

Gutachten



07407 Rudolstadt

Im Baumgarten 1

Az.: K 128/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 179/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 128/25

Unser Zeichen: GZ 179/25

PLZ: 07407 Ort: Rudolstadt
Straße: Im Baumgarten 1

Gemarkung: Rudolstadt
Flur: 3
Flurstück: 1396/931
Größe: 759 m²



Kurzbeschreibung: **Wohn- und Geschäftshaus**

befindet sich am nördlichen Randbereich von Rudolstadt, im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, unmittelbar an der Bundesstraße 85 gelegen, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Nebengebäude

Wohnhaus: Baujahr ursprünglich ca. 1898/1902, Teilsanierung 80er/90er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, Obergeschoss teilweise Fachwerkbauweise, teilweise unterkellert, zweigeschossig, geringfügig dreigeschossig, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorratsräume, Heizungsraum
EG: eine ehemalige Ladeneinheit mit ca. 100 m²,
Werkstatt-/Lagerflächen, Nebenräume, WC
OG: eine Wohnung mit ca. 113 m²
eine Wohnung mit ca. 60 m²
eine Wohnung mit ca. 35 m²
DG: eine Wohnung mit ca. 60 m²
eine Ferienwohnung mit ca. 52 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 500,00 m²
Zustand: mäßig, hoher weiterer Sanierungsaufwand

Bewertungstichtag: 12.03.2026

Verkehrswert: 176.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Uwe Trinks
Am Gänsebach 47
07407 Rudolstadt

c) entfällt

d) Das Gebäude wird teilweise von der Eigentümerin eigengenutzt. Für zwei Wohnungen bestehen Mietverträge. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

e) Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist offensichtlich kein Gewerbebetrieb mehr vorhanden.

g) Für die noch vorhandene Möblierung wird kein zusätzliches Zubehör aufgrund des Alters der Gegenstände mehr eingeschätzt.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Makrostandort	5
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	5
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	6
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	7
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	7
3.4.2	Baurecht	7
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	9
3.6	Wohn-/Nutzflächen	22
3.7	Außenanlagen	24
4.	Wertermittlung	24
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	25
4.4	Bodenwert	25
4.4.1	Entwicklungszustand	25
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	26
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
4.5.1	Vorbemerkungen	27
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	29
4.5.3	Ertragsansätze	30
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	30
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	30
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	31
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	32
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	33
5.	Verkehrswert	35

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Skizzen Grundrisse

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Rudolstadt, Az.: K 128/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07407 Rudolstadt, Im Baumgarten 1, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.01.2026 zum Besichtigungstermin am 23.01.2026, 11.00 Uhr eingeladen. Die Eigentümerin verweigerte jedoch den Zutritt und bat um einen neuen Termin. Als neuer Besichtigungstermin wurde vor Ort der 06.02.2026, 10.00 Uhr vereinbart. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 26.01.2026 über den neuen Termin informiert. Der Termin wurde kurzfristig am 05.02.2026 durch die Eigentümerin telefonisch abgesagt.

Mit Schreiben vom 06.02.2026 wurde die Eigentümerin daher schriftlich gebeten, einen verbindlichen Ortstermin in der 8. Kalenderwoche bis zum 13.02.2026 mitzuteilen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollten wir keine Rückmeldung erhalten, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins erfolgen müsste.

Die Eigentümerin teilte mit Schreiben vom 19.02.2026 mit, langfristig erkrankt zu sein. Gemäß nochmaligem Telefonat, stellte die Eigentümerin einen Besichtigungstermin in der 11. Kalenderwoche in Aussicht.

Mit Schreiben vom 02.03.2026 wurde die Eigentümerin daher erneut schriftlich gebeten, einen verbindlichen Ortstermin in der 11. Kalenderwoche bis zum 06.03.2026 mitzuteilen. Gleichzeitig erfolgte nochmals der Hinweis, dass sollten wir keine Rückmeldung erhalten, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins erfolgen müsste.

Telefonisch konnte mit der Eigentümerin der 12.03.2026, 11.00 Uhr abgestimmt werden. Zu diesem Termin konnten die überwiegenden Räumlichkeiten besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümerin
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 17.12.2025, Gerichtsbeschluss vom
10.12.2025

Grundbuch von Rudolstadt/Rudolstadt/Blatt 2000

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2025/2026

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Ilm-
Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und des
Landkreises Sonneberg 2025

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und des
Landkreises Sonneberg zum Stichtag 01.01.2026

Informationen durch:

- Zweckverband Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung vom 11.01.2026
- Stadtverwaltung Rudolstadt vom 26.01.2026
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 09.01.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Rudolstadt ist eine Stadt im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
- hat ca. 24.560 Einwohner zum 31.12.2025 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 13.05.2026)
- liegt im Tal der Saale
- ihr sichtbares Wahrzeichen ist das Schloss Heidecksburg
- neben der Kernstadt gehören 23 Ortsteile zur Stadt
- liegt an den Bundesstraßen 85 (Weimar - Saalfeld) und 88 (Ilmenau - Jena)
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Görlitz) besteht an der Anschlussstelle Jena-Göschwitz, ca. 31 km entfernt, die Bundesautobahn 9 befindet sich ca. 45 km östlich
- Entfernungen: Saalfeld ca. 12 km, Ilmenau ca. 39 km, Weimar ca. 36 km, Erfurt ca. 60 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Randbereich von Rudolstadt
- unmittelbar an der Bundesstraße 85 Richtung A 4 (Nohra) bzw. Ludwigstadt
- die angrenzende, beidseitige Straßenbebauung ist geprägt von freistehenden Mehrfamilienhäusern
- unmittelbar westlich verläuft die Rinne
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 50 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 900 m entfernt zur Verfügung
- in Rudolstadt können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in der Stadt gesichert

- Topographie

überwiegend eben, unmittelbar westlich ansteigende Böschungsfläche

- verkehrstechnische Erschließung

B 85

- innere Erschließung

Zufahrt und Zuwegung bis zum Gebäude vorhanden

an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein schmaler Gehweg mit Brücke über die Rinne

- Versorgung/Entsorgung

voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Rudolstadt
Grundbuchband Blatt 2000

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	3	1396/931	Im Baumgarten 1		759

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 17.12.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadtverwaltung Rudolstadt vom 26.01.2026, stellt sich die planungsrechtliche Einordnung des Grundstückes wie folgt dar:

- das Grundstück ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen, dabei sind weitere Einschränkungen zu beachten (Einhaltung des Gewässerrandstreifens, Abstand der Bebauung zur Uferkante)
- ein Abriss des Gebäudes ist unter Einhaltung der Thüringer Bauordnung zulässig

3.4.2 Baurecht

Das Gebäude wurde entsprechend der Einsichtnahme beim Stadtarchiv Rudolstadt Ende des 19./Anfang des 20. Jh. als Gastwirtschaftsgebäude der Pörzbrauerei Rudolstadt errichtet. Diverse Um- und Ausbauarbeiten erfolgten danach Anfang des 20. Jh.

