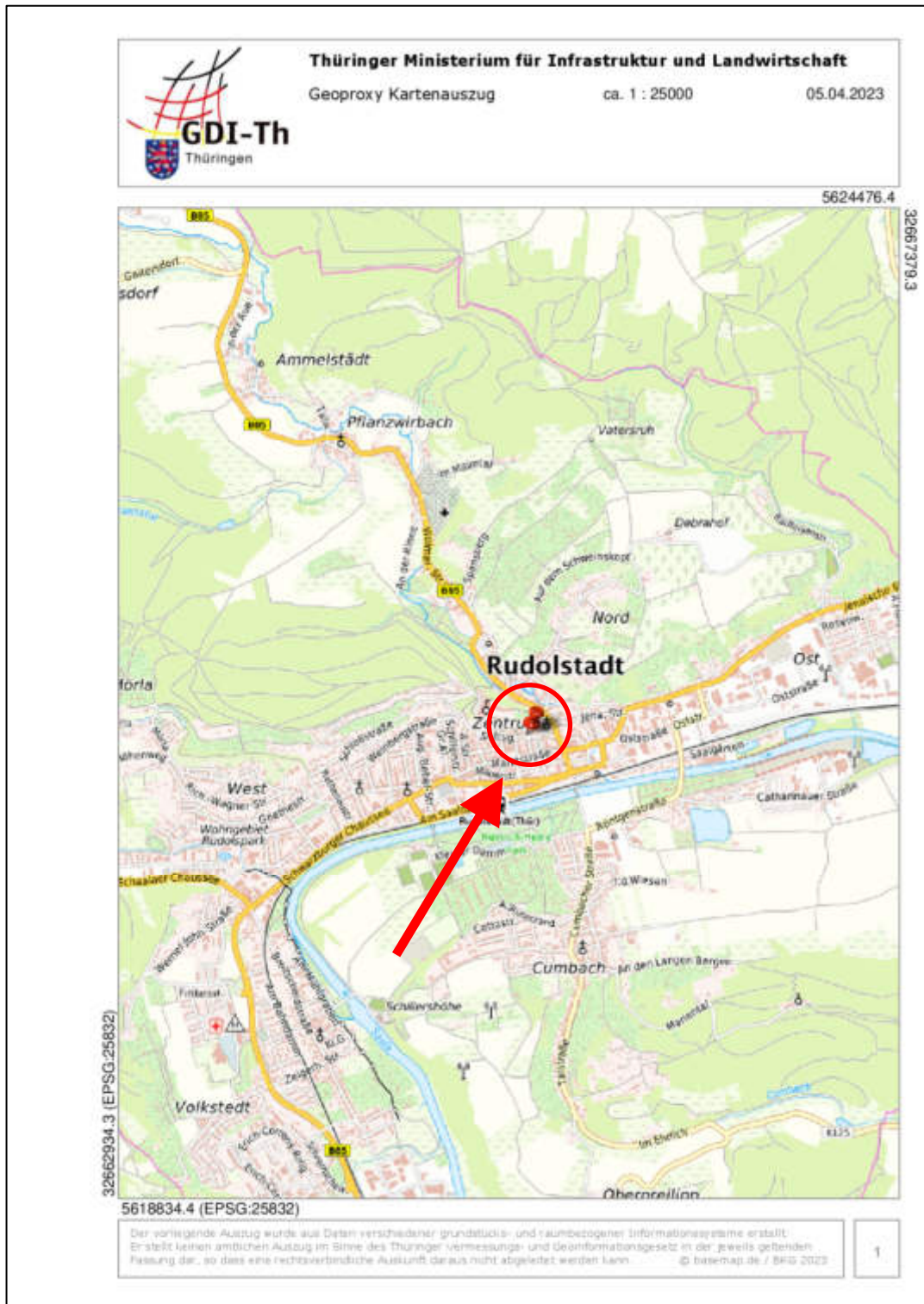


Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 04 Lage in der Stadt Rudolstadt

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 1



Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 05 Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 1

