G u t a c h t e n

über den Verkehrswert des bebauten Grundstückes



Schloßbezirk 7, 7a, 7b, 8, 9, 9a
in
R u d o l s t a d t

……., 4. Mai 2026 Ausfertigung:

……., 4. Mai 2026

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(gem. § 194 Baugesetzbuch)

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: **Amtsgericht Rudolstadt**
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Grundstücksanschrift: **Schloßbezirk 7, 7a, 7b, 8, 9, 9a**
07407 Rudolstadt

Grundbuchamt	Amtsgericht Rudolstadt	
Grundbuch von	Rudolstadt	**Blatt** 5960 (Wohnungsgrundbuch)

Gemarkung	Rudolstadt
Flur	3
Nr. des Flurstückes	**833**
Flurstücksgröße	**3.177 m²**
davon ein MEA von 4.000/100.000, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts (Haus Nr. 9), im Aufteilungsplan bez. mit Nr. 4	

Auftrag vom: **11. März 2026** **AZ: K 129/25**

Auftragnehmer: Sachverständigenbüro ……..

Zweck der Gutachten-erstellung: Feststellung des Verkehrswertes für eine Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:	**8. April 2026**
Verkehrswert:	**93.000,00 €**

Tag der Ortsbesichtigung: **8. April 2026**

Teilnehmer am Ortstermin: Beauftragter der Hausverwaltung
Herr ……. ⎫ Sachverstän-
Frau …… ⎭ digenbüro

Bei der Ausarbeitung des Gutachtens hat mitgewirkt: Frau …… Ortsbesichtigung, Auswertung Aufmaß, Bearbeitung der Fotodokumentation, Informationseinholung, Zuarbeit)

1.1 Wertermittlungsgrundlagen

- **Baugesetzbuch BauGB (17.05.1990, I 1990, S. 926) und nachfolgende Ergänzungen**
- **ImmoWertV 2021**
- **Bodenrichtwerte, Immobilienmarktberichte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses**
- **BauNVO**
- **Preisindex Stat. Bundesamt**
- **Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Wohnflächenverordnung WoFlV**
- **Mietrechtliche Vorschriften und Gesetze**
- **Bewertungshandbücher von Kleiber/Simon/Weyers**
- **Immobiliendatenbank des IVD** www.ivd.de
- **Geoportal und Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen** www.geoproxy.geoportal-th.de
- **offizielle Veröffentlichungen der Gemeinde, statistische Erhebungen im Internet**

➢ dazu vorgelegte Unterlagen des Auftraggebers und der Hausverwaltung

Anmerkung:

Es erfolgten vom Unterzeichner keine Bodenuntersuchungen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs- und bodenschatzfreie Bodenverhältnisse ohne negative Grundwassereinflüsse und Bodendenkmäler unterstellt.
Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet.

In das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Diesbezügliche Auffälligkeiten waren augenscheinlich nicht feststellbar und auch lt. Auskunft nicht vorhanden.
Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend der Besichtigung und den vorgelegten Katasterplänen in den eingezeichneten Flurstücksgrenzen bewertet. Es wird von der Richtigkeit der gezeigten Grenzen und/oder Einfriedungen ausgegangen. Eine vermessungstechnische Überprüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Feststellungen zum Objekt wurden darüber hinaus durch Inaugenscheinnahme getroffen, auftragsgemäß erfolgten keine Baustoff- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Schadstoffe oder Altlasten.

Dem Auftraggeber sind keine nicht sichtbaren, verdeckten Mängel oder Bauschäden (evtl. auch Hausschwamm- und Nagekäferbefall) bekannt, die an den Gebäuden bestehen oder bestanden. Der Sachverständige sollte diesbezügliche Untersuchungen nicht anstellen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 3 Wohnräumen, Küche, Bad, Flur (rd. 75 m² Wohnfläche), gelegen im 1. Obergeschoss rechts eines Gebäudes mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Gebäude ist Bestandteil des so genannten „Jägerhofs“, bestehend aus mehreren zweigeschossigen Gebäuden/Gebäudeteilen – ursprünglichen Wirtschaftsgebäuden – in unmittelbarer Nachbarschaft zur Heidecksburg in Rudolstadt. Die Gebäude sind dreiseitig um einen Innenhof angeordnet. Das Gebäude, in dem sich die Bewertungswohnung befindet, Haus Nr. 9 und Nr. 9a wurde ab 2001/2002 in MEA geteilt und saniert. Die restlichen Gebäude der Anlage stellen einen über-dimensionalen, separaten Miteigentumsanteil dar und sind noch unsaniert. Der Bewertungswohnung ist ein PKW-Stellplatz im Außenbereich als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Das Areal Schloßbezirk befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Rudolstadt in Hanglage. Nordwestlich beginnt bereits das Waldgebiet Hain.

Zur Stadt Rudolstadt:

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saalfeld-Rudolstadt
Einwohnerzahl:	24.852 (Stand 31.12.2024)
demographische Entwicklung:	sinkende und alternde Bevölkerungsentwicklung, in einzelnen Jahren (zuletzt 2019) Zunahme durch Eingemeindung, in den Jahren 2022 und 2023 leichte Zunahme durch Zuwanderung
Schulen im Ort:	Grund- und Regelschule, Gymnasium, Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Thüringen vorhanden
Kindergärten im Ort:	vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungen:	vorhanden
medizin. Einrichtungen im Ort:	Krankenhaus, verschiedene Praxen, Apotheken vorhanden
öffentliche Nahverkehrsmittel:	Busanschluss vorhanden
Bahnanschluss:	vorhanden

Entfernung zu wesentlichen Städten und Verkehrsknotenpunkten:

- zur Bundesstraße B 88 ca. 800 m
- zur Autobahn A 71, AS Stadtilm ca. 13,5 km
  A 9 Berlin-München, AS Hermsdorfer Kreuz ca. 32 km
  A 4 Dresden-Frankfurt/M., AS Kreuz Erfurt
  ca. 60 km
- nach Bad Blankenburg ca. 9 km
- nach Jena ca. 41 km
- nach Erfurt ca. 61 km

Es ist festzustellen, dass Rudolstadt in einem Gebiet durchschnittlich entwickelter Infrastruktur liegt.

Zum Bewertungsgrundstück:

Die Entfernung zum Zentrum (Markt) beträgt ca. 500 m zu Fuß (über Treppe Schloßaufgang) bzw. ca. 2 km Fahrweg. Ein nächst größeres Einkaufszentrum mit Supermarkt befindet sich ca. 750 m entfernt.

Belastung durch Straßenverkehr:	nicht vorhanden
sonstige Belastungen:	nicht bekannt
Standplätze auf dem Grundstück:	im Hof vorhanden, lt. Teilungserklärung ist der Bewertungswohnung Nr. 4 ein PKW-Stellplatz als alleiniges Sondernutzungsrecht zugeordnet, dieser ist aber noch nicht bezeichnet und nicht auf dem Grundstück örtlich festgelegt
Parkmöglichkeiten im Umfeld:	öffentlicher Parkplatz ca. 100 m entfernt (ist auch Besucherparkplatz der Heidecksburg)
Art der angrenzenden Bebauung in der Straße bzw. Ortsteil:	Schlossanlage Heidecksburg, einzelne weitere vermutlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Nebengebäude, nordwestlich Gärten, Waldflächen („Hain“), ab ca. 120 m westlich/südwestlich Wohngrundstücke mit Gärten
Wohnlage:	gut, etwas abgelegen

2.2 Gestalt und Form (siehe auch Lageplan Anlage 3)

topographische Grundstückslage	Gelände steigt in nordwestliche Richtung, auf dem Grundstück teilweise ausgeglichen durch Bebauung und Stützwände, Hofbereich dadurch nur leichtes Gefälle
Form des Grundstückes	sehr unregelmäßig
mittlere Tiefe:	Ø ca. 45 m x 80 m
Straßenfrontlänge:	„Schloßbezirk“ im Nordosten ca. 90 m, „Schloßstraße“ im Südosten ca. 22 m, Weg im weiteren Verlauf nur zu Fuß begehbarer Pfad „Unterm Hain“ im Süden ca. 75 m
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung und grenznahe Bebauung ist nur im Bereich der anderen Gebäude auf dem Grundstück vorhanden, es bestehen teilweise Einfriedungen aus (Stütz-)Mauern, Zäune sind nur noch lokal als Reste vorhanden

2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen.

Versorgungsleitungen für Wasser:	vorhanden
eine eigene Brunnenversorgung:	augenscheinlich nicht vorhanden
Abwasserleitungen ins örtl. Netz:	vorhanden
eigene Klärgrube:	nicht vorhanden
Lichtstrom:	vorhanden
Telefonanschluss:	vorhanden (Leitung zum Haus Nr. 9 am Stichtag reparaturbedürftig)
Erdgasanschluss:	vorhanden

Die Straße zum Grundstück (endet als Sackgasse) ist eine durchschnittlich ausgebaute, aber schmale Ortsstraße mit Asphaltbelag. Gehwege sind nicht vorhanden. Es besteht ein/e direkte/r Zufahrt/Zugang in den Hof von Norden, ein Zugang auch an der Südost-Seite des Grundstückes. Auch die einzig mögliche Zufahrtsstraße („Schloßstraße“), die

von der Innenstadt bis zum Areal Schloßbezirk mit Heidecksburg und öffentlichen Parkplatz führt, ist nur schmal und teilweise mit Ampeln (bei Gegenverkehr) geregelt.
Südlich des Grundstückes („Unterm Hain“ bzw. „Röhrensteig“) und weiterführend von der nördlich angrenzenden Ortsstraße „Schloßbezirk“ verlaufen öffentliche, ausgeschilderte Wanderwege.

Über Erschließungsbeiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen ist derzeit nichts bekannt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchliche Eintragungen
Ein Grundbuchauszug liegt vor.

In Abt. II des Grundbuchs sind bis auf den Vermerk zur Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 129/25) keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

In Abt. III des Grundbuchs sind Belastungen eingetragen. Diese sind bei der Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant und ggf. zusätzlich zum Gutachten zu beachten.

Bestehende weitere wertrelevante Rechte und Belastungen sind nicht bekannt, diese wären gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bauplanungsrechtliche Einstufungen
Bebauungsplan: ist nicht vorhanden
Flächennutzungsplan: ist vorhanden (in Kraft am 13.06.2006)
Einstufung der baulichen Nutzung lt. FNP in Wohnbaufläche (und innerhalb der Umgrenzung von Denkmalensembles und flächenhaften Einzeldenkmalen)

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land im Innenbereich.
Die Bebauung richtet sich nach § 34 des BauGB.
Umseitig grenzen aber Flächen für Wald und Grünflächen an, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	sind nicht geplant
Denkmalschutz:	zutreffend, Flurstück 833 gehört zum Einzeldenkmal „Schlossanlage/Heidecksburg“ und das gesamte

	Objekt Schloßbezirk 7, 7a, 7b, 8, 9, 9a und 10 ist außerdem als Einzeldenkmal „Wirtschaftsgebäude/Jägerhof der Heidecksburg“ in der Denkmalliste erfasst; das Grund-stück liegt außerdem im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt mit Schoßbezirk“
Wasser-/Naturschutzgebiet:	nicht zutreffend

Das Gutachten geht von der Rechtmäßigkeit der Bebauung aus.

Diese Angaben erfolgten an Hand der Veröffentlichungen der Gemeinde zur Bauleitplanung im Internet sowie Geoportal Thüringen.

Es wird unterstellt, dass weitere Belastungen bzw. Rechte (auch Baulasten) für das Grundstück nicht bestehen. Der Sachverständige sollte zu 2.4 keine weiteren Über-prüfungen durchführen.

3. Gebäudebeschreibungen

3.1 Zu bewertende Gebäude und bauliche Anlagen

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind auftragsgemäß zu bewerten:

- Gebäudekomplex „Jägerhof“ mit Haus Schloßbezirk 9 (so genanntes „Schmiedehaus“), dieses zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Außenanlagen

→ hiervon ein MEA von 4.000/100.000, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG rechts, Haus Nr. 9

Wie bereits beschrieben, ist hier die Besonderheit zu beachten, dass von der Gesamt-anlage bislang nur die Gebäude Nr. 9 und Nr. 9a in einzelne MEA (Wohnungseigentum) aufgeteilt wurde. In der Teilungserklärung vom 12.04.2002 (UR-Nr. 138/2002 des Notars Dr. Karl-Heinz Storsberg, Rüsselsheim) wird hierzu aufgeführt:
„Der restliche überdimensionale Miteigentumsanteil von 56.000/100.000 der Gesamtanlage wird bei Sanierung und Ausbau weiterer Bauabschnitte durch Beurkundung der jeweiligen Miteigentumsanteile aufgeteilt.“
Diese betreffenden Gebäude Haus Nr. 7, 7a, 7b und 8, die augenscheinlich einen schlechten Zustand aufweisen, sind somit ein eigener MEA und – auch lt. Hausverwaltung

– nicht dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Das Gemeinschaftseigentum wird wie folgt beschrieben:
„Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile sowie die Freiflächen um das Gebäude, die nicht Sondereigentum sind. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch alle Fenster“.
Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich deshalb auch nur auf Haus Nr. 9 sowie die Bewertungswohnung Nr. 4 selbst.

3.2 Baubeschreibung der einzelnen Gebäude und Einschätzung des Erhaltungszustandes

Vorbemerkungen … gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten …

Es wurden lediglich die Bewertungswohnung Nr. 4 sowie das gemeinschaftliche Treppenhaus und der Heizungsraum im Haus Nr. 9 besichtigt.

3.2.1 Haus Nr. 9 mit Wohnung Nr. 4

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt deutlich vor 1900, grundhafte Sanierung vermutlich ab 2002 bis evtl. 2006/2007

Gegenwärtige Nutzungen

Erdgeschoss (EG)	gemeinschaftlicher Hauseingang/Treppenhaus, Wohnungen 1 und 2
Obergeschoss (OG)	Treppenhaus, gemeinschaftlicher Heizungsraum mit E-Zähler, Wohnung 3 und Wohnung 4, diese mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, Kinderzimmer
Dachgeschoss (DG)	Treppenhaus, Wohnungen 5 und 6

Bauweise des Gebäudes und dessen baulicher Zustand

Bauart/-stil:	traditioneller, ländlicher Baustil
Konstruktionsart:	Massivbau, Holzfachwerkbau
Fundamente:	nicht prüfbar, vermutlich Bruchsteine
horiz. u. vert. Sperrungen:	nicht prüfbar, augenscheinlich weitestgehend funktionstüchtig
Umfassungswände:	Mauerwerk, Material nicht prüfbar, vermutlich aus Bruchsteinen, Ziegel, ab OG Fachwerk mit Lehm- oder Ziegelausmauerung, vermutlich Innenseite mit Wärmedämmung und Trockenbauverkleidung, Wandstärke im OG nun 30 cm

Sockel:	Hofseite geputzt, lokal schadhaft, im Haustürbereich auszubessern, Nordostseite Naturstein, nicht geputzt
Fassade:	geputzt, farbig behandelt, im OG sichtbar belassenes Holz-Fachwerk, nutzbar, Nordwest-Giebelseite noch älterer Zustand (hier ein Anbau, der im Aufteilungsplan nicht enthalten ist), umfangreiche Putzschäden, besonders im Dachgiebelbereich
Schornsteine:	Rohr für Abgas Heizkessel
Innenwände:	vermutlich Fachwerk, evtl. auch Mauerwerk, Trocken-bauwände
Wärmedämmung:	rechnerisch nicht geprüft, Energiepass nicht vorliegend (auf Grund des Denkmalstatus nach GEG nicht verpflichtend)
Geschoßdecken:	vermutlich Holzbalkendecken, innerer Zustand nicht einsehbar
Fußböden in den Geschossen:	lt. Baubeschreibung Trockenschüttung, Fußbodendielung bzw. Verbundfaserwerkstoff in den Nassräumen, Treppen-haus Keramikplatten, in Wohnung Nr. 4 Wohnräume und Flur Laminat, teilweise individuelles Design, Bad und Küche Keramikplatten, nutzbar
Geschoßtreppe:	gewendelte Holztreppe, leicht abgetreten, Holzgeländer, nutzbar, kein Aufzug vorhanden
Außentreppe:	massive Eingangsstufen, instandsetzungsbedürftig
Innenausbau:	Treppenhaus geputzt, in Wohnung Nr. 4 Wand-/Decken-verkleidung aus Gipskartonplatten, Raufaser, farbige Anstriche, Bad raumhoch Fliesen, Küche mit Fliesenspiegel, bei Neuvermietung teilweise noch malermäßige Renovierung erforderlich, lokal leichte Verfärbungen im Fugenbereich
Fenster:	2-fach verglaste Wärmedämmfenster, Rahmen aus Holz, denkmalgerechte Ausführung
Türen:	Haustür aus Holz, Innentüren in Wohnung 4 Röhren-spantüren, lokal leicht abgelöste Folie, allgemein nutzbar
Tore:	ohne
Heizung:	zentrale Gasheizung, 48 kW, Energieklasse A, Erdgas-feuerung, mit Warmwasseraufbereitung, in Wohnung Nr. 4 Plattenheizkörper, mit Thermostaten, Wärmemesszähler vorhanden

Sanitäre Anlagen:	Zu- und Abwasserleitungen, Bad in Wohnung 4 mit Waschtisch, hängendes WC, Wanne, mit Duscharmatur (ohne Duschwand), zeitgemäße Ausstattung, Waschmaschinenanschluss, zentrale Warmwasseraufbereitung, nutzbar
Elektroanlage:	elektr. Lichtstrom vorhanden, Leitungen sind unter Putz verlegt, Telefonanschluss (aktuell reparaturbedürftig), Klingelanlage (Türöffner mit Sprechanlage), nutzbar
Dachkonstruktion:	steiles Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel, Gauben mit Naturschiefer verkleidet, augenscheinlich regendicht
Dachrinnen/Fallrohre:	vorhanden, augenscheinlich funktionsfähig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Raumhöhen:	durchschnittlich, in Wohnung Nr. 4 ca. 2,46 m
Belichtung/Besonnung:	gut

Allgemeiner baulicher Zustand

Das Gebäude Nr. 9 befindet sich in einem der grundhaften Sanierung entsprechenden guten, nutzbaren Bauzustand. Am Gemeinschaftseigentum sind augenscheinlich nur lokale Reparaturen erforderlich, z.B. Nordwest-Giebelfassade, Eingangsstufen. Ansonsten ist eine der Nutzung entsprechende leichte Abnutzung/typischer Verschleiß festzustellen. Wohnung Nr. 4 weist eine zeitgemäße Ausstattung auf. Am Stichtag waren noch teilweise allgemein übliche malermäßige Renovierungsarbeiten/lokal kleine Ausbesserungen erforderlich. Größere Schäden und Mängel sind aber nicht erkennbar.

3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigung des Hofes mit altem Natursteinpflaster, sehr uneben, seitlich eingewachsen
- Stützmauern zur Ortsstraße aus Naturstein, darauf noch Zaunspfosten aus Beton oder Mauerwerk
- im Hof ein großer Laubbaum, im südöstlichen Grundstückseckbereich Bewuchs mit teilweise sehr großen Laub- und Nadelbäumen, Strauchwerk, stellenweise von Bewohnern angelegte Rabatten mit verschiedenen Zierpflanzen, teilweise wildwachsender, sehr ungepflegter Zustand
- Sonstige, wie Reste einer Grube oder eines Brunnens im Hof, lokal verbliebene Reste alter Einzäunungen

4. Grundsätze und Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes

4.1 Definition des Verkehrswertes lt. § 194 BauGB

"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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert nach dieser gesetzlichen Vorgabe.

4.2 Wertermittlungsverfahren

… gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachen ….

4.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens für das vorliegende Grundstück

Für die Eigentumswohnung wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens berechnet, da der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Immobilienmarkt im Vordergrund steht.

Auf die Ermittlung des Sachwertes der Bewertungseinheit wird an dieser Stelle verzichtet. Eine Vergleichbarkeit von dem rein technischen Substanzwert zu dem erforderlichen rein wirtschaftlichen Nutzwert kann im Bewertungsfall von vornherein ausgeschlossen werden. Insofern ist hier eine unterstützende Komponente des Sachwertes zur Verkehrswertbildung nicht vorhanden.

5. Bodenwertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten …

5.2 Nutzungsmöglichkeiten und Bodenqualität

Für das zu bewertende Grundstück ergeben sich folgende Nutzungsbereiche und Qualitätseinstufungen:

- baureifes Land

Definition
Baureifes Land
Lt. § 3 (4) ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Maß der baulichen Nutzung

Auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung lt. BauNVO wird hier verzichtet. Als vergleichendes Merkmal für die Bodenbewertung wird die GFZ/GRZ bzw. WGFZ hier nicht benötigt. Entsprechend der vorhandenen baulichen Auslastung des Grundstückes und insbesondere auf Grund der Denkmaleinstufung wäre eine weitere Bebauung aber starken Einschränkungen unterworfen.

Aus dieser Einschätzung ist kein Baurecht abzuleiten. Vor jeder Planung sind Bauvoranfragen bei der unteren Bauaufsicht einzuholen.

5.3 Berechnung

Für den Bereich des zu bewertenden Flurstückes wird lt. Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg (Stichtag 01.01.2026) ein Bodenrichtwert von 60,00 €/m² lt. Richtwertzone 33 01 98 bei folgenden Richtwertgrößen vorgeschlagen:

- Entwicklungszustand — baureifes Land
- abgabenrechtlicher Zustand — beitragsfrei
- Nutzungsart — Wohnbaufläche

Dieser Richtwert ist auf die örtlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass die Zone auch nur das kleine Gebiet der Grundstücke Schloßbezirk 7 – 10 umfasst.

Vergleich zwischen		**geschätzte Zu- u. Abschläge**
Richtwertgrundstück	**Bewertungsgrundstück**	
baureifes Land	zutreffend, bereits bebaut	---
erschlossen, beitragsfrei	zutreffend	---
	Übertrag	---

	Übertrag	---
Wohnbaufläche	zutreffend nach Einstufung FNP, vergleichsweise ruhige, naturnahe Lage, reizvolles Umfeld, aber auch etwas abgelegen, enge Zufahrtsstraße, hängig → auch im Vergleich mit den Eigenschaften der nahe gelegenen BRW-Zonen im Stadtgebiet Rudolstadt wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße eingeschätzt, dass sich die Vor- und Nachteile der Objektlage im BRW widerspiegeln, auf eine Anpassung wird deshalb verzichtet	---
	Gesamt	**± 0 %**

Daraus ableitend schätze ich folgenden Bodenwert für das zu bewertende Grundstück:

3.177 m² x 60,00 €/m² = 190.620,00 €
Davon entfallen auf den zu bewertenden MEA (Wohnung Nr. 4):
190.620,00 € x 4.000/100.000 = 7.624,80 €

Bodenwert für den MEA rd. 7.620,00 €

6. Ertragswertberechnung

6.1 Definitionen lt. Wertermittlungsvorschriften

… gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten …

6.2 Angaben zu den erzielbaren Mieten und Flächen

Das Bewertungsobjekt ist am Stichtag noch vermietet. Von der Hausverwaltung wurde der aktuelle Mietvertrag vorgelegt. Beginn des bestehenden Vertrages war am 01.09.2023, lt. Angabe endet er aber zum 30.04.2026. Laut Vertrag ist für eine Wohnfläche von 75 m² eine Grund-/Nettokaltmiete von 470,00 € monatlich vereinbart, dies entspricht 6,27 €/m². Absehbar ist somit eine neue Vermietung möglich.