Weitere Um- und Ausbauarbeiten wurden offensichtlich in der 2. Hälfte des 20. Jh. (Umbau und Ausbau von Wohnungen) durchgeführt.

Nach Angaben der Eigentümerin erfolgten diverse weitere Dachgeschossausbauten in den 90er Jahren des 20. Jh. Dazu liegen keine notwendigen Baugenehmigungen vor.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher nur teilweise die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 09.01.2026 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, vor dem Gebäude sind diverse Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar. Darüber hinaus wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung teilte dazu am 22.01.2026 mit, dass das Grundstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen ist.

Mit Bescheid aus dem Jahr 2000 wurde ein Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler (Teilbetrag) festgesetzt. Dabei wurde ein Teilbetrag von 907,18 € gestundet, der Restbetrag wurde beglichen.

Im Rahmen einer Gemeinschaftsaufgabe (TLBV, die Stadt Rudolstadt, die EnR GmbH, der ZWA Saalfeld-Rudolstadt, die Thüringer Netkom GmbH, die Vodafone GmbH und die Telecom die Bundesstraße B 85) wird die Ortsdurchfahrt Rudolstadt im Bereich der Straßen Im Baumgarten und der Lengenfeldstraße ab Ende März 2026 bis Ende 2027 für die Erneuerung der Ver- und Entsorgung, die Erneuerung der Straßenoberfläche sowie der Nebenanlagen gesperrt.

Entsprechende umfangreiche Einschränkungen der Erreichbarkeit, in Verbindung mit großräumigen Umleitungsstrecken während der Zeit der Baumaßnahme, sind daher gegeben.

Über Zusatzkosten aufgrund von möglichen Anpassungsmaßnahmen von Kundenanlagen im Einzelfall kann der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung keine Informationen zur Verfügung stellen.

Es ist somit von zusätzlichen Anpassungskosten bezogen auf die Erneuerung der Medienanschlüsse auszugehen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und tlw. Büro/Laden- und historische Gaststättennutzung nicht gegeben. Lt. den historischen Unterlagen entsprechend einem Lageplan von 1930 war unmittelbar straßenseitig eine Zapfsäule mit Tank geplant bzw. vorhanden. Es wird unterstellt, dass keine Rückstände aus dieser möglichen Nutzung vorhanden sind. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem in offener Bauweise errichteten Wohn- und Geschäftshaus, das traufseitig zur Straße errichtet wurde sowie mit einem eingeschossiges Nebengebäude bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige, schadhafte Brücke über die Rinne (gehört nicht mehr zum Bewertungsgrundstück)

- Baujahr: ursprünglich ca. 1898/1902
- Sanierung: Teilsanierung 80er/90er Jahre des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: lt. Bauunterlagen Erdgeschoss lt. Bauunterlagen 38er Mauerwerksbau, Obergeschoss tlw. Mauerwerksbau/offensichtlich tlw. Fachwerkbauweise, teilweise unterkellert, Bruchsteinmauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig, geringfügig dreigeschossig, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, Altbestand, Straßen- und giebelseitig bewachsen
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken, EG tlw. massiv
- Treppen: zwei separate Treppenhäuser
ein tlw. gewendelt Holztreppenhaus, Holzgeländer
ein Treppenhaus, gerade, Metallkonstruktion (vermutlich ehemals Eigenbau), Holztrittstufen, KG massiv
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Pappschindeln, Altbestand, keine Dämmung
hofseitig ehemaliger Dacherker Wellbitumen

- KG:

Raumaufteilung: Vorratsräume, Heizungsraum

Ausstattung:

Boden: tlw. Estrich, sehr schadhaft, tlw. Ziegelflachschiicht

Wände/Decken: überwiegend Natursteinmauerwerk, tlw. sehr schadhaft, erhebliche Putzschäden, überwiegend Kappgewölbe, Deckenhöhen zwischen ca. 2,50 m bis ca. 2,65 m

Türen: tlw. ohne, tlw. Holzlattentüren

Fenster: Holzeinfachfenster, Altbestand

E-Installation: über Putz, veraltet

Heizung: Gasheizungsanlage, 300 l WW-Boiler, Baujahr ca. 1993



Kellertreppe



Kellerraum mit Heizungsanlage

- EG (links von der Straße aus):

Raumaufteilung: eine ehemalige Ladeneinheit mit diversen Räumlichkeiten, eine Hauseingangstür mit allgemeinem Treppenhaus

Ausstattung:

Boden: tlw. gefliest, tlw. Terrazzoplatten/Flächenterrazzo, tlw. PVC-Belag, insgesamt abgewohnt, Altbestand, tlw. Anfang der 90er Jahre erneuert

Wände: verputzt, Trockenbau, tlw. tapeziert

Decken: verputzt, tlw. sehr schadhaft, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 3,00 m

Türen: Holz, Altbestand, eine Glastür

Fenster: straßenseitig zwei feststehende Schaufenster, Holz, Standard der 90er Jahre, übrige Fenster uralte Fensterbänke, giebelseitig und rückwärtige Fenster Altbestand, Holz

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung

E-Installation: unter und tlw. über Putz, tlw. erneuert, tlw. Altbestand

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper, separate Gastherme, Standard Anfang der 90er Jahre



Flur



ehemaliges Büro



Ladengeschäft



Ladenraum/Lager

- EG (rechts, von der Straße aus gesehen)

Raumaufteilung: ein weiterer Hauseingang mit Tor, Diele mit weiterem Treppenhaus, Zwischenflur mit Zugang zum anderen Treppenhaus
Werkstatt/Lagerflächen, Nebenräume, WC

Ausstattung:

Boden: überwiegend Estrich, schadhaft, tlw. alte Steinplatten
Wände: verputzt, Altbestand, schadhaft, diverse Risse/Schäden sichtbar, tlw. erhebliche Schäden durch sichtbare Wasserschäden
Decken: verputzt, tlw. sehr schadhaft, Deckenhöhe ca. 2,80 m
Türen: Holztür, Innentüren Holz, überwiegend historischer Altbestand
Fenster: Fenster Altbestand, Holz
Verglasung: Verbundverglasung
E-Installation: unter und tlw. über Putz, Altbestand
Sanitär: WC, abgängig
Heizung: ohne