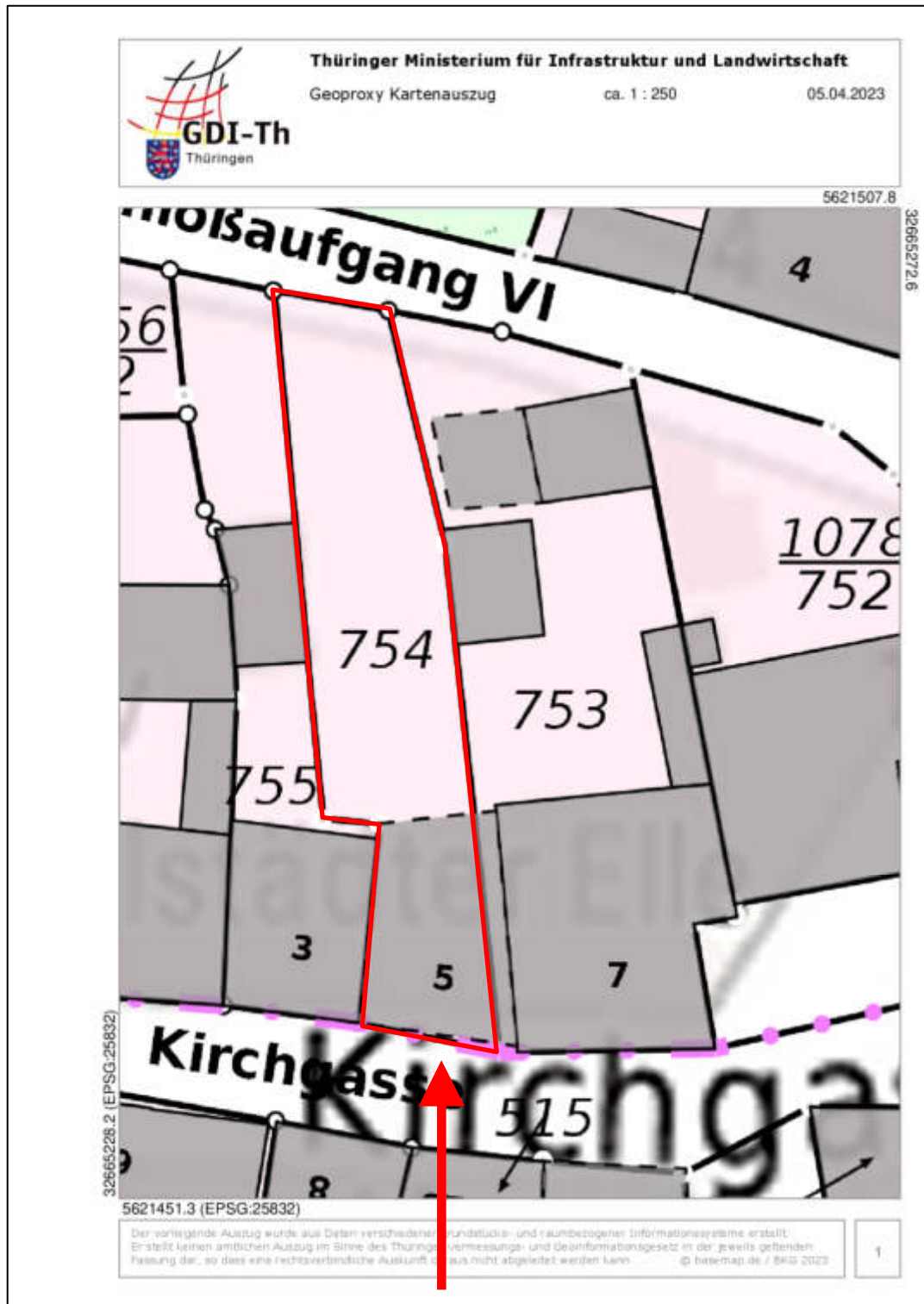


Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 06 Geoproxy Kartenauszug

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 2



Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 06 Geoproxy Kartenauszug

(Zeichenerklärung)