Deshalb werden auf der Grundlage der ortsüblichen Mieten und des örtlichen Mietspiegels unter Beachtung der speziellen Eigenschaften von Wohnung Nr. 4 nachhaltig erzielbare Grundmieten für die Berechnung angenommen.

Die Wohnfläche ergibt sich aus den vorliegenden Zeichnungen und Flächenangaben (mit Mietvertrag gerundet übereinstimmend) mit 74,78 m² - siehe auch Grundriss Anlage 4.

Die von mir ermittelten Flächen und Mieten können nicht zur Grundlage eventueller Mietverträge übernommen werden.

6.3 Erzielbare Grundmiete

Für die Stadt Rudolstadt liegt ein aktueller Mietspiegel vor (Herausgeber Stadtverwaltung Rudolstadt, einfacher Mietspiegel, gültig ab 01.01.2026). Danach wird für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baujahr vor 1962, 50,1 – 80 m² Wohnfläche und Ausstattung A (entsprechend der Ausstattungsmerkmale) eine Spanne der Vergleichsmieten von 6,25 – 7,50 €/m², Mittelwert 6,88 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der zwar etwas abgelegenen, insgesamt aber attraktiven Lage nahe der Heidecksburg und am Waldrand sowie des allgemein guten Modernisierungs-standes und Instandhaltungszustandes der Wohnung Nr. 4 und des Gebäudes Schloßbezirk 9 wäre eine Spanneneinordnung oberhalb des Mittelwertes angemessen. Als Nachteil ist jedoch der baufällige Zustand der Gebäude 7 – 8 und das etwas ungepflegte Umfeld dieser Gebäude zu beachten. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass es zeitnah zu Sanierungen dieser Gebäude kommt, entsprechende Belastungen durch die Bauarbeiten während der Bauphase wären aber möglich. Es besteht auch eine gewisse Unsicherheit über die zukünftige Nutzung dieser Gebäude.

Zum Vergleich wurde bei eigenen Recherchen aus verschiedenen Immobilienportalen eine Spanne der Angebotsmieten von 5,70 – 9,00 €/m², Ø 7,50 €/m² für Rudolstadt festgestellt (Ø 69 m² Wohnfläche). Die leicht steigende Mietenentwicklung in der Region berück-sichtigend, wird für Wohnung Nr. 4 eine Grundmiete von 7,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt. Darin ist die Nutzung des gemeinschaftlichen Hofbereichs/Freiflächen (einschließlich PKW-Stellplatz) berücksichtigt. Somit:

74,78 m² x 7,00 €/m² = 523,46 €/Monat
Jahresgrundmiete: 523,46 € x 12 = 6.281,52 €/Jahr **rd. 6.282,00 €**

6.4 Bewirtschaftungskosten (BK)

Vom Eigentümer/Auftraggeber konnten keine Angaben zu BK gemacht werden. Deshalb schätzt der Unterzeichner diese nach den Hinweisen der ImmoWertV Anlage 3 bzw. der II. Berechnungsverordnung in der aktuellen Fassung, der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und nach den örtlichen Gegebenheiten wie folgt ein:

Verwaltungskosten	pro WE/Nutzeinheit	439,00 €
Instandhaltungskosten	74,78 m² Nfl./Wfl. x 14,36 €/m² =	1.074,00 €
Zuschlag auf Grund der Bauweise, Denkmaleinstufung und erhöhte Aufwendungen für Freiflächen + 20 %		215,00 €
Mietausfallwagnis	2 % der Jahresgrundmiete	126,00 €
gesch. Bewirtschaftungskosten/Jahr		**1.854,00 €**

Das entspricht rd. 29,5 % der Grundmiete und liegt somit innerhalb der mittleren Spanne der BK für Eigentumswohnungen mit 18 – 35 %.

6.5 Liegenschaftszinssatz (LZS)

Durch den Gutachterausschuss gibt es für Eigentumswohnungen keine Angaben. Allgemein beträgt für Eigentumswohnungen die mittlere Spanne der LZS 1,5 – 4,5 %. Zum Vergleich wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird für das Gebiet des Städtedreiecks Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg für Mehrfamilienhäuser (3 – 11 Wohnungen, Ø 4 – 5) zum Stichtag 01.07.2023 (veröffentlicht 2025) ein LZS von 3,9 %, Standardabweichung 0,78 % angegeben.

In der Regel ist der LZS bei Eigentumswohnungen niedriger. Allerdings ist auch die stagnierende bis fallende allgemeine Preisentwicklung von Immobilien im Bereich Rudolstadt zu beachten. Daraus ableitend schätze ich diesen – unter Auswertung der entsprechenden aktuellen Hinweise in der Fachliteratur und auf das Objekt und die Marktlage bezogen - mit **4,0 %** als marktüblich ein.
(in Anlehnung an Fachinformationen der Wertermittlungsliteratur „GuG“, Simon/Kleiber, IVD – Vorschlag für anzuwendende LZS)

6.6 Restnutzungsdauer (wirtschaftl. RND)

ergibt sich aus der üblichen GND für derartige Objekte (80 Jahre – lt. ImmoWertV Anlage 1), dem Alter des Gebäudes (> 100 Jahre) und der bereits etwas zurückliegenden

Vollmodernisierung (in Anlehnung an das Modell der Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV und Anlage 4 zur Ermittlung der LZS des GAA 2025).

Entgegen der vormals vorherrschenden Auffassung der „unendlichen" Restnutzungsdauer denkmalgeschützter Bebauungen hat sich insbesondere in den letzten Jahren jedoch die alternative Auffassung gefestigt, dass derartigen Objekten eine endliche RND beigemessen werden kann. Zwar wird die bauliche Hülle dauerhaft erhalten, es werden allerdings notwendigerweise in periodischen Abständen sämtliche Ausstattungen, Installationen etc. aus Verschleißgründen oder zur Modernisierung und Nutzungsanpassung erneuert. Erfahrungsgemäß geschieht dies desto häufiger je stärker der Anteil gewerblicher Nutzung ist. Außerdem ist kaum abzuschätzen, welche reale Höhe ein Bewirtschaftungskostenzuschlag wegen Denkmal haben soll, da die Objekte für eine Pauschalisierung meist zu individuell sind.

wirtschaftl. RND geschätzt: **45 Jahre**

6.7 Bodenverzinsung

Es wird nur der Bodenwertanteil berücksichtigt, der den Erträgen zuzuordnen ist.

Bodenwert des MEA in € x LZS in % = Bodenverzinsung in €/Jahr

7.620,00 € x 4,0 % = **305,00 €/Jahr**

6.8 Ertragswert

Jahresgrundmiete	6.282,00 €
. / . Bewirtschaftungskosten	1.854,00 €
. / . Bodenverzinsung	305,00 €
Reinertrag	4.123,00 €

x Vervielfältiger lt. Tabelle bei 4,0 % LZS und 45 Jahren = 20,72 x Reinertrag =	85.429,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	**85.429,00 €**
+ Bodenwert ges.	7.620,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**93.049,00 €**

7. Marktanpassung des Ertragswertes

Bei der vorstehenden Berechnung sind durch die Wahl der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten – unter Beachtung des baulichen Zustandes und der Vermietbarkeit der Nutzflächen – sowie des marktorientierten Ansatzes des Liegenschaftszinssatzes die zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt zutreffenden marktbeeinflussenden Komponenten berücksichtigt. Eine weitere Anpassung kann somit entfallen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert beträgt **rd. 93.000,00 €.**

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Reparaturrückstau

Gemeinschaftseigentum: Lt. Hausverwaltung wurden Instandhaltungsrücklagen von der Eigentümergemeinschaft gebildet. Die erforderlichen Kleinreparaturen und die übliche Instandhaltung können hieraus beglichen werden.
Sondereigentum: Die erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen liegen noch im Rahmen der üblichen Instandhaltung. Eine Minderung ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

8.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mietbindung: Gegenwärtig liegt die Vertragsmiete zwar noch unter der eingeschätzten marktüblichen Miete, der Mietvertrag läuft lt. Angabe aber Ende April 2026 aus. Rechnerisch kann die geringe Differenz, die für nur noch einen knappen Monat anzusetzen wäre, vernachlässigt werden. Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu beachten.

9. Verkehrswertableitung und Vergleich

Wie bereits unter Pkt. 4.3 festgestellt, wird der Ertragswert als Basis für die Verkehrswertermittlung angenommen.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	93.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	--- €
Ertragswert/Verfahrenswert	**93.000,00 €**

Die allgemeinen und objektspezifischen Eigenschaften wurden berücksichtigt. Somit schätze ich den ermittelten Verfahrenswert gerundet mit **93.000,00 €** zum Verkehrswert des Grundstückes.

Dies entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 75 m² rd. 1.240,00 €/m².

Von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse werden Vergleichswerte/ Kaufpreise – aufgeteilt nach verschiedenen Klassen und Gebieten angegeben, so für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Baujahr bis 1949:

Jahr	Trans-	Wohnflächenpreis in €/m²			
	aktionen	Median	Mittelwert	5. Perzentil	95. Perzentil
2022	21	963	1.124	300	2.170
2023	18	1.107	1.077	464	1.648
2024	11	1.121	1.219	721	1.862

Für 2025 gibt es noch keine Angaben. Angeboten werden aktuell Wohnungen in Rudolstadt mit ca. 1.000 – 2.000 €/m², Ø 1.450 €/m² (eigene Recherche).
Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der angegebenen Spannen der Kaufpreise im mittleren Bereich der Kaufpreise. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks, der Wohnfläche, der Lage, dem Baualter und gutem Instandhaltungszustand und insbesondere der allgemeinen Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag wird der Verkehrswert aber auch anhand dieser Vergleichszahlen als marktgerecht eingeschätzt.

10. Verkehrswert

Für die vorstehend bewertete **Eigentumswohnung Nr. 4 mit einem MEA von 4.000/100.000 am Grundstück Schloßbezirk 7, 7a, 7b, 8, 9, 9a (hier Haus 9) in Rudolstadt, Gemarkung Rudolstadt, Flur 3, Flurstück Nr. 833** schätze ich den Verkehrswert zum **Wertermittlungsstichtag 8. April 2026** auf

93.000,00 €

(i.W. dreiundneunzigtausend)

Nachbemerkungen

Das Wertgutachten wurde von mir auf der Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen und Angaben, den örtlichen Gegebenheiten und entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet.

Der Sachverständige

……, 4. Mai 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Dieses Gutachten steht in ausschließlichem geistigen Eigentum und Urheberrecht des Unterzeichners.
Die Weiterverbreitung, Vervielfältigung und insbesondere gewerbliche Nutzung Dritter des Gutachtens oder auch Auszügen daraus ist grundsätzlich untersagt. Eine Haftung bei Zuwiderhandlung Dritter wird ausgeschlossen.

Anlage 1/1



Bild 1:
Hofansicht des Gebäudes Schloßbezirk 9 mit Wohnung Nr. 4



Bild 2:
Blick von Nordwesten auf den Gebäudekomplex mit Haus Nr. 9 im Vordergrund



Bild 3:
Nordostfassade Haus Nr. 9 mit Wohnung Nr. 4 im OG

Anlage 1/2



Bild 4:
Innenhof mit Stell-möglichkeiten für PKW, Blick in Westrichtung



Bild 5:
östlicher Teil des Innenhofes, Blick in Ostrichtung, mit Durchgang zur Straße



Bild 6:
Hausflur im EG Haus Nr. 9

Anlage 1/3



Bild 7:
gemeinschaftliche Heizungsanlage im OG Haus Nr. 9



Bild 8:
Wohnung Nr. 4, Wohnraum



Bild 9:
wie vor

Anlage 1/4



Bild 10:
Küche

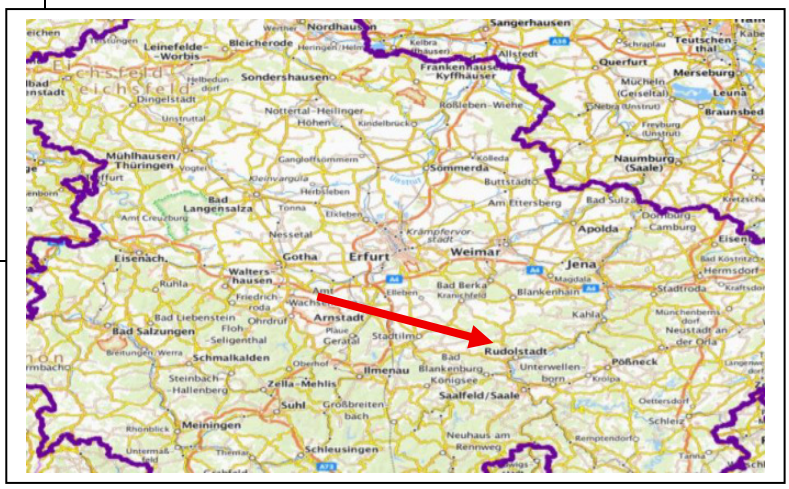


Bild 11:
Bad



Anlage 2

Geographische Einordnung des Bewertungsgrundstückes





Anlage 3

L a g e p l a n

Gemarkung: **Rudolstadt**
Flur: **3**
Flurstück Nr.: **3177**
Maßstab: **unmaßstäblich**