Flur/Treppenhaus



WC



Abstellraum



Werkstatt/Lager

- OG (links von der Straße aus):

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus: eine Wohnung mit: Flur, fünf Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung:

Boden: überwiegend Textilbelag, tlw. PVC-Belag, insgesamt abgewohnt, Altbestand, tlw. Anfang der 90er Jahre erneuert

Wände: verputzt, Trockenbau, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Deckenplatten/Paneele, Deckenhöhe ca. 3,00 m, tlw. ca. 2,80 m

Türen: Holz, Altbestand, tlw. Falttür

Fenster: straßenseitig Holz, Standard der 90er Jahre, Schallschutzfenster mit Lüfter, giebelseitig und hofseitig Holz, Standard vermutlich 70er Jahre

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung

E-Installation: unter und tlw. über Putz, tlw. erneuert, tlw. Altbestand

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest, Handtuchheizkörper

Heizung: Plattenheizkörper, Kachelofen



Treppenhaus Obergeschoss



Wohnungsflur



Küche



Zimmer



Bad

Obergeschoss

- OG (rechts, von der Straße aus gesehen)

Raumaufteilung: Flur mit Treppenhaus,

eine Wohnung (vermietet, konnte nicht besichtigt werden) mit:
Flur, Küche, Bad, zwei Zimmer (Angaben über Ausstattung durch
Eigentümerin)

eine teilmöblierte Wohnung mit Küche, Bad, ein Zimmer

Ausstattung:

Boden: überwiegend PVC-Belag, tlw. Textilbelag

Wände: verputzt, Trockenbau, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,80 m

Türen: Wohnungseingangstür Holz, in den 90er Jahren erneuert, Innentüren Holz, Altbestand

Fenster: Fenster straßenseitig Holz, Schallschutzfenster, hofseitig offensichtlich Holz

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz, in den 90er Jahren erneuert

Sanitär: Bäder mit: Dusche bzw. Wanne, WC, Waschtisch,
Waschmaschinenanschluss Boden und Wände gefliest, tlw. innen liegend

Heizung: Plattenheizkörper



Küche mit Zugang Wohnraum



Bad

- DG (links von der Straße aus):

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus: eine Wohnung (vermietet) mit: Flur, Bad, Küche zwei Zimmer

Ausstattung:

- Boden:** überwiegend Textilbelag, tlw. PVC-Belag, insgesamt abgewohnt, ca. Anfang der 90er Jahre erneuert
- Wände:** Trockenbauverkleidung, tapeziert, tlw. Schrägen
- Decken:** verputzt, tapeziert, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,70 m
- Türen:** Holz
- Fenster:** straßenseitig und giebelseitig Holz, Standard der 90er Jahre, Schallschutzfenster mit Lüfter, hofseitig Holz, Standard vermutlich 70er Jahre
- Verglasung:** Isolierverglasung, Verbundverglasung
- E-Installation:** unter Putz, erneuert vermutlich in den 90er Jahren
- Sanitär:** Tageslichtbad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest, Handtuchheizkörper
- Heizung:** Plattenheizkörper



Zimmer Dachgeschoss



Bad



Dachgeschoss

Küche

- DG (rechts, von der Straße aus gesehen)

Raumaufteilung: eine möblierte Ferienwohnung mit:

Flur, Küche, Bad, drei Zimmer

überdachter Abstellraum (ehemaliger Dacherker), Bodenräume

Ausstattung:

Boden: tlw. PVC-Belag, tlw. Textilbelag

Wände: überwiegend Trockenbau, tapeziert, diverse Schrägen

Decken: Trockenbau, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe bis ca. 2,50 m

Türen: Holz, in den 90er Jahren erneuert

Fenster: tlw. liegenden Dachflächenfenster, Holz, giebelseitig alte Holzfenster

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz, in den 90er Jahren erneuert

Sanitär: Bad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig, hoher weiterer Sanierungsaufwand



Küche Ferienwohnung

Zimmer Ferienwohnung

Dachgeschoss



Zimmer Ferienwohnung



Bad Ferienwohnung



Dacherker



schadhafter Dachbereich/Bodenraum

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die möglichen vermietbaren Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des grob überschläglichen Aufmaßes, in Verbindung mit den rudimentär vorliegenden historischen Bauunterlagen, ermittelt.

Erdgeschoss:

links (von der Straße aus)

ehemalige Ladeneinheit mit:

ein Verkaufsbereich:	ca. 58,00 m ²
ein separater Verkaufsbereich:	ca. 25,00 m ²
ein Büro:	ca. 15,50 m ²
Abstell-/Lagerraum:	ca. 5,70 m ²
gesamt:	ca. 104,00 m ²
bezogen auf eine Umnutzung zu einer Wohnung wird	
von einer möglichen Wohnfläche von ca. 100 m ² ausgegangen	

rechts (von der Straße aus)

diverse Nebenräume, Werkstatt/ehemalige Remise mit:

Nebenräume:	ca. 17,00 m ²
Werkstatt/Lager:	ca. 80,00 m ²
gesamt:	ca. 97,00 m ²

Obergeschoss:

links (von der Straße aus)

eine Wohnung (Eigennutzung) mit:

Flur:	ca. 5,00 m ²
Küche:	ca. 14,00 m ²
Zimmer:	ca. 12,50 m ²
Zimmer:	ca. 28,00 m ²
Zimmer:	ca. 13,70 m ²
Zimmer:	ca. 19,00 m ²
Zimmer:	ca. 15,80 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
gesamt:	ca. 113,00 m ²

rechts (von der Straße aus)

eine Wohnung, konnte nicht besichtigt werden)

lt. Angaben der Eigentümerin: ca. 60,00 m²

eine teilmöblierte Wohnung mit:

Küche:	ca. 11,50 m ²
Zimmer:	ca. 19,30 m ²
Bad:	ca. 4,00 m ²
gesamt:	ca. 35,00 m ²

Dachgeschoss:

links (von der Straße aus)

eine Wohnung (vermietet) mit:

Flur:	ca. 7,00 m ²
Küche:	ca. 12,50 m ²
Zimmer:	ca. 8,50 m ²
Zimmer:	ca. 27,00 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
gesamt:	ca. 60,00 m ²

rechts (von der Straße aus)

eine Ferienwohnung (möbliert):

Flur:	ca. 3,00 m ²
Küche:	ca. 7,00 m ²
Zimmer:	ca. 21,00 m ²
Zimmer:	ca. 10,50 m ²
Raum:	ca. 5,20 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
gesamt:	ca. 52,00 m ²

ehemaliger Dachkerker: ca. 12,50 m²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ein seitliches Metalltor, überwiegend ohne
Freiflächen: straßenseitig überwiegend alte Pflasterung, rückwärtig zwischen Gebäudewand und Rinne schmaler Grünstreifen, einfache, seitliche Überdachung, rückwärtig schmaler Grünstreifen, Uferböschung, seitliche Überdachung

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh. errichtet und Anfang der 90er Jahre überwiegend teilsaniert.