Seite 2 von 2


Zeichenerklärung	
(Signaturen in kleineren Maßstäben ggf. abweichend)	
Siedlung	
Berlin	Name einer Stadt
Nuthetal	Name einer Gemeinde
Spandau	Name eines Stadt-, Gemeindetils
	Siedlungsfläche (mit Gebäude und Hausnummer)
	Industrie und Gewerbefläche (mit Gebäude und Hausnummer)
	Park, Freizeit, Garten, Friedhof
	Kirche
	Campingplatz
	Aussichtsturm
Verkehr	
	Autobahn mit Autobahnnummer
	Bundesstraße mit Bundesstraßennummer
	Landes- bzw. Staatsstraße mit Nummer
	Kreisstraße mit Nummer
	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg
	Fuß-, Radweg
	Bahn
	Bahnhof
	Haltestelle, Haltepunkt
	Flughafen, Landeplatz, Segelfluggplatz
	Hubschrauberlandeplatz
	Autobahnschließstelle
	Europastrassennummer
Vegetation	
	Wald, Gehölz
	Grünland, Spielfeld
	Acker, Moor, Heide, Sumpf, vegetationslose Fläche
Gewässer	
	Meer mit Watt
	See
	Fluss mit Damm, Wall, Deich (Hochwasserschutz)
	Bach, Graben
sonstige Einzelzeichen	
	Hochspannungseitung mit Mast
	Windkraftanlage
	Kühlturm
	Sendeturm
	Radoteleskop
	Leuchtturm
Verwaltungsgrenzen	
	Bundes- / Landesgrenze
	Regierungsbezirksgrenze
	Kreisgrenze
	Gemeindengrenze

Veröffentlicht mit Zustimmung des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2022

(im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)


Seite 1 von 2

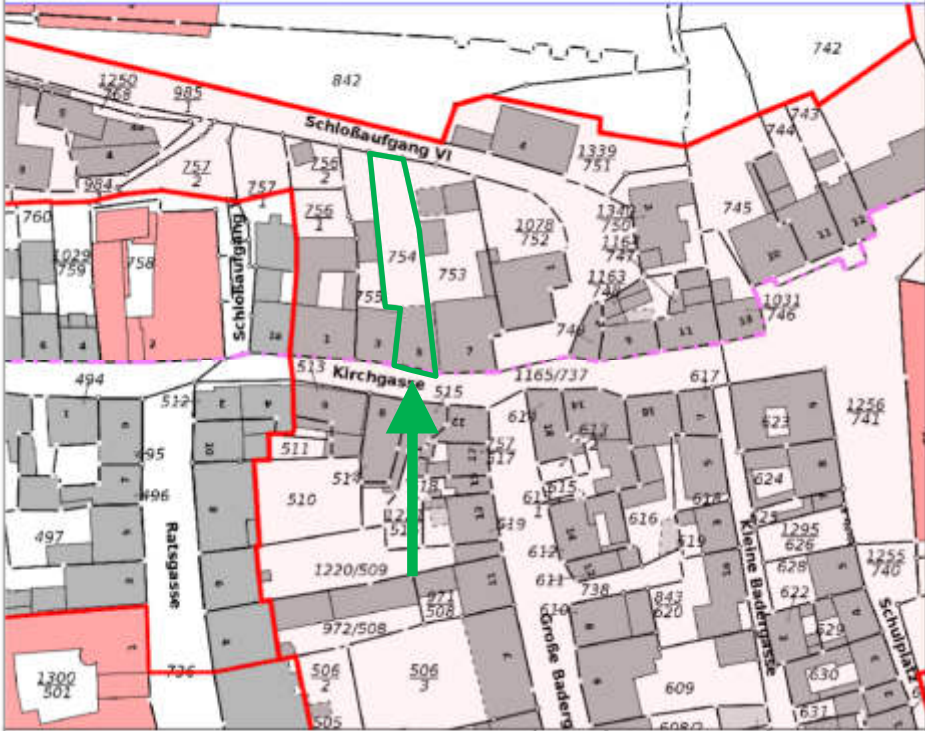


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemeinde	Rudolstadt
	Gemarkung	Rudolstadt
	Bodenrichtwertnummer	330200
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	100
	Stichtag	01.01.2022
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.deMaßstab:
1 : 1000erstellt am:
05.04.2023

Datenlizenz Deutschland - © Daten der Gutachterausschüsse TH 2023 – Version 2.0
www.bodenrichtwerte-th.de

Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2022

(Erläuterungen)

Seite 2 von 2

Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.



Bodenrichtwertzone



Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabefreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

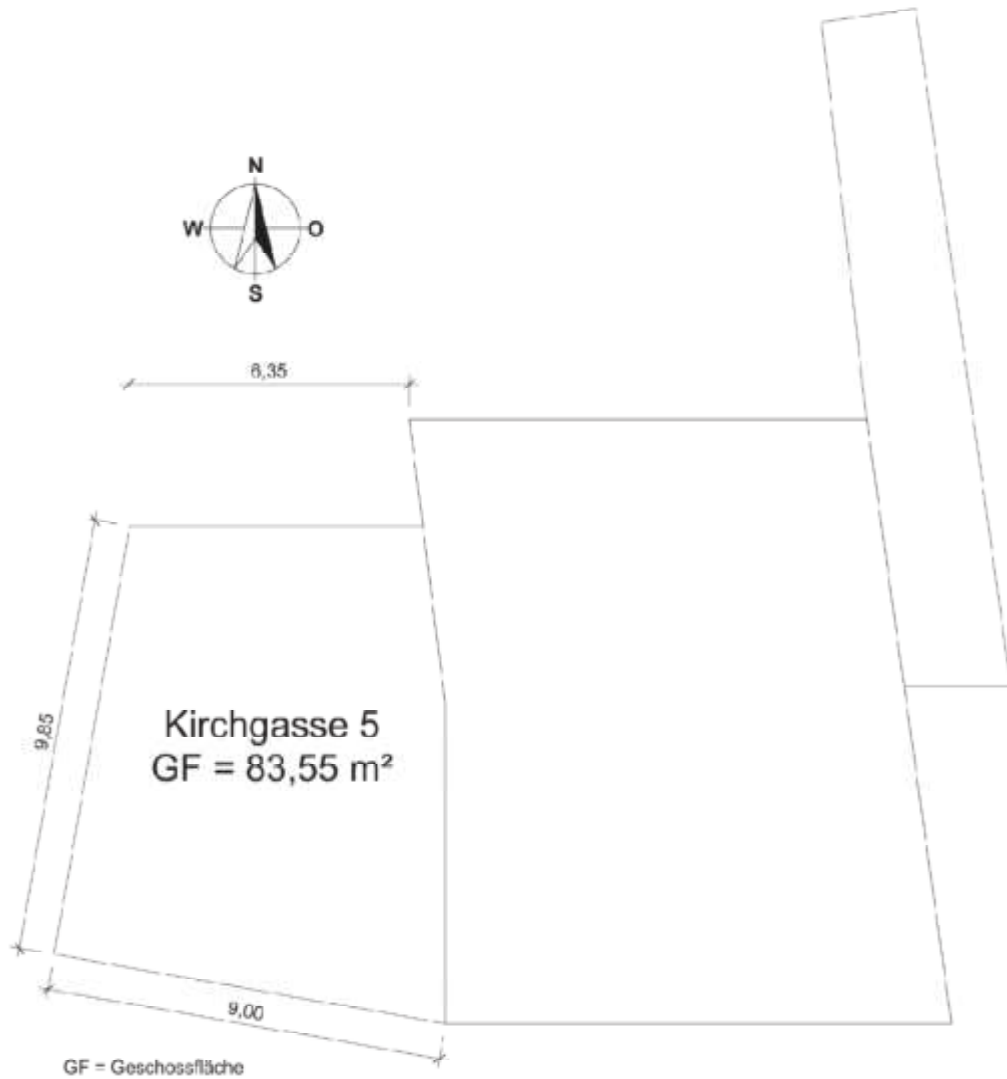
Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

Anlage 08 Gebäudemaße des Bewertungsobjekts

überschlägige Ermittlung aus den mitgelieferten Unterlagen bzw. dem Vor-Ort-Aufmaß

Seite 1 von 1



Quelle: Sachverständiger

Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)

nach DIN 277/2016

Mehrfamilienhaus Kirchgasse 5	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Erdgeschoss	8,48	9,85	1,00	83,55
1. Obergeschoss	8,48	9,85	1,00	83,55
2. Obergeschoss	8,48	9,85	1,00	83,55
3. Obergeschoss	8,48	9,85	1,00	83,55
Dachgeschoss	8,48	9,85	1,00	83,55
Bruttogrundfläche:				417,75
<u>Flächenplausibilisierung</u>				
Bruttogrundfläche (BGF): 417,75 m ²				
Geschossfläche (GF): 334,20 m²				
anrechenbare Wohnfläche (WF): 273,26 m ²				
Verhältnis WF/GF: 0,82				
Ergebnis: bei vorhandener Objektkonfiguration plausibel				