Seit diesem Zeitraum erfolgte keine nennenswerte Modernisierung und Sanierungen.

Somit kann erst nach einer weiteren Instandsetzung und Sanierung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	330053
Bodenrichtwert:	55,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Grundstückstiefe:	30 m
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 35 m

Tiefe: zwischen ca. 15 m bis ca. 25 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

$$759 \text{ m}^2 \quad \times \quad 55,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 41.745,00$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch die zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Landkreise Saalfeld-Rudolstadt, Ilm-Kreis und Landkreis Sonneberg wurden 2025 für den Berichtszeitraum 2022/2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Danach wurden für den Bereich des Städtedreiecks Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,90 % (Bandbreite 2,30 % bis 5,10 %) abgeleitet.

Dabei weist diese Stichprobe folgende durchschnittliche Einflussfaktoren auf:

Bodenrichtwert:	95,00 €/m ²
Baujahr:	1905
Wohn- und Nutzfläche:	342 m ²
Grundstücksgröße:	494 m ²
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Anzahl der Einheiten:	5
NKM überwiegend:	6,00 €/m ² (bei ca. 60 m ² Wohnfläche)
Zeitraum der Untersuchung:	2022 bis 2024

Unter Berücksichtigung des abweichenden Bodenwertniveaus (und der damit schlechteren Lage des Bewertungsgrundstückes), wird in Verbindung mit den Unsicherheiten in Bezug auf die Höhe der notwendigen Sanierungs-/Instandhaltungsaufwendungen, der Lage des Grundstückes, den sich aktuell deutlich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den eingeschränkten Zufahrtsbedingungen bis Ende 2027, ein marktangepasster und nachhaltiger Liegenschaftszinssatz von 4,75 % für angemessen eingeschätzt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Saalfeld-Rudolstadt,
Stichtag April 2026 6,2 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 89,8 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Quelle:
Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045 - 18,5 %
- Bevölkerungsentwicklung für Rudolstadt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand
31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045 - 6,2 %

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juni 2025 wird der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wie folgt eingestuft:

- Platz 360 von 400 Städten und Landkreisen
- wird als Landkreis mit hohen Zukunftsrisiken ausgewiesen
- dabei befinden sich alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Entsprechend den Angaben der Eigentümerin sind zwei Wohnungen aktuell vermietet.

Mietverträge wurden dazu nicht vorgelegt.

Danach ist eine Wohnungen (1.OG, hofseitig von der Straße aus rechts) für einen Bruttobetrag von monatlich 480,00 € seit ca. 10 Jahren vermietet.

Eine weitere Wohnung (Dachgeschoss, von der Straße aus links) ist danach für 530,00 € (Bruttoinklusive Miete) seit ca. 20 Jahren vermietet.

Weitere Mietverträge bestehen danach nicht. Eine große Wohnung im 1.OG links von der Straße aus wird eigengenutzt.

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Das Wertermittlungsobjekt ist z. Z. nur geringfügig vermietet, bzw. wird wirtschaftlich genutzt (eine große Wohnung Eigennutzung, zwei überwiegend möblierte Wohnungen leerstehend, zwei Wohnungen vermietet). Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

Im Gebäude befindet sich teilweise im Erdgeschoss eine ehemalige Ladeneinheit, die von der Eigentümerin selbst bisher gewerblich betrieben wurde. Nach Angaben der Eigentümerin wurde diese gewerbliche Nutzung aufgegeben. Weitere im Erdgeschoss befindliche Nebenräume/Werkstatt etc. wurden bisher ebenfalls eigengenutzt.

Bezogen auf die fehlende Lauflage, in Verbindung mit dem überwiegend unsanierten Zustand dieser ehemaligen Geschäftsräume wird davon ausgegangen, dass ein vernünftig handelnder Investor diese Räumlichkeiten nach einer grundlegenden Sanierung in eine Wohnnutzung umwandeln wird.

Ein offizieller Wohnungsmietspiegel existiert für Rudolstadt nicht.

In dem aktuellen IVD-Mietspiegel Thüringen 2025/2026 werden für Rudolstadt folgende Angaben zu Wohnungsmieten (Bestandsmieten bei Neubau/Komplettrenovierung) angegeben:

- mittlerer Wohnwert: 6,00 €/m²
- guter Wohnwert: 7,00 €/m²

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Sanierung/Umnutzung werden folgende Nettokaltmieten als nachhaltig und marktkonform berücksichtigt.

Erdgeschoss:	von der Straße aus links, umgenutzte und grundsanierte ehemalige Ladeneinheit (ggf. barrierefrei):	7,50 €/m ²
1.Obergeschoss:	von der Straße aus links (bisherige Eigennutzung) nach weiterer Instandsetzung/Sanierung:	6,50 €/m ²
	von der Straße aus rechts, eine Wohnung straßenseitig:	6,50 €/m ²
	eine Wohnung hofseitig:	6,50 €/m ²
Dachgeschoss:	eine Wohnung von der Straße aus links:	6,00 €/m ²
	eine Wohnung von der Straße aus rechts:	6,00 €/m ²

Für die Lager/Werkstattflächen im Erdgeschoss (von der Straße aus rechts) wird ein marktkonformer Nettomietzins von 3,00 €/m² eingeschätzt.

Bei diesen Ansätzen sind die vorhandenen straßenseitigen Stellplatzflächen indirekt mit inkludiert.

Für die noch vorhandene Möblierung wird kein zusätzliches Zubehör aufgrund des Alters der Gegenstände mehr eingeschätzt.

Aufgrund der notwendigen Sanierungen und Ersatzinvestitionen wird eingeschätzt, dass keine Anpassungen in Bezug auf die angegebenen Mietniveaus der beiden vermieteten Wohnungen zu berücksichtigen sind.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2026) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	
Lager:	8,00 %
Wohnungen:	367,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	
Lager:	5,00 €/m ²
Wohnungen:	14,40 €/m ²
Mietausfallwagnis:	
Lager:	4,00 %
Wohnungen:	2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m²		€/m²	Ertrag/Monat
rechts von der Straße				
EG	ca.	80,00	3,00	240,00 €
1.OG	ca.	35,00	6,50	227,50 €
1.OG	ca.	60,00	6,50	390,00 €
DG	ca.	52,00	6,00	312,00 €
links von der Straße				
EG	ca.	100,00	7,50	750,00 €
1.OG	ca.	113,00	6,50	734,50 €
DG	ca.	60,00	6,00	360,00 €
Gesamtfläche	500,00			

Monatsertrag				3.014,00 €
Jahresertrag				36.168,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungsk. Lager	2.880,00 €	x	8,0%	230,40 €
Verwaltungsk. Wohnungen	367,00 €	x	6,0	2.202,00 €
Instandhaltungsk. Lager	5,00 €/m²	x	80,00 m²	400,00 €
Instandhaltungsk. Wohnung	14,40 €/m²	x	420,00 m²	6.048,00 €
Mietausfallwagnis Lager	2.880,00 €	x	4,0%	115,20 €
Mietausfallwagnis Wohnung	33.288,00 €	x	2,0%	665,76 €
Bewirtschaftungskosten				9.661,36 €
Jahresertrag				36.168,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-9.661,36 €
entspricht	26,71 %			-----
jährlicher Reinertrag				26.506,64 €
./. Bodenwertverzinsung	41.745,00 €	x	4,75 %	-1.982,89 €
Gebäudereinertrag				24.523,75 €
Restnutzungsdauer	35			
Liegenschaftszinssatz	4,75			
Barwertfaktor				16,90
Gebäudeertragswert				414.547,07 €
Bodenwert				41.745,00 €
Ertragswert				456.292,07 €

				rd. 456.000,00 €
Kennzahlen				
der Ertragswert entspricht	12,62	des Jahresrohertrages		
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,98			
Bodenwertanteil am Ertragswert	9,15			
Quadratmeterpreis in €/m²	912,58			

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gewährleisten zu können, sind zunächst diverse Sanierungen/Instandsetzungen bezogen auf die Heizungsanlage, die Dacheindeckung sowie die Fassadensanierung notwendig. Weitere Aufwendungen sind aufgrund der Erneuerung der Medienerschließung offensichtlich gegeben (die Neuverlegung der Medien erfolgt dabei von den Versorgern nur bis zur Grundstücksgrenze) sowie die Aufwendungen für Baugenehmigungsunterlagen.

Für diese Aufwendungen wird ein pauschaler Ansatz von 200,00 €/m² als notwendig angesetzt.

$$200,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 500,00 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{ca. } 100.000,00 \text{ €}$$

Für den Umbau der ehemaligen Ladeneinheit im Erdgeschoss wird ein anteiliger pauschaler Ansatz von 1.000,00 €/m² möglicher Wohnfläche eingeschätzt.

$$\text{ca. } 1.000 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 100,00 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{ca. } 100.000,00 \text{ €}$$

Für die vermieteten Wohnungen, die eigengenutzte Wohnung und die bisher als Ferienwohnungen/teilmöblierte Wohnung genutzten Räumlichkeiten wird ein anteiliger Instandsetzungsaufwand (Erneuerung der Sanitärbereiche, Erneuerung der alten Fenster insbesondere im rückwärtigen Bereich, sowie Erneuerung der Bodenbeläge) von 250,00 €/m² angesetzt.

$$\text{ca. } 250 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 320,00 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{ca. } 80.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert nach Sanierung/Instandsetzung:		456.000,00 €
anteilige Instandsetzungen/Sanierungen;	-	280.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		176.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 352,00 €/m².

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 07407 Rudolstadt, Im Baumgarten 1 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

176.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

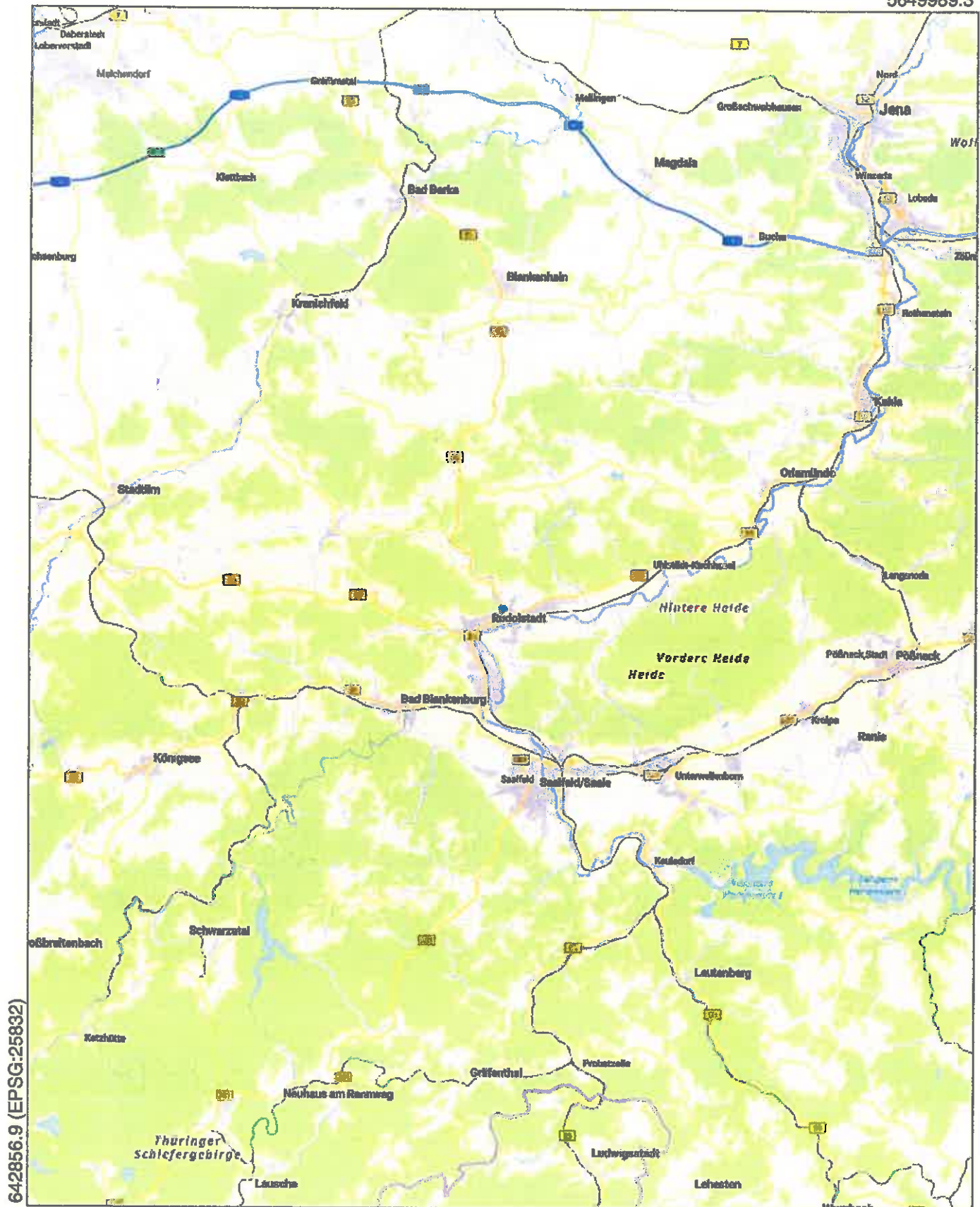

Dorothea Schneider

Erfurt, 22.05.2026

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



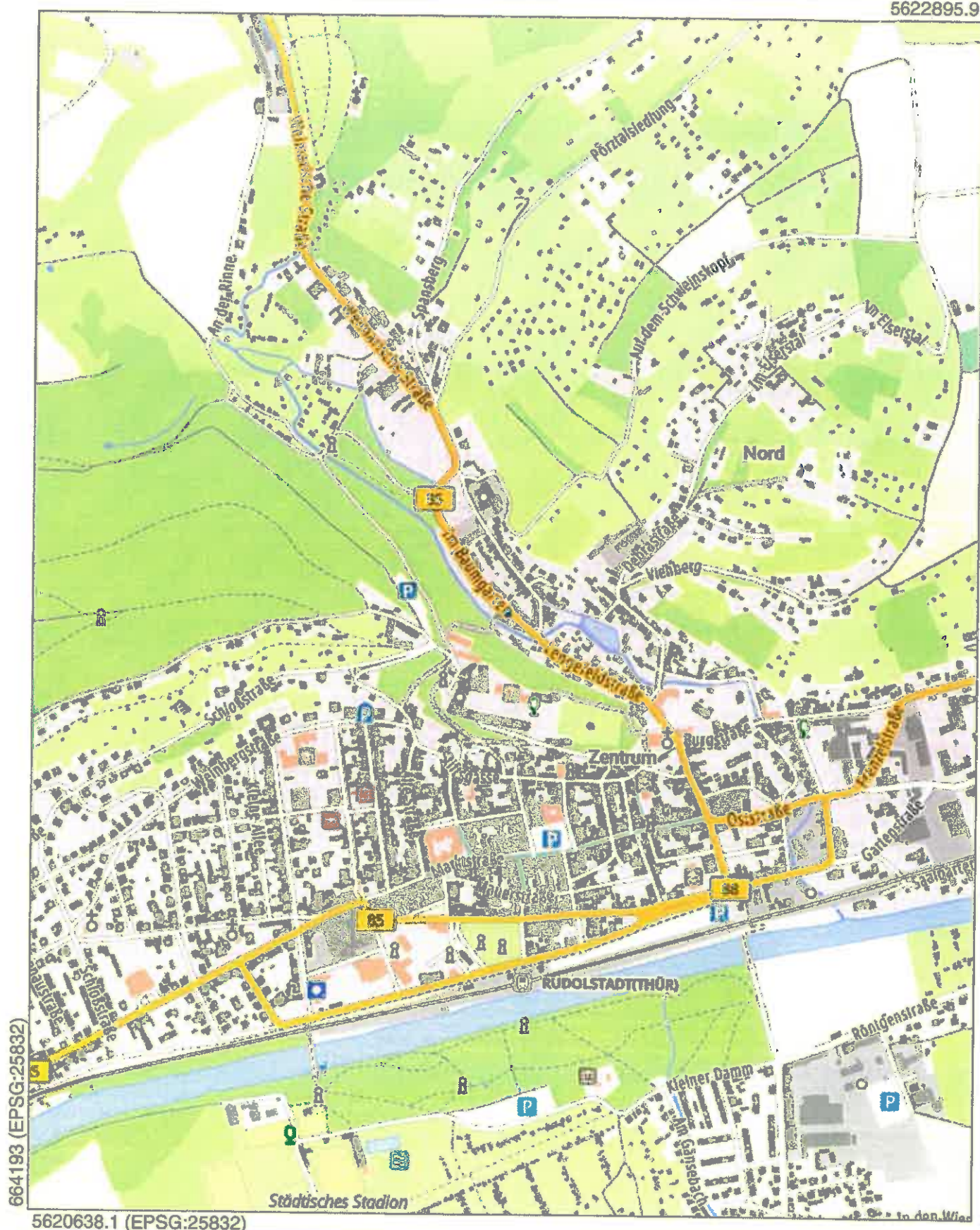
5649989.3



642856.9 (EPSG:25832)

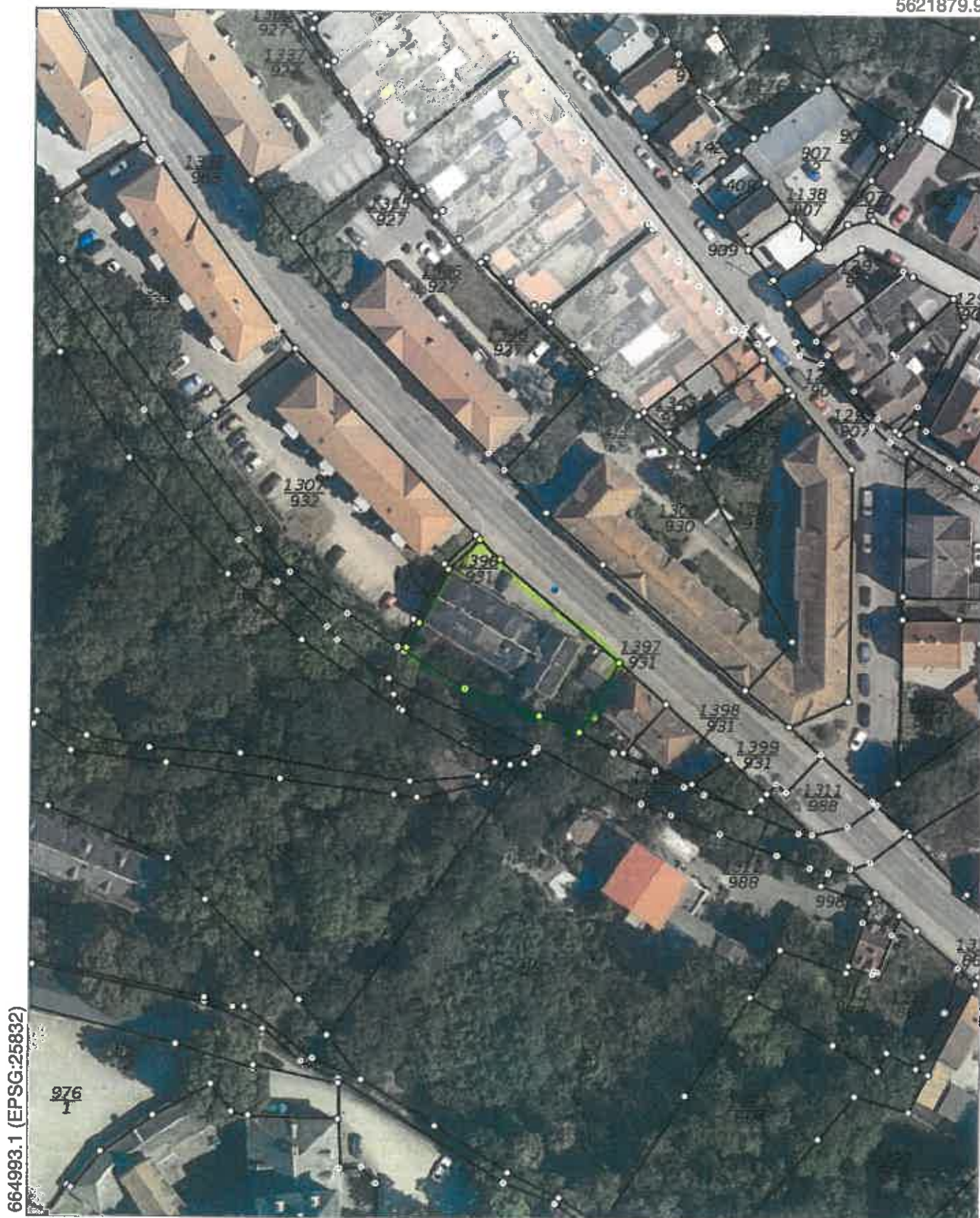
5593544.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5621879.9



664993.1 (EPSG:25832)

5621654.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



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@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Rudolstadt
Rudolstadt

Bodenrichtwertnummer

330053

Bodenrichtwert [€/m²]

55

Stichtag

01.01.2026

Entwicklungszustand

Baureifes Land (B)

Beitragsrechtlicher Zustand

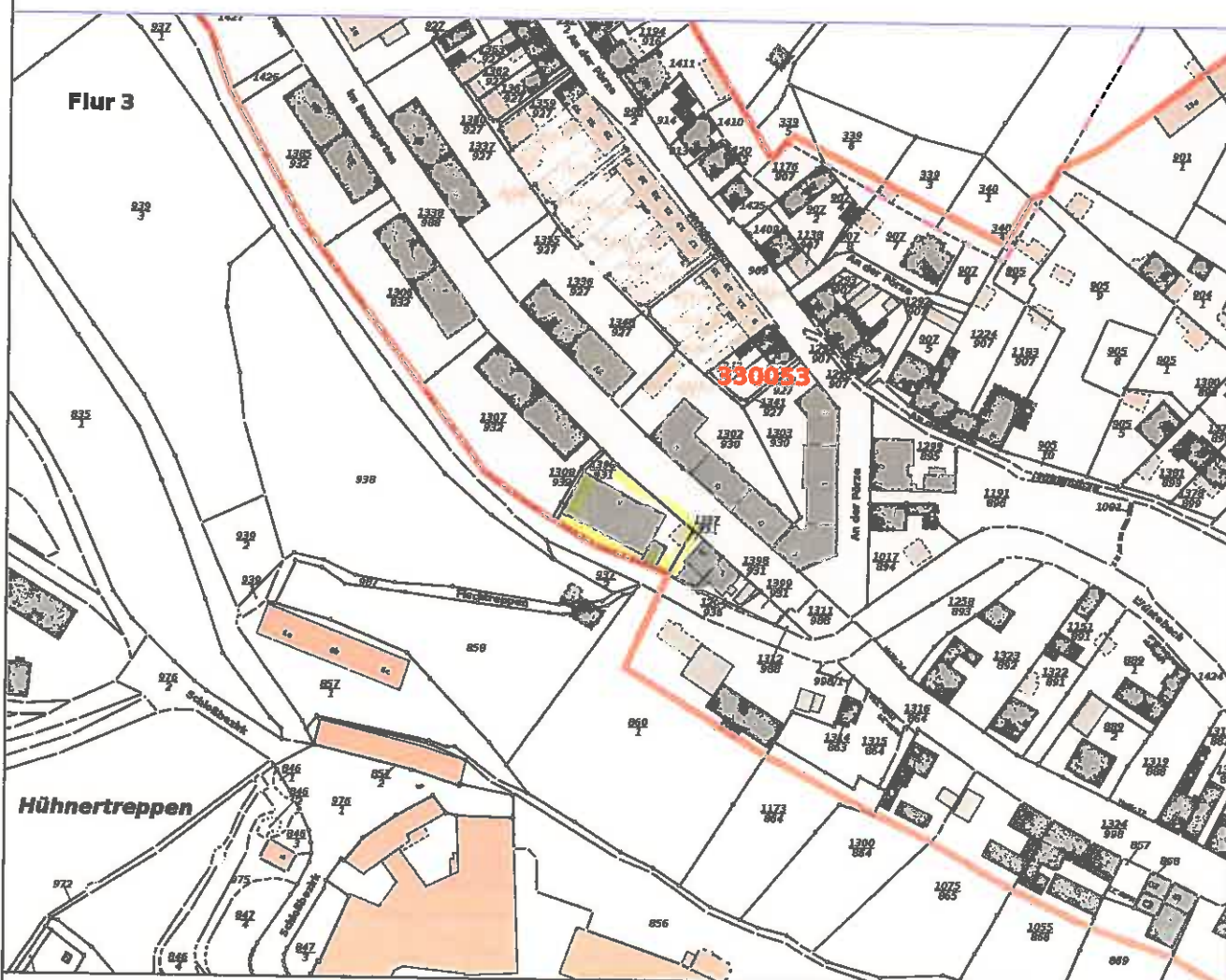
beitragsfrei (frei)

Art der Nutzung

Wohnbaufläche (W)

Tiefe [m]

30 m



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

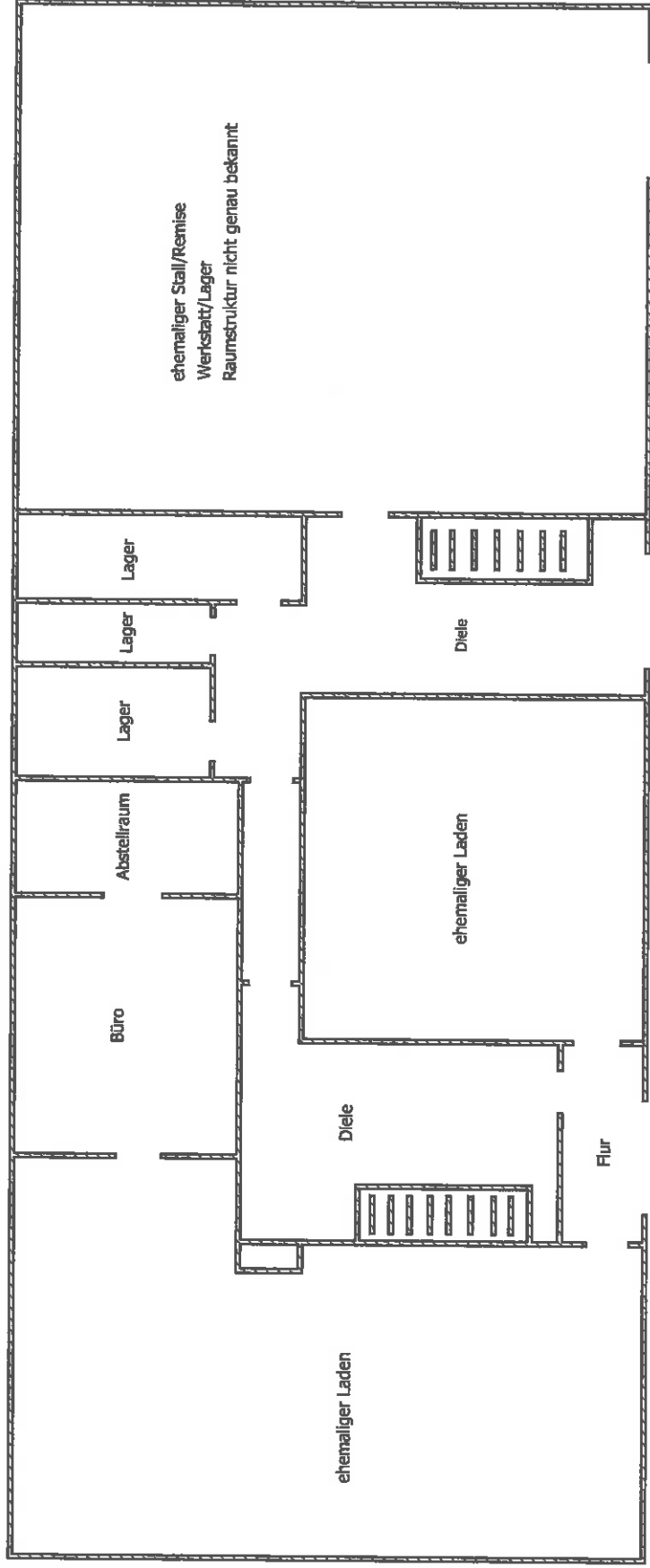


Maßstab:

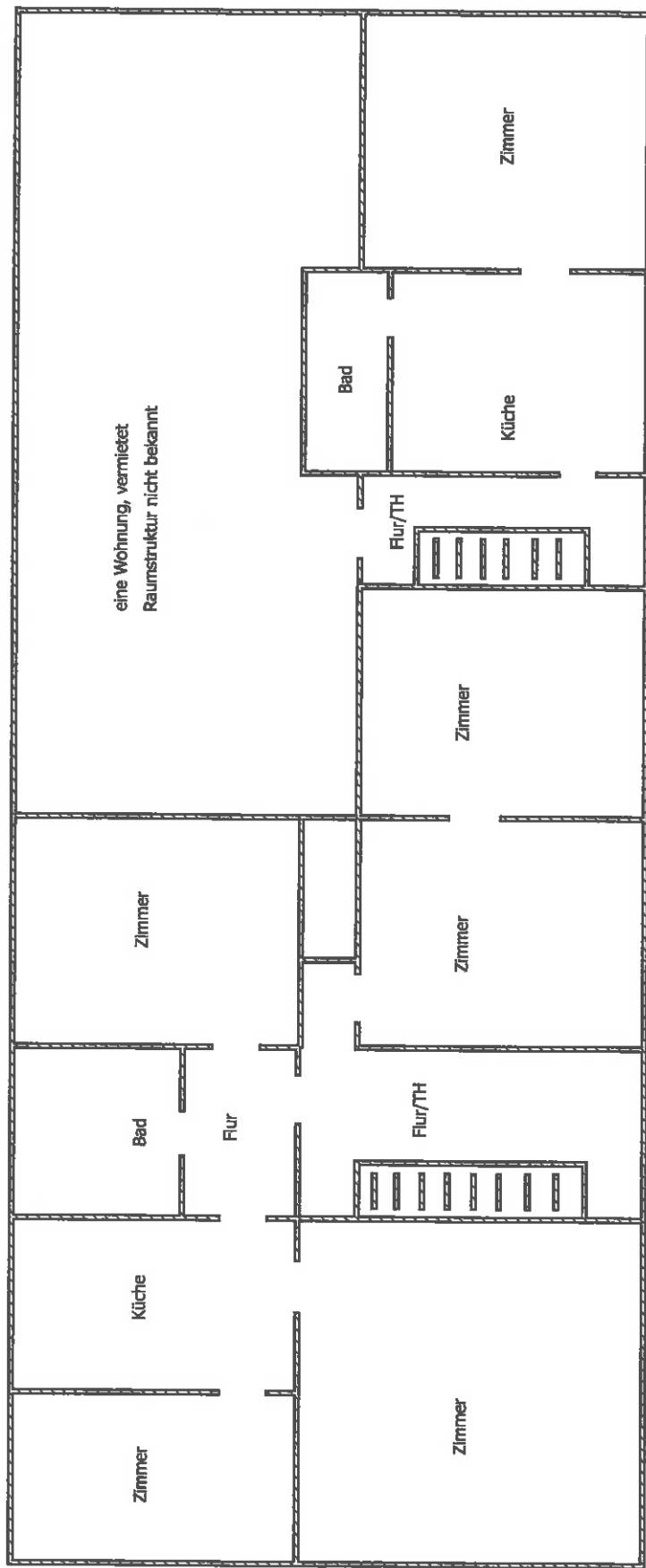
1 : 2000

erstellt am:

09.04.2026



Skizze Erdgeschoss



eigengenutzte Wohnung

Skizze Obergeschoss

teilmöblierte Wohnung, Leerstand