Quelle: Sachverständiger

Mieterliste Kirchgasse 5 in 07407 Rudolstadt

Nr. der WE	Lage der WE	Mieter	Mietbeginn	Fläche	Netto-kaltmiete	Neben-kosten	PKW-Stellplatz	Abstell-raum	Brutto-warmmiete
01	EG			63,00 m ²	343,59 €	198,21 €	17,90 €	10,00 €	569,70 €
05	1. OG			70,13 m ²	365,57 €	165,58 €			531,15 €
08	2. OG			70,00 m ²	375,80 €	124,20 €	18,00 €		518,00 €
11	3. OG			70,13 m ²	394,20 €	139,58 €			533,78 €
				Summe:	1.479,16 €	627,57 €	35,90 €	10,00 €	2.152,53 €

Stand: 02/2023

Quelle: mitgelieferte Unterlagen


Steuerberatung | Rechtsberatung | Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung | Finanzdienstleistung

Einbauküche ist ein einheitliches Wirtschaftsgut

Bundesfinanzhof ändert seine Rechtsauffassung

Eine moderne Kücheneinrichtung besteht aus Herd mit Abzugshaube, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler und diversen Schränken in ihren Formen als Unter- oder Ober- bzw. Hängeschrank. Viele Teile sind dabei durch eine durchgängige Arbeitsplatte miteinander verbunden. Die Preise aller Einzelteile ergeben in der Summe vier- bis fünfstelligen Beträgen. Mussten Vermieter eine Einbauküche ganz oder teilweise austauschen, so konnten sie bisher die Einzelteile als Ersatzbeschaffung sofort in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen. Bei Neuanschaffungen konnten Einzelteile, wie z. B. ein Geschirrspüler oder Kühlschrank aktiviert werden und zeitanteilig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Lag der Anschaffungswert unter 410 Euro, so war auch eine Sofortabschreibung als Geringwertiges Wirtschaftsgut möglich.

Moderne Einbauküchen sind ein einheitliches Ganzes

Im Dezember 2016 jedoch veröffentlichte der Bundesfinanzhof (BFH) ein Urteil, in dem er von seiner Rechtsauffassung abrückt und nunmehr eine Einbauküche als einheitliches Wirtschaftsgut ansieht. Im Ergebnis sind Einbauküchen immer als Gesamtheit aktivierungspflichtig und die Anschaffungskosten sind über die betriebliche Nutzungsdauer von 10 Jahren zu berücksichtigen.

Der BFH begründete seine neue Rechtsauffassung damit, dass sich die Ausstattung einer Küche in den letzten Jahren stark gewandelt hat. Während in der Vergangenheit noch Küchenspülen als einzelnes Möbelstück verbaut wurden, sind sie heute in die durchgängige Arbeitsplatte eingelassen. Auch die Herdplatte und der Backofen können getrennt voneinander oder auch gemeinsam in die Einbauküche integriert werden. Ein weiteres Argument des BFH war, dass die moderne Küche nicht mehr aus einzelnen Möbelstücken besteht, die jederzeit anders im Raum aufgestellt werden können.

Die neue Rechtsauffassung hat Vor- und Nachteile. Küchenspüle und Herd zählen damit nicht mehr zu den unselbständigen Gebäudebestandteilen, die beim erstmaligen Einbau auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes zu aktivieren und über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben waren. Nunmehr sind sie Bestandteil der Einbauküche, die über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abzuschreiben ist. Das bedeutet also eine jährliche Abschreibung von 10 % und nicht wie bisher von 2 % oder 2, 5 % (Wohngebäude) oder 3 % (gewerbliche genutzte Gebäude). Andererseits können die Aufwendungen für den Austausch eines defekten Herdes oder einer abgenutzten Spüle nicht mehr sofort abgezogen werden. Die Anschaffungskosten sind wieder zu aktivieren, auch wenn sie weniger als 410 Euro betragen. Die Abschreibung erfolgt dann über die (Rest)Nutzungsdauer der Einbauküche.

(Stand: 31.03.2017)

Quelle: www.ETL.de/aktuelle-themen, Datum: 09.07.2018
Für weitere Inhalte besuchen Sie bitte die Website: www.ETL.de

Quelle: www.ETL.de

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 01: Vorderansicht von links Südansicht



Bild 02: Rückansicht Nordansicht



Bild 03: Zugang zur Immobilie über den Hauseingang Kirchgasse 7



Bild 04: Gemeinsam genutztes Treppenhaus für Kirchgasse 5/7 im Gebäude Kirchgasse 7 - exemplarische Ansicht



Bild 05: Dachgeschoss Nicht wohnwirtschaftlich ausgebaut



Bild 06: Dachgeschoss - Techn. Ausstattung Heizungsanlage, gemeinsam genutzt durch Kirchgasse 5/7

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 07: PKW-Stellplatzfläche



Bild 08: Außenanlagen - Sandsteinmauer zur Hangsicherung



Bild 09: Bad - exemplarisch



Bild 10: Balkon - exemplarisch



Bild 11: Baumängel/Bauschäden
Riss an der Wand im Treppenhaus DG
Risslänge 50 cm



Bild 12: Baumängel/Bauschäden
Riss an der Wand im Treppenhaus DG
Rissbreiten 0,5 mm – 0,8 mm

Anlage 12 Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 13: Baumängel/Bauschäden – 2. OG Risse an der Fassade Nordseite (Balkonanlage), Risslängen 40 cm bis 80 cm, Rissbreiten 0,2 mm bis 0,6 mm



Bild 14: Baumängel/Bauschäden Risse an der Fassade Südseite Balkonanlage 2. OG – Rissbreiten 0,2 mm bis 0,6 mm



Bild 15: Zufahrt zum Grundstück Schrammspuren im Einfahrtsbereich



Bild 16: Waschmaschinenraum für Kirchgasse 5, befindlich in der Immobilie Kirchgasse 7



Bild 17: Umgebungsbebauung



Bild 18: Umgebungsbebauung

Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 3

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27–34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 3

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 14 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 4

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen
für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Seite 1 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

3 Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen und weitere Informationen zu den folgenden Seiten:

- Von Sprengnetter ergänzte Werte sind mit * gekennzeichnet.
- In Tab. 3-8 sind die Beschreibungen der drei Gebäudestandards (3 bis 5) nach Anlage 2 der SW-RL sowie die durch Sprengnetter ergänzten Beschreibungen der Gebäudestandards 1 und 2 abgedruckt. Die Tabelle ist durch Sprengnetter um Wägungsanteile erweitert. Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und soll der Orientierung dienen.
- In Tab. 3-9 sind die BGF-bezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt gemäß Anlage 1 der SW-RL tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-10 sind die wohnflächenbezogenen NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser inkl. BNK und USt tabelliert. Sie sind nach Gebäudeart (horizontal) und Gebäudestandard (vertikal) gegliedert. Die Werte entsprechen den BGF-bezogenen NHK 2010 der SW-RL; diese wurden jedoch von Sprengnetter auf den besser geeigneten Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet. Sie gelten für Häuser mit Keller.
- In Tab. 3-11 sind Korrekturfaktoren für abweichende Wohnungsgrößen und abweichende Grundrissarten nach Anlage 1 der SW-RL sowie durch Sprengnetter ergänzte Anpassungsfaktoren für die Anbauweise tabelliert.
- Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist in Kapitel 3.02.5 abgedruckt.
- Empfehlungen für eine tiefergehende Lektüre:
 - Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7 (Sachwertverfahren)
 - Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

3.01.1/3/1

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Seite 2 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL mit Ergänzungen (*) durch Sprengnetter

1*	2*	3	4	5
Außenwände (23 %*)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (15 %*)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren (11 %*)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenster/Erdlen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %*)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

3.01.1/3/2

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

Anlage 15 Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Seite 3 von 3

Normalherstellungskosten

Mehrfamilienhäuser

1*	2*	3	4	5
Deckenkonstruktion (11 %*)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
Fußböden (5 %*)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %*)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder je Wohneinheit mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (9 %*)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fert- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (6 %*)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Tab. 3-8: **Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

3.01.1/3/3

Quelle: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen