



Amtsgericht Rudolstadt  
Postfach 100 208  
07392 Rudolstadt

Datum: 10.11.2025  
**Az. des Gerichts: K 42/25**  
Az. des Sachverst.: 2025\_118

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das im Wohnungsgrundbuch von Rudolstadt, Blatt 5514, Amtsgericht Rudolstadt, eingetragene Wohnungs-  
eigentum mit **88,19/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in 07407 Rudolstadt,  
August- Bebel- Straße 13, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung mit Balkon im 1.**  
**Obergeschoss** und dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4. Sondernutzungsrechte sind  
nicht begründet.



## Vorderansicht August-Bebel-Straße



## Rückansicht Kleine Allee

## Im Zwangsversteigerungsverfahren

Betreibende Gläubigerin:  
siehe gesonderter Schriftsatz

Schuldner:  
siehe gesonderter Schriftsatz

Az. des Gerichts: K 42/25

wird der Marktwert des Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 geschätzt mit rd.

**68.000 €.**

Ausfertigung Nr.: [ 1 ]

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

A large black rectangular redaction box covering the top portion of the page content.

Page 10

A black rectangular redaction box covering contact information.



## VORBLATT

- a) Der Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.  
b) Name/Anschrift des bevollmächtigten Schornsteinfegers: bei Wohnungseigentum nicht erforderlich  
c) Als WEG-Verwalter ist (siehe gesonderter Schriftsatz) [REDACTED]  
[REDACTED]. Die Verwalterbestellung bis zum 31.12.2025 liegt dem Unterzeichner vor.  
Die Höhe des Hausgeldes beträgt monatlich 191 €.  
d) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.  
e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.  
f) Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 4 war nicht möglich. Entsprechend der vollständigen wohnwirtschaftlichen Nutzung der Eigentumswohnung und der Eindrücke vor Ort wird geschätzt, dass aller Voraussicht nach kein Gewerbebetrieb vorhanden ist.  
g) Entsprechend der Einschätzung, dass kein Gewerbebetrieb vorhanden ist, sollten auch keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sein.  
h) Es liegt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.
- 

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025.

Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung	
<b>Gebäudedaten</b>		
Baujahr (fiktiv)		1829 (1981)
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
<b>Vergleichswert</b>		
Vergleichsobjekte (lt. Kaufpreissammlung)		8 Stück
Vergleichsobjekte (nach $\pm$ 30% Ausschluss)		7 Stück
angepasster Vergleichswert (nach $\pm$ 30% Ausschluss)		1.139,88 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnfläche (WF)	x	66,54 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	75.847,62 €
<b>bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (Risikoabschlag mangels Innenbesichtigung in Höhe von 10 %)	-	7.584,76 €
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>68.262,86 €</b>
der zur Kontrolle geschätzte <b>Ertragswert</b>	=	71.801,23 €
<b>Vergleichswert</b>		<b>rd. 68.000 €</b>

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Besondere Hinweise in der Wertermittlung .....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsgegenstand .....	5
1.3	Teilungserklärung .....	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.5	Grundlagen der Wertermittlung .....	6
<b>2</b>	<b>Lagebeschreibung / rechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lageeinschätzung .....	7
2.2	Privatrechtliche Situation .....	7
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.4	Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen .....	8
2.5	Bauplanungsrecht .....	8
2.6	Bauordnungsrecht .....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
<b>3</b>	<b>Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Beschreibung des Grundstücks .....	10
3.3	Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuch .....	11
3.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	12
3.4.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Eigentumswohnanlage .....	12
3.4.2	Außenanlagen .....	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss .....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	15
<b>4</b>	<b>Schätzung des Marktwerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	18
4.5	Vergleichswertermittlung .....	19
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise .....	19
4.5.2	Vergleichswert .....	22
4.6	Ertragswertermittlung .....	24
4.6.1	Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	24
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	24
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Besondere Hinweise in der Wertermittlung

### Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 30.07.2025, ausgefertigt am 31.07.2025, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Als Sachverständiger wurde der Unterzeichner bestellt.

Für den Ortstermin am 25.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 11.08.2025 fristgerecht eingeladen. [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz) in Vertretung der Gläubigerseite sagten die Teilnahme zum Vor-Ort-Termin telefonisch ab. Der Schuldner, [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz), reagierte weder auf das Einwurf-Einschreiben noch war er zum Ortstermin anzutreffen.

Am 25.08.2025 konnte daher nur das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Keller, Abstellräume, Außenanlagen), aber nicht das Beschlagnahmeobjekt besichtigt werden. Durch die Möglichkeit der Befragung des Nutzers der Wohneinheit Nr. 10 im Dachgeschoss und gestatteter Besichtigung dieser Wohneinheit konnte der Sachverständige einen Eindruck vom baulichen Zustand und der Ausstattung der Immobilie gewinnen.

Der Zustand sowie die Ausstattung des Beschlagnahmeobjektes sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Das Gutachten basiert aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Beschlagnahmeobjektes hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau im Beschlagnahmeobjekt können nicht ausgeschlossen werden. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko wird ein Risikoabschlag vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsstau wird durch einen Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Vergleichswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. Punkt 4.5.2) berücksichtigt.

### Wert der beweglichen Gegenstände

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

#### Bewegliche Gegenstände im Wohnungseigentum Nr. 4

Da die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss nicht zugänglich war, kann keine Aussage über die beweglichen Gegenstände getroffen werden.

### Wahl des Bewertungsverfahrens

Es handelt sich um ein Objekt, wofür der besondere persönliche Nutzen und nicht ein erzielbarer Ertrag im Vordergrund steht. Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird der Marktwert aus dem Vergleichswert (Marktwert) gemäß § 24 - 26 ImmoWertV abgeleitet.

Die hierzu benötigten Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern bzw. Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen beschaffte der Sachverständige aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.

Der zur Stützung geschätzte Ertragswert bestätigt den Vergleichswert. Die Abweichung der Verfahrensergebnisse beträgt rd. 6 % und liegt damit in einem für die vorliegende Objektart tolerablen Bereich.

## 1.2 Angaben zum Bewertungsgegenstand

Art des Bewertungsobjekts:	88,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnanlage) bebauten Grundstück, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 11 Wohnungseigentumseinheiten in 07407 Rudolstadt, August- Bebel- Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4. Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.	
Objektadresse:	07407 Rudolstadt, August-Bebel-Straße 13	
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Wohnungsgrundbuch von Rudolstadt, Blatt 5514, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Rudolstadt, Flur 1, Flurstück 146/1, Gebäude- und Freifläche, August-Bebel-Straße 13      Größe: 541 m <sup>2</sup>	

## 1.3 Teilungserklärung

Datum:	Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 11.12.1997
Bewertungsgegenstand:	Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4. Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Lage der Einheit	1. Obergeschoss links (von der August-Bebel-Straße aus gesehen)
Verteilung Kosten/Lasten	nach dem durch die Eigentümerversammlung festgelegten Verteilungsschlüssel
Veräußerungsbeschränkungen	keine

## 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 30.07.2025, ausgefertigt am 31.07.2025, zugestellt am 01.08.2025, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2025
Qualitätsstichtag:	25.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	25.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe gesonderter Schriftsatz
Durch Dritte ausgeführte Arbeiten (siehe gesonderter Schriftsatz):	Aktenanlage; Teilnahme am Ortsbesichtigstermin; Fertigung von Schreiben, Texten, Erstellung von Grundrissen; Beantragung schriftlicher Auskünfte aus öffentlichen Registern; Fotodokumentation
Umfang der Besichtigung	Die Immobilie wurde von außen und in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen (Keller, Treppenhaus, Abstellräume, Außenanlagen) besichtigt. Eine Innenbesichtigung des Beschlagnahmeobjektes, Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, war aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers (Schuldner) nicht möglich. Baumängel bzw. Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.  Durch die Möglichkeit der Befragung des Nutzers der Wohneinheit Nr. 10 im Dachgeschoss und gestatteter Besichtigung dieser Wohneinheit konnte der Sachverständige einen Eindruck vom baulichen Zustand und der Ausstattung der Immobilie gewinnen. In den besichtigten Bereichen waren augenscheinlich keine Baumängel und Bauschäden erkennbar.  Die Beschreibungen im Gutachten beruhen auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie den Erhebungen des Gutachters.
Eigentümer:	lt. vorliegendem Grundbuchauszug

## 1.5 Grundlagen der Wertermittlung

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

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025
- Festsetzung des Grundsteuerwertes vom 01.01.2022
- Exposé aus dem Jahr 1997
- Übersichtskarten und Luftbilder
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 500
- Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.1997
- Protokolle der Wohnungseigentümersversammlungen der Jahre 2022 bis 2024
- Nachweis der Verwalterbestellung bis zum 31.12.2025
- Bodenrichtwertinformation des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftliche Auskunft vom 21.08.2025 aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)
- Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Stadtplanung und Stadtentwicklung, schriftliche Auskunft vom 15.08.2025 zum Bauplanungsrecht
- Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung für die Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, schriftliche Auskunft vom 14.08.2025 zur abgabenrechtlichen Situation und zu geplanten Vorhaben
- Erstellung von Grundrissen
- Flächenermittlungen (Bruttogrundfläche, Wohnfläche) und Flächenplausibilisierung
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Punkt 7.2 aufgeführten Fachliteratur

## 2 Lagebeschreibung / rechtliche Situation

### 2.1 Lageeinschätzung

#### Makrolage

Die Mittelstadt Rudolstadt liegt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt des Bundeslandes Thüringen und befindet sich ca. 40 km südwestlich von Jena bzw. rd. 48 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. 24.900 Einwohner (Stand: 2024; seit 2011: - 4,4 %). Empirica-Regio prognostiziert für den Zeitraum 2023 bis 2045 einen weiteren Bevölkerungsrückgang in Höhe von 21,1 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2024 laut Empirica-Regio in Saalfeld-Rudolstadt 5,9 % (zum Vergleich: Thüringen 6,2 % und Deutschland: 6,0 %). WIGeoGis veröffentlicht für Rudolstadt im Jahr 2023 einen deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 88,8 Punkten und einen deutlich überdurchschnittlichen Zentralitätsindex für den Einzelhandel von 126,8 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. Laut Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG ordnet sich der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt auf Rang 379 von 400 Kreisen Deutschlands mit hohen Risiken ein.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich im bundesweiten Vergleich um eine einfache Makrolage.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 0,8 km westlich des Zentrums von Rudolstadt. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftliche Objekte sowie Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten in geschlossener Bauweise als Zeilenbebauung aus. Bei der Objektbesichtigung waren innenstadtypische Immissionen festzustellen.

Die ÖPNV-Anbindung ist mittel und erfolgt durch die Bushaltestelle 'Rudolstadt, Caspar-Schulte-Straße' in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof 'Rudolstadt (Thüringen)' mit Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr ist zu Fuß in rd. 0,6 km erreichbar. Der Anschluss an den Individualverkehr ist mittel und erfolgt im Wesentlichen durch die B85. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als normal beurteilt. Geschäfte des täglichen Bedarfs (u. a. 'REWE', 'NORMA') sind im direkten Umfeld vorhanden. Naherholungsmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden. Soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in der Umgebung ausreichend verfügbar.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren handelt es sich am Standort um eine nachgefragte und gute Mikrolage.

### 2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Rudolstadt, Blatt 5514 folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Punkt 3.3 ab Seite 11): Zwangsversteigerungsvermerk
Bodenordnungs-Flurbereinigungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen sind entsprechend der vorliegenden Unterlagen nicht abbildbar. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Darüber hinaus sich ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt vom 16.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück **nicht** mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde belastet.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt Umweltamt, SG Wasserwirtschaft und Bodenschutz, aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) vom 21.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück **nicht** als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Denkmalschutz:

Die Immobilie befindet sich im Denkmalensemble „Kernstadt Rudolstadt“ Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal (Einzeldenkmal).

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.

## 2.4 Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

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

## 2.5 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rudolstadt, der mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 17.05.2006 wirksam wurde, ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) zuzuordnen

Quelle: Schriftliche Auskunft vom 15.08.2025 durch die Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Stadtplanung und Stadtentwicklung, zum Bauplanungsrecht.

## 2.6 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.

## 2.7 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 abgabenfrei.
- Beiträge/Abgaben: Gemäß der schriftlichen Auskunft durch die Stadtverwaltung Rudolstadt, FD Bau und Umwelt vom 26.08.2025, bestehen hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine offenen Forderungen für Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder Baugesetzbuch seitens der Stadt Rudolstadt.  
Derzeit sind seitens der Stadt Rudolstadt keine kostenpflichtigen Bauaktivitäten geplant.
- Abwasseranschlussgebühren: Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt vom 14.08.2025 wurde folgende Auskunft erteilt:  
*„Der Beitrag für den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung für das Flurstück 146/1 wurde mit Bescheid vom 04.10.2000 gegenüber der Voreigentümerin [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz) festgesetzt.*  
*Am 07.11.2007 wurde ein Stundungsbescheid hinsichtlich des Miteigentumsanteils von 88,19/1.000 an der Wohnung mit Balkon im 1. OG über einen Beitrag in Höhe von 57,02 € ebenfalls gegenüber [REDACTED] (siehe gesonderter Schriftsatz) erlassen. Die fällig gestellte Beitragsforderung wurde bezahlt.*  
*Eine Aufhebung des Stundungsbescheides wäre bei Aufstockung des Gebäudes zu prüfen und ggf. der Beitrag fällig zu stellen.*  
*Gebührenforderungen stehen nicht aus.“*

### 3 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

#### 3.1 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.

Tiefergehende 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.

#### 3.2 Beschreibung des Grundstücks

Nutzungsart:	wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 11 Eigentumswohnungen
Größe:	lt. Grundbuchauszug Blatt 5514 → 541 m <sup>2</sup>
Grundstücksbreite bzw. – tiefen:	maximale Breite (Straßenflucht): ca. 20 m maximale Tiefe: ca. 36 m
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 06)
Topografie:	eben
Baugrund:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Zuwegung:	öffentliche, gesichert, zweiseitig; aus östlicher Richtung → über „August-Bebel-Straße“ aus westlicher Richtung → über „Kleine Allee“
Umwelteinflüsse:	Bei der derzeitigen wohnwirtschaftlichen Nutzung sind Umweltbeeinträchtigungen augenscheinlich nicht erkennbar.

### 3.3 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: Wohnungsgrundbuch - Auszug vom 31.07.2025 (unbeglaubigt)  
Grundbuchamt (Amtsgericht): Rudolstadt  
Grundbuch von: Rudolstadt  
Blatt: 5514 - Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis (BV):

Ifd. Nr. der Grundstücke	bisherige Ifd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m <sup>2</sup> )
1		88,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rudolstadt	1	146/1	Gebäude- und Freifläche, August-Bebel-Straße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum bezeichnet mit Nr. 4 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 5511 bis 5521). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.	541

#### Abteilung I:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Ifd. Nr. der Grundstücke im BV	Tag der Eintragung
2	siehe gesonderter Schriftsatz	1	eingetragen am 30.10.2019

#### Abteilung II:

Ifd. Nr. der Eintragnungen	Ifd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 42/25); eingetragen am 13.06.2025.

#### Erläuterung zu der Eintragung in Abteilung II:

Das vorliegende Gutachten dient der Vorbereitung und Durchführung des Zwangsversteigerungstermins. Dem Zwangsversteigerungsvermerk 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.

## 3.4 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.

### 3.4.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Eigentumswohnanlage

Objektart:	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut NHK-Typ 4.2; ≤ 20 Wohneinheiten;
	Eigentumswohnanlage, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 11 Wohnungseigentumseinheiten
Baujahr:	1829 (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	umfassende und durchgreifende Sanierung 1997
Bauweise:	Holzfachwerkbau (gemäß mitgelieferten Unterlagen)
Außenansicht:	Gebäudevorderseite: Sockel verputzt; Fassade gedämmt und verputzt mit Quadersteingliederung; abgesetzter Hauptsims und Fenstereinfassungen; zwei mittig angeordnete Balkone
	Gebäuderückseite: Erdgeschoss verputzt; Obergeschosse mit Schiefer verkleidet; zwei auskragende und zwei innenliegende Balkone
Größe:	Bruttogrundfläche (BGF) → rd. 1.150 m <sup>2</sup> (vgl. Anlage 09) anteilige BGF, bezogen auf den MEA 88,19/1.000 → rd. 101 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Eigentumswohnanlage, aufgeteilt nach WEG in 11 Wohnungseigentumseinheiten
Unterkellerung:	teilweise unterkellert (vgl. Anlage 08)
Anzahl der Vollgeschosse (ohne KG/DG):	3 (Erdgeschoss; zwei Obergeschosse)
Dachgeschoss:	wohnwirtschaftlich ausgebaut
Spitzboden:	keine Besichtigung möglich
Dach:	Dachform → Satteldach / Kreuzdach mit kleinen Satteldachgauben auf der Gebäuderückseite; Eindeckung → Bitumenschindeln; Dämmung → gemäß Baubeschreibung mineralische Wärmedämmung einschließlich Dampfsperre
Fenster:	Holzfenster mit Sprossenteilung, Isolierverglasung, Baujahr 1997
Deckenkonstruktion:	KG / EG → Massivdecke zwischen den Obergeschossen → Holzbalkendecken
Außentreppen:	keine
Gebäudezugänge:	Gebäudevorderseite → doppelflügelige Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz Gebäuderückseite → Holztür mit Glaseinsatz separater Zugang zur Teilunterkellerung
Innentreppen:	geschlossene, gegenläufige Holztreppe
Aufzug:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	Erdgeschoss → Fliesen; darüber liegende Geschosse → PVC-Belag
Wand-/Deckenoberflächen:	verputzt und gestrichen

Elektroinstallation:	zeitgemäß; Verteilerschrank mit Fehlerstrom- und Sicherungsautomaten
Abwasserentsorgung:	über öffentlichen Abwasserkanal
Heizung:	zentraler Gas-Kessel, Fa. Buderus, Baujahr: 1997
Warmwasser-Bereitung:	über Heizungsanlage; zentraler Brauchwasserspeicher
erneuerbare Energien:	keine
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt vor, ausgestellt am 14.03.2023. Nach dem vorliegenden verbrauchsorientierten Energieausweis verfügt das Objekt über eine Effizienzklasse „C“ (auf einer Scala von „A+“ bis „H“). Entsprechend des ausgewiesenen Endenergieverbrauchs von 93,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) ist das Mehrfamilienhaus als energetisch gut modernisiert einzuordnen.</p> <p>Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/ Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sinnvoll. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz), ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie, mit einem ggf. werterhöhenden Einfluss, zu erwarten.</p> <p>Veröffentlichte Marktdaten liegen dazu noch nicht vor, so dass die künftigen Auswirkungen des energetischen Werteinflusses noch nicht eingeschätzt werden.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten ist nicht barrierefrei. Eine gesamtheitliche barrierefreie Nachrüstung ist nach Einschätzung des Sachverständigen nur mit größerem Aufwand möglich.</p> <p>Im örtlichen Markt sind barrierefreie Immobilien in der Minderzahl. Vorhandene barrierefreie Immobilien (z. B. Mehrfamilienhäuser) weisen deutlich höhere Marktwerte auf als die überwiegend vorhandenen, nicht barrierefreie Immobilien.</p> <p>Veröffentlichte Marktdaten zu barrierefreien Immobilien liegen noch nicht vor, so dass die künftigen Auswirkungen der Barrierefreiheit hinsichtlich des Werteinflusses noch nicht eingeschätzt werden können.</p>
Besondere Bauteile:	zwei kleine Satteldachgauben; Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrisskonzeption:	baujahrestypisch und zeitgemäß
Allgemeinzustand / Baumängel / Bauschäden / besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Ausstattung und die verarbeiteten Werkstoffe entsprechen einem mittleren Standard.</p> <p>Baumängel bzw. Bauschäden waren augenscheinlich nicht erkennbar.</p>
Verdacht auf Hausschwamm:	Der Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.

### 3.4.2 Außenanlagen

Ver- /Entsorgung:	Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Elektroanschluss über das öffentliche Leitungsnetz
Einfriedung:	mittels Bebauung, Hecken und Bewuchs
Wege-/Hofbefestigung:	mit Beton-Rechteck-Pflaster sowie Beton-Waben-Platte befestigt
PKW-Stellplätze:	Sechs PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
Sonstiges:	-

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss

Eine Innenbesichtigung des Beschlagnahmeeobjektes, Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, war aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers (Schuldner) nicht möglich. Der Zustand sowie die Ausstattung des Beschlagnahmeeobjektes sind dem Unterzeichner dementsprechend nicht bekannt.

Durch die Möglichkeit der Befragung des Nutzers der Wohneinheit Nr. 10 im Dachgeschoss und gestatteter Besichtigung dieser Wohneinheit konnte der Sachverständige einen Eindruck vom baulichen Zustand und der Ausstattung der Immobilie gewinnen.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Eigentumswohneinheit Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss links (von der August-Bebel-Straße aus gesehen).	
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt entsprechend der vorliegenden Unterlagen (Exposé Fa. Bauvermittlung Konzept Saalfeld, 11/1997) 66,54 m <sup>2</sup> .	
Raumhöhe:	keine Angabe möglich	
Raumaufteilung/ Orientierung:	Bezeichnung	Ausrichtung (vgl. Anlage 08)
	Diele	innenliegend (ohne Fenster)
	Wohnen	Ost-Ausrichtung (August-Bebel-Straße)
	Schlafen	Ost-Ausrichtung (August-Bebel-Straße)
	Küche	West-Ausrichtung (Kleine Allee)
	Bad	Fenster zum Balkon (West-Ausrichtung)
	Balkon	West-Ausrichtung (Kleine Allee)
Besonnung/Belichtung:	gut	
Boden:	keine Angabe möglich (in der besichtigten ETW Nr. 10: Laminat)	
Wände:	keine Angabe möglich (in der besichtigten ETW Nr. 10: Tapete/Anstrich)	
Decken:	keine Angabe möglich (in der besichtigten ETW Nr. 10: Tapete/Anstrich)	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1997	
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> verstärkte Röhrenspantür mit zeitgemäßem Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> keine Angabe möglich (in der besichtigten ETW Nr. 10: Röhrenspantüren)	
sanitäre Installation:	keine Angabe möglich	
Küchenausstattung:	keine Angabe möglich	
Grundrissgestaltung:	zeitgemäß und zweckmäßig lt. vorliegenden Unterlagen	
bes. Einrichtungen:	keine	
besondere Bauteile:	innenliegender Balkon	
Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Das Gutachten basiert aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Beschlagnahmeeobjektes hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau können nicht ausgeschlossen werden. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko wird ein Risikoabschlag vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsstau wird durch einen Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Vergleichswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. Punkt 4.5.2) berücksichtigt.	
monatliches Hausgeld:	191,00 € (gemäß vorliegendem Protokoll der Eigentümersversammlung vom 16.12.2024)	

## allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

keine Angabe möglich

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht:	Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Laut Teilungserklärung keine Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).
Abweichende Regelung:	Keine abweichende Regelung von dem Miteigentumsanteil (MEA) für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum aus der Teilungserklärung ersichtlich.
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß Mitteilung durch den beauftragten WEG-Verwalter beträgt die Instandhaltungsrücklage für die Eigentumswohnanlage zum 31.12.2024 insgesamt 31.396,42 €, auf das Beschlagnahmehaus entfallen anteilig 2.768,84 €.  Die vorhandene Instandhaltungsrücklage weist einen dem Baujahr und Unterhaltungszustand entsprechend üblichen Betrag auf.  Die Instandhaltungsrücklage selbst bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz. Erfahrungsgemäß wird eine Instandhaltungsrücklage in normaler Größenordnung bei Kauf / Verkauf nicht gesondert vergütet und bleibt somit ohne Einfluss auf den Verkehrswert.
Offene Forderungen:	Die offenen Forderungen bezüglich des Beschlagnahmehaus belaufen sich gemäß Mitteilung durch die beauftragte WEG-Verwaltung mit Stand 16.09.2025 auf 8.296,13 €.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Mehrfamilienhaus als Eigentumswohnanlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten, sechs KFZ-Stellplätzen und Außenanlagen befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Über den Zustand des Beschlagnahmehobjektes kann aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung direkt keine Aussage getroffen werden.

## 4 Schätzung des Marktwerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das im Wohnungsgrundbuch von Rudolstadt, Blatt 5514, Amtsgericht Rudolstadt, eingetragene Wohnungseigentum mit 88,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 07407 Rudolstadt, August-Bebel-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoß und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4, zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 geschätzt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rudolstadt	5514	1	Rudolstadt	1	146/1	541 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Es handelt sich um ein Objekt, wofür der besondere persönliche Nutzen und nicht ein erzielbarer Ertrag im Vordergrund steht. Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird der Marktwert aus dem Vergleichswert (Marktwert) gemäß § 24 - 26 ImmoWertV abgeleitet.

Die hierzu benötigten Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern bzw. Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen beschaffte der Sachverständige vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.

Aus den 17 aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreisen konnten mit 8 geeigneten Vergleichskaufpreisen eine für die Wertermittlung ausreichende Anzahl herangezogen werden.

Unterstützend findet das Ertragswertverfahren Anwendung, da die ortsübliche Miete zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Wohnungen ermittelt werden konnte und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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 Vergleichswertverfahren (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.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

## 4.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert (vgl. Anlage 07):

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche (W)
ergänzende Nutzungsangabe	=	Mehrfamilienhäuser (MFH)
Tiefe [m]	=	30

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche (W)
tatsächliche Nutzung	=	Mehrfamilienhaus
Tiefe [m]	=	36
Grundstücksfläche	=	541 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 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)	= <b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>		E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	25.08.2025	× 1,06
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	normal	normal	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	164,30 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Nutzungsart	W	W	× 1,00
tats. Nutzung	MFH	MFH	× 1,00
Tiefe	30	36	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	164,30 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>164,30 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>164,30 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	541,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	<b>88.886,30 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 insgesamt rd. **88.886 €**.

## 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 veröffentlichten Bodenpreisentwicklung.

Gemäß der Bodenwertentwicklung der letzten zehn Jahre mit einer Bodenwertdynamik von rd. + 40 % kann von einer weiteren Bodenwertdynamik von durchschnittlich rd. 4 % pro Jahr ausgegangen werden. Zeitanteilig (vom 01.01.2024 bis 25.08.2025) rd. 6 %. Berechnung des Anpassungsfaktor: 4 % x 1,5 Jahre = 6 %; daraus abgeleitet ein Faktor von 1,06.

### E3

Das Bewertungsgrundstück hat eine etwas größere Tiefe gegenüber der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes, ist aber mit der durchschnittlichen Grundstückstiefe der umliegenden Grundstücke vergleichbar. Eine erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (MEA = 88,19/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Vergleichs- und Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	= 88.886,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	± 0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	= 88.886,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 88,19/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	= 7.838,86 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	± 0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 7.838,86 €
	rd. 7.839 €

Der **anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 **rd. 7.839 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern, abgerufen vom Sachverständigen aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, ermittelt.

Aus den 17 aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreisen konnte mit 8 geeigneten Vergleichskaufpreisen eine für die Wertermittlung ausreichende Anzahl herangezogen werden.

Die aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses zur Objektart Wohnungseigentum herangezogenen Vergleichspreise sind allesamt Eigentumswohnungen.

<b>I. a Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Vergleichskaufpreise 01-04)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) Adresse	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		01	02	03	04
		siehe gesonderter Schriftsatz			
Vergleichswert [€]	-----	128.000,00	85.000,00	210.000,00	83.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	66,54	97,57	66,86	104,80	71,66
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.311,88	1.271,31	2.003,82	1.158,25

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 25.08.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	25.08.2025	19.08.2025	10.06.2024	08.10.2024	22.11.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 0,99	× 0,99	× 0,99
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	1.311,88	1.258,60	1.983,78	1.146,67	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	66,54	97,57	66,86	104,80	71,66
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 0,96	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,05
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,02	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	
Balkon	ja	ja	nein	Wintergarten	Terrasse
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	
Geschosslage	1. OG	DG	DG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	
tatsächliches Baujahr	1829	1995	1900	1900	1900
Ausstattungszustand	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.247,07</b>	<b>1.217,91</b>	<b>2.039,64</b>	<b>1.204,00</b>	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>angepasster relativer Vergleichskaufpreis</b>	<b>1.247,07</b>	<b>1.230,34</b>	<b>2.039,64</b>	<b>1.204,00</b>	
<b>x Gewicht in [€/m<sup>2</sup>]</b>					

<b>I. b Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Vergleichskaufpreise 05-08)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) Adresse	Bewertungsobjekt (BWO)	<b>Vergleichskaufpreise</b>			
		<b>05</b>	<b>06</b>	<b>07</b>	<b>08</b>
		siehe gesonderter Schriftsatz			
Vergleichswert [€]	-----	60.000,00	70.500,00	50.000,00	51.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	66,54	53,42	61,65	47,38	53,03
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.123,17	1.143,55	1.055,30	961,72

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 25.08.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	25.08.2025	14.01.2025 × 1,00	21.02.2025 × 1,00	26.05.2025 × 1,00	21.07.2025 × 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>	<b>E01</b>
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	1.123,17	1.143,55	1.055,30	961,72	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	66,54	53,42	61,65	47,38	53,03
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,00	× 1,05	× 1,03
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>	<b>E02</b>
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,00	× 1,05
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>	<b>E03</b>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>	<b>E04</b>
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>	<b>E05</b>
Balkon	ja	ja	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,95	× 0,95
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>	<b>E06</b>
Geschosslage	1. OG	DG	3. OG	1. OG	DG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	× 1,00	× 0,98
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>	<b>E07</b>
tatsächliches Baujahr	1980	1891	1908	1920	1920
Ausstattungszustand	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß	zeitgemäß
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
<b>Erläuterung (Endnotenbezeichnung)</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>	<b>E08</b>
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.190,41</b>	<b>1.086,37</b>	<b>1.052,66</b>	<b>968,33</b>	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht in [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.190,41</b>	<b>1.086,37</b>	<b>1.052,66</b>	<b>968,33</b>	

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise 01 bis 08

### **E 01 – Kaufdatum / Stichtag**

Die aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 2024 bis 2025 zur Objektart Wohnungseigentum herangezogenen Vergleichspreise wurden an den Wertermittlungstichtag in zeitlicher Abfolge angepasst.

### **E 02 – Wohnungsgröße**

Die Wohnungsgröße und der relative Mietwert einer Wohnung stehen in einem funktionalen Zusammenhang. Die m<sup>2</sup>-Miete fällt i.d.R. mit steigender Wohnfläche.

Die Wohnungsgrößen der zur Bewertung herangezogenen Vergleichskaufpreise werden bis zu einer Streubreite von 10 % der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht angepasst.

Für darüber hinaus gehende Abweichungen erfolgt die Umrechnung der Wohnfläche der Vergleichsobjekte auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.32/1/3 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

### **E 03 – Vermietungssituation**

Bei den herangezogenen Vergleichspreisen handelt es sich zum Teil um eigengenutzte, unvermietete sowie vermietete Eigentumswohnungen. Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird sich immer für eine unvermietete, also selbstgenutzte bzw. freistehende Eigentumswohnung entscheiden, weil er hier entweder sofort selbst einziehen oder frei über die Mieterwahl, Netto-Kalt-Miete, Vertragslaufzeit etc. entscheiden kann. Es erfolgt eine sachverständige Anpassung.

### **E 04 – Lage im Stadtgebiet von Rudolstadt**

Die herangezogenen Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung werden durch ihre Lage im Stadtgebiet Rudolstadt mit der Lage des Bewertungsobjektes verglichen und sachverständlich angepasst.

### **E 05 - Teilmarkt**

Bei allen herangezogenen Vergleichspreisen handelt es sich um den Teilmarkt Weiterverkauf. Es bedarf keiner Anpassung.

### **E 06 – Balkon, Wintergarten, Terrasse**

Die herangezogenen Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung werden durch die Ausstattung mit Balkon, Wintergarten, Terrasse verglichen und sachverständlich angepasst.

### **E 07 - Geschosslage**

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes im 1. Obergeschoss werden die aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Objekte sachverständlich mit Abschlägen an die Geschosslage angepasst.

### **E 08 - tatsächliches Baujahr / Restnutzungsdauer**

Bei den herangezogenen Objekten aus der Kaufpreissammlung handelt es sich ausschließlich um sanierte Gebäude. Hier wird ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard unterstellt. Es erfolgt keine Anpassung.

### **Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ± 30,00 % gewählt; die **Ausschlussgrenzen** betragen demnach **876,65 €/m<sup>2</sup> bis 1.628,06 €/m<sup>2</sup>**.

Ein angepasster Vergleichspreis (03 = 2.039,64 €/m<sup>2</sup>) überschreitet diese Ausschlussgrenze und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Anschließend wurden für die Vergleichskaufpreise noch einmal die neu entstandenen Ausschlussgrenzen überprüft (797,92 €/m<sup>2</sup> bis 1.481,84 €/m<sup>2</sup>). Die verbliebenen 7 Vergleichspreise liegen innerhalb dieser Spanne.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	7.979,18 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 1.139,88 €/m <sup>2</sup>

#### 4.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.139,88 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.139,88 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 66,54 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 75.847,62 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 75.847,62 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	<b>E1</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 75.847,62 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (-10 % Risikoabschlag mangels Innenbesichtigung vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert)	+ 7.584,76 €	
<b>Vergleichswert</b> (Eigentumswohnung)	= 68.262,86 € rd. <b>68.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 mit rd. **68.000 €** ermittelt.

#### Erläuterung zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

##### E1 - Marktanpassung

Die aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg im Zeitraum 2024/2025 zur Objektart Wohnungseigentum herangezogenen Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung bilden den Markt ab. Es erfolgt keine Marktanpassung.

##### 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 3.01.1 entnommen.

Das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte haben eine übliche GND von 80 Jahren.

##### Restnutzungsdauer

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1997 umfassend und durchgreifend saniert.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird das fiktive Baujahr bzw. fiktive Gebäudealter wie folgt bestimmt:

Jahr der Entkernung (umfassende und durchgreifend Sanierung)	
./. X % der üblichen Gesamtnutzungsdauer <sup>1</sup>	
= fiktives Baujahr	

Das ursprüngliche Jahr der Entkernung und Erneuerung ist unter Berücksichtigung der erhalten gebliebenen (also nicht erneuerten) Gebäudeteile mit einem prozentualen Abschlag zu versehen. Gemäß [1], Kapitel 3.02.4 werden für erhalten gebliebene Gebäudeteile folgende prozentuale Abschläge empfohlen:

Erhalten gebliebene Gebäudeteile	Anteil X [%]
Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion	10
Gebäudecken	5
tragende / nicht tragende Wände	5

<sup>1</sup> Als übliche Gesamtnutzungsdauer sollte unabhängig vom Gebäudestandard bei Mehrfamilienhäusern 80 Jahre angesetzt werden.

Beim Bewertungsobjekt werden folgende Ansätze angewendet:

Jahr der Entkernung	1997
(umfassende und durchgreifend Sanierung)	
abzgl. X % der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(20 % von 80 Jahren GND) =
	- 16 Jahre
fiktives Baujahr	= 1981

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1981 = 44$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- nach 1997 durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnanlage) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen.

Der Schuldner reagierte weder auf das Einwurf-Einschreiben noch war er zum Ortstermin anzutreffen. Am 25.08.2025 konnte daher nur das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Keller, Abstellräume, Außenanlagen), aber nicht das Beschlagnahmeobjekt besichtigt werden. Durch die Möglichkeit der Befragung des Nutzers der Wohneinheit Nr. 10 im Dachgeschoss und gestatteter Besichtigung dieser Wohneinheit konnte der Sachverständige einen Eindruck vom baulichen Zustand und der Ausstattung der Immobilie gewinnen.

Der Zustand sowie die Ausstattung des Beschlagnahmeobjektes sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Das Gutachten basiert aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Beschlagnahmeobjektes hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau im Beschlagnahmeobjekt können nicht ausgeschlossen werden. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko wird ein Risikoabschlag vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsstau wird durch einen Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Vergleichswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risikoabschlag (vgl. Punkt 1.1)	
Risikoabschlag mangels Innenbesichtigung in Höhe von 10 % vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert	- 7.584,76 €
<b>Summe:</b>	<b>rd. – 7.600 €</b>

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> bzw. Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentumswohnung in der Eigentums- wohnanlage	1	Wohnen/1. OG	66,54		6,30	419,20	5.030,40
Summe			66,54			419,20	5.030,40

Aufgrund der Eigennutzung liegt keine tatsächliche Nettokaltmiete vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.030,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (29,05 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> <b>1.461,17 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<u>=</u> <b>3.569,23 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
3,1 % von 7.839,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<u>–</u> <b>243,01 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>=</u> <b>3.326,22 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> <b>21,510</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>=</u> <b>71.546,99 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> <b>7.839,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<u>=</u> <b>79.385,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (Risikoabschlag mangels Innenbesichtigung in Höhe von 10 % vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert)	<u>+</u> <b>7.584,76 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<u>=</u> <b>71.801,23 €</b>
	<u>rd.</u> <b>72.000 €</b>

### 4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen durchgeführt und mit den Gebäudeaußenmaße plausibilisiert.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

#### Wohnungsmiete:

Bei der Recherche der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für die Wohneinheiten wurde der Zustand der unter Punkt 3.5 ab Seite 14 beschriebenen Ausstattungsmerkmale 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 für die Stadt Rudolstadt – gültig ab 01.01.2021

„Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Rudolstadt unter fachlicher Beteiligung von verschiedenen Maklern, Wohnungsgenossenschaften und Hausverwaltungen. Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Stadtgebiet von Rudolstadt im Jahr 2018 gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.“

Daten für Rudolstadt; Immobilientyp: Mieten; Wohnfläche in einer Spanne von „ab 80,1 m<sup>2</sup> WF“. Nach der Auswahl der Zu- und Abschläge wird hier eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 6,35 €/m<sup>2</sup> WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes eine Nettokaltmiete von **6,35 €/m<sup>2</sup> WF** für die Wohneinheit im 1. Obergeschoss der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 50 % gewichtet.

(2) 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: 11/2025; Wohnflächen in einer Spanne von 45 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup>. Hier wird eine Nettokaltmiete in einer Spanne von 4,80 €/m<sup>2</sup> bis 7,65 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes eine Nettokaltmiete von **6,50 €/m<sup>2</sup>** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 30 % gewichtet.

(3) IVD - Wohn-Preisspiegel für Thüringen 2024/2025

*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 Rudolstadt; Aktualität: 2024/2025; Bestandswohnungen; bezogen auf 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> WF ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> WF bis 5,70 €/m<sup>2</sup> WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes eine Nettokaltmiete von **5,50 €/m<sup>2</sup> WF** der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Vergleichsmiete wird im Verhältnis zu den weiteren recherchierten Vergleichsmieten mit 10 % gewichtet.

(4) vdp-research - Wohn-Preisspiegel für Deutschland

*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 m<sup>2</sup> 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 den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt Aktualität: 04/2024; Baujahresklasse: ≥ 2000 bis aktuell; Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>; Objektzustand: gut. Hier wird eine marktübliche Miete in einer Spanne von 4,80 €/m<sup>2</sup> WF bis 9,00 €/m<sup>2</sup> WF ausgewiesen.

Bei der hier recherchierten Nettokaltmiete wird aufgrund der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes eine Nettokaltmiete von **6,60 €/m<sup>2</sup> 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		ETW
Portal	Gewichtung	€/m <sup>2</sup> WF
Mietspiegel Rudolstadt	50 %	3,18 (6,35)
Immowelt.de	30 %	1,95 (6,50)
IVD - Wohn-Preisspiegel für Thüringen	10 %	0,55 (5,50)
vdp-research	10 %	0,66 (6,60)
<b>Summe:</b>		<b>6,34 €/m<sup>2</sup> WF</b>

## **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Eigentumswohnung (Jahresrohertrag [JRE]: 5.030,40 €; WF: 66,54 m<sup>2</sup>)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF bzw. € pro Einheit]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	429,00	429,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	931,56
Mietausfallwagnis	2,00	---	100,61
Modernisierungsrisiko	---	---	---
Betriebskosten	---	---	---
Summe:			1.461,17

Bewirtschaftungskosten gesamt: **1.461,17 €** (entspricht **29,05 %** vom JRE)

## **Liegenschaftszinssatz**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg veröffentlichte 2025 mit den Sonstigen Daten der Wertermittlung Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke im Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg in der Spanne von 3,1 % bis 4,7 %. Für die Objektart Eigentumswohnung wurden bislang keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der angesetzte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 3,1 % am unteren Spannenende der veröffentlichten Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (vgl. Tabelle Ertragswertberechnung) erscheint im Abgleich mit der zuvor aufgeführten Spanne plausibel, bestätigt die gutachterliche Einschätzung und ist aufgrund von Lage, Ausstattung, Zustand und Mietniveau gerechtfertigt.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.5.2 auf Seite 22

## **Restnutzungsdauer**

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.5.2 auf Seite 22

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.5.2 auf Seite 23.

## 5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **68.000 €** geschätzt.

Der zur Stützung geschätzte **Ertragswert** beträgt rd. **72.000 €**.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das im Wohnungsgrundbuch von Rudolstadt, Blatt 5514, Amtsgericht Rudolstadt, eingetragene Wohnungseigentum mit 88,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 07407 Rudolstadt, August-Bebel-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4

Grundstücksdaten:

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rudolstadt	5514	1	Rudolstadt	1	146/1	541 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 geschätzt mit rd.

**68.000 €**

in Worten: **achtundsechzigtausend Euro**

Der ermittelte Verkehrswert für die Eigentumswohnung entspricht rd. 1.020 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Verhältniszahl liegt entsprechend der Abfrage örtlicher Daten über Makler in der üblichen Spanne.

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.



(Stempel: siehe gesonderter Schriftsatz)

Rudolstadt, den 10.11.2025

### Anmerkung:

Gutachterlich geschätzte 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.

## 6 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 schuldhafte 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 Schadensersatzhaftung 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 Bauschaden Sachverständigen erforderlich. Bezuglich 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.

Tiefergehende 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.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der jeweils gültigen Fassung)

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ImmoWertV 21:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 277:2021-08:**

Norm zur Berechnung von Grundflächen und Rauminhalteten im Hochbau

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Bad-Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Onlineversion Kleiber digital, Aktualität 2025
- [5] Immobilienportal immowelt.de
- [6] Immobilienverband Deutschland – Wohnpreisspiegel Deutschland 2024/2025, Liegenschaftszinssätze
- [7] Örtlich zuständiger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg – Immobilienmarktbericht 2025; Sonstige Daten der Wertermittlung, Aktualität: 2025; Auszug aus der Kaufpreissammlung

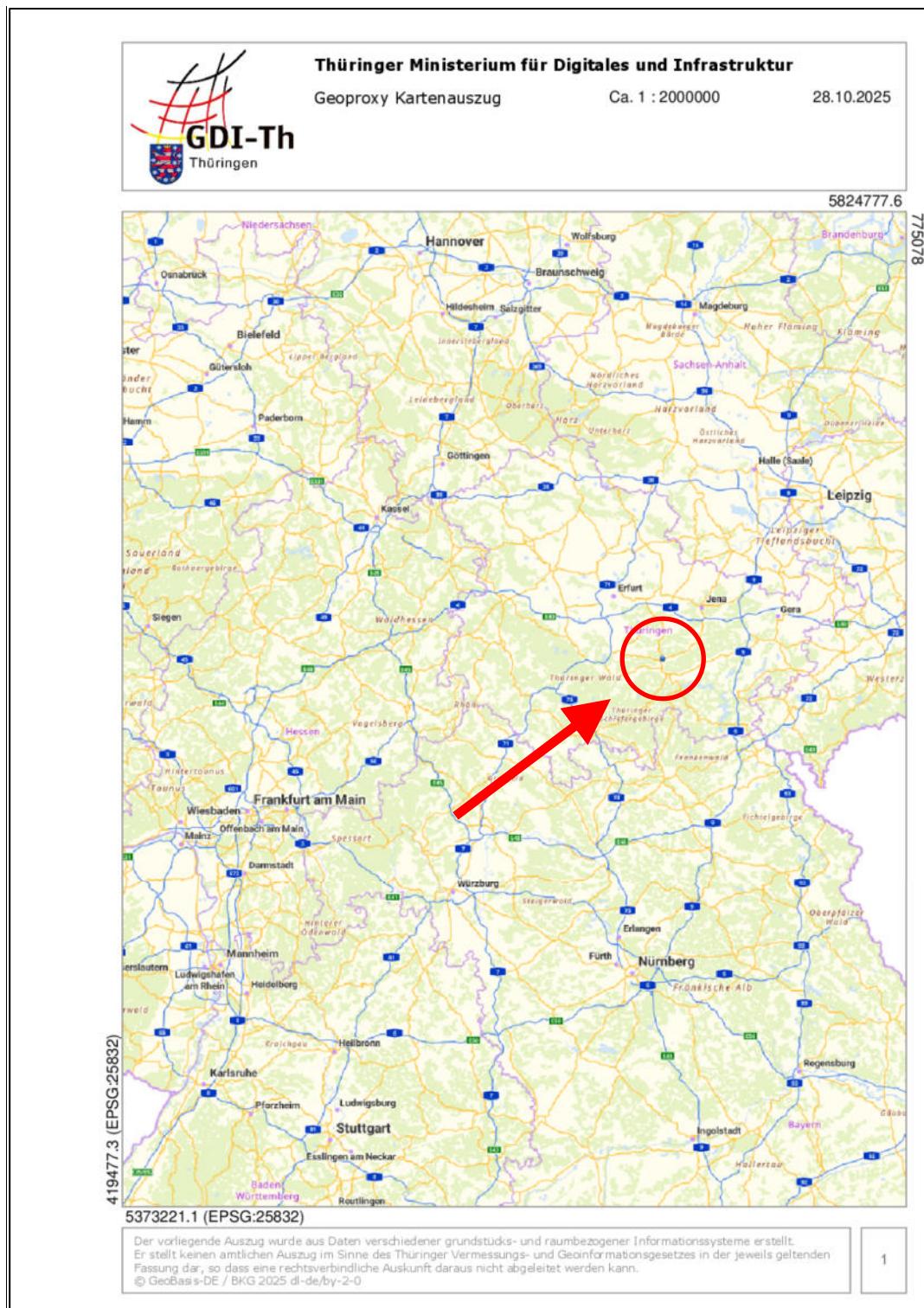
## 8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01 Einordnung Mitteldeutschland .....	31
Anlage 02 Einordnung Thüringen .....	32
Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	33
Anlage 04 Einordnung im Stadtgebiet von Rudolstadt.....	34
Anlage 05 Luftbild .....	35
Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	36
Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024 .....	39
Anlage 08 Grundriss Beschlagsnahmeflache.....	42
Anlage 09 Ermittlung der Geschossflächen (GF) und Bruttogrundflächen (BGF).....	44
Anlage 10 Ermittlung der Nettoraumfläche (NRF) und anrechenbare Wohnfläche (WF) .....	45
Anlage 11 Fotodokumentation .....	46
Anlage 12 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50

## Anlage 01 Einordnung Mitteldeutschland

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2.000.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

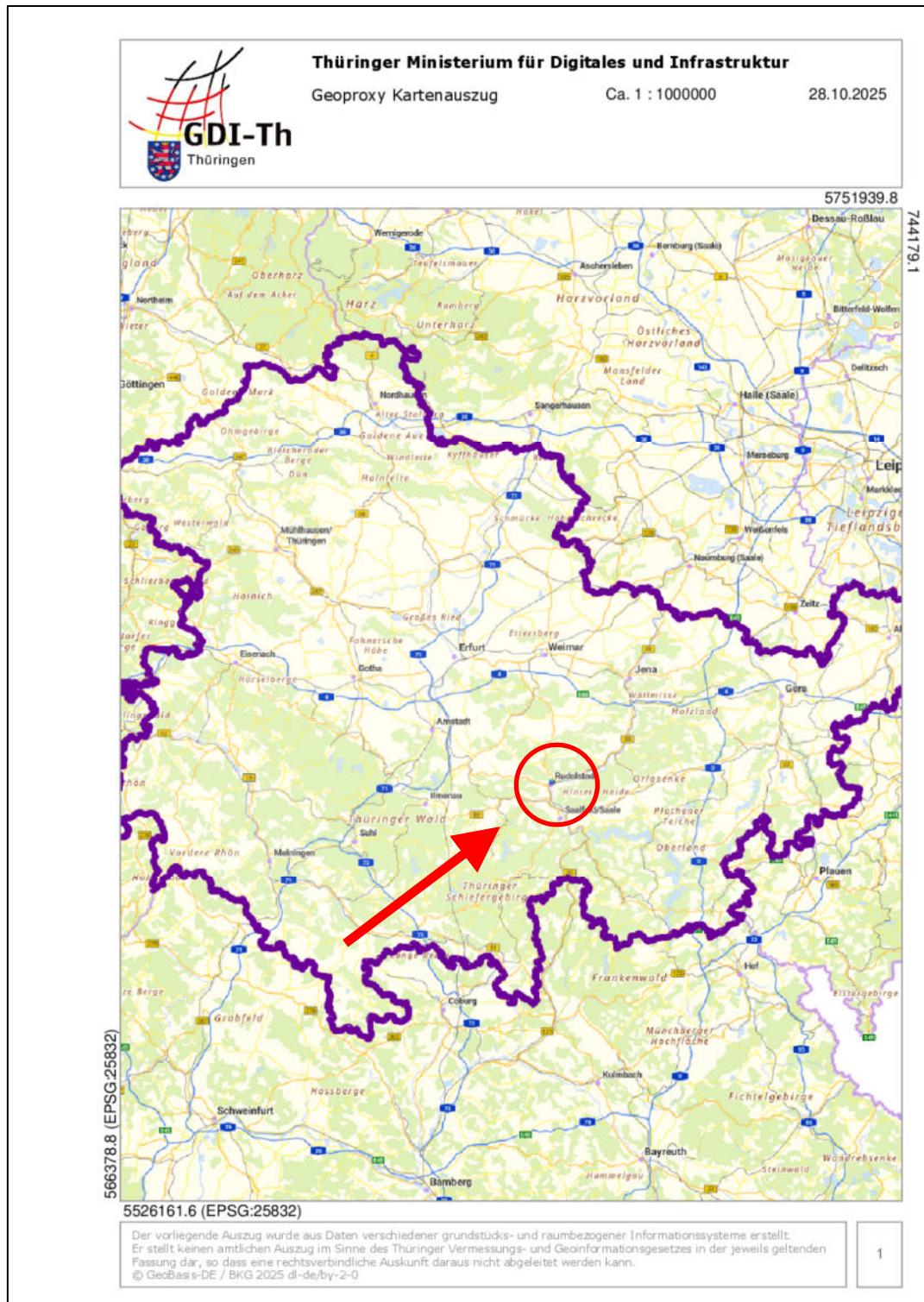


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

## Anlage 02 Einordnung Thüringen

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

Seite 1 von 1

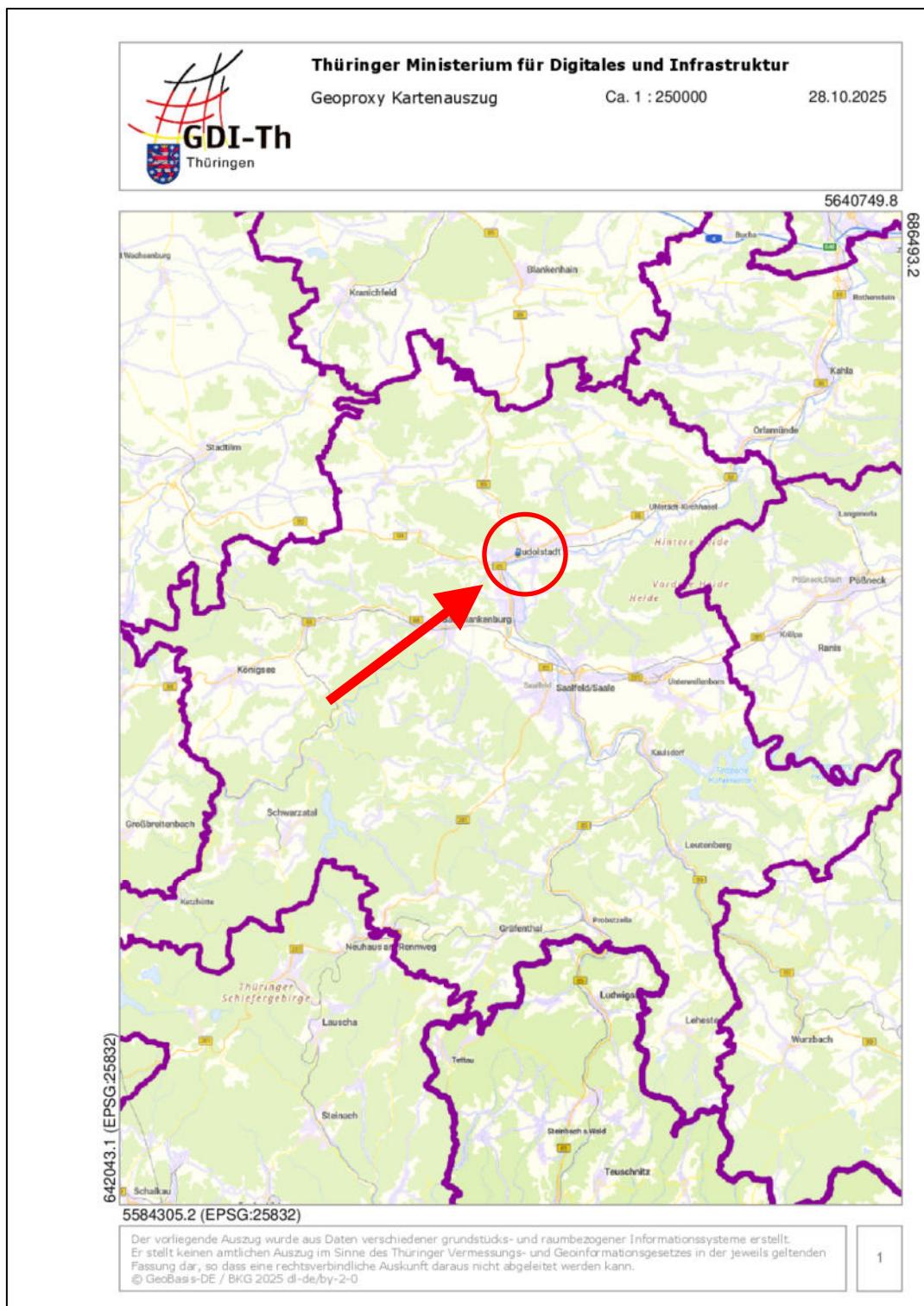


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

### Anlage 03 Einordnung im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

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

Seite 1 von 1

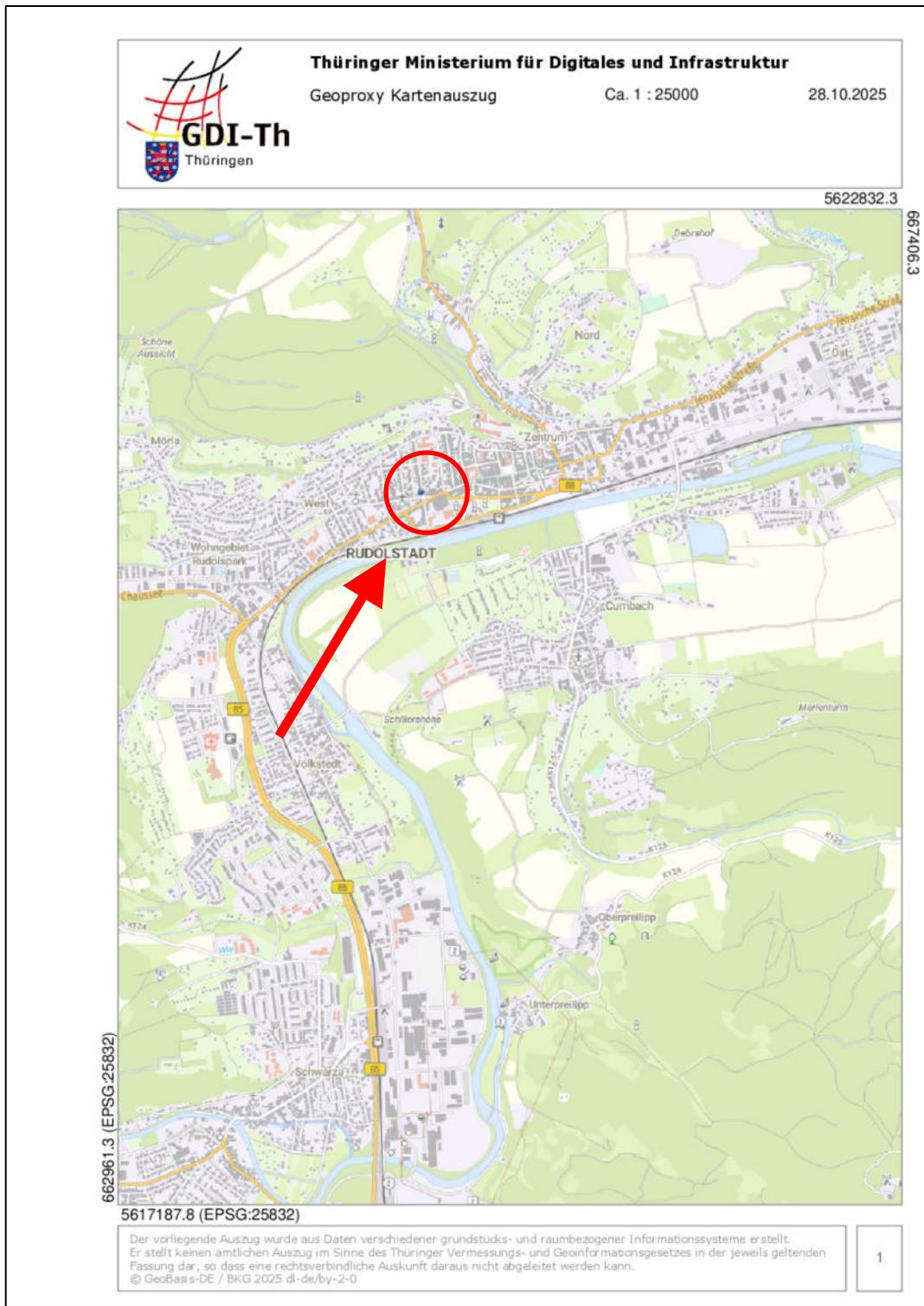


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

## Anlage 04 Einordnung im Stadtgebiet von Rudolstadt

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

Seite 1 von 1



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

## Anlage 05 Luftbild

(Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 1

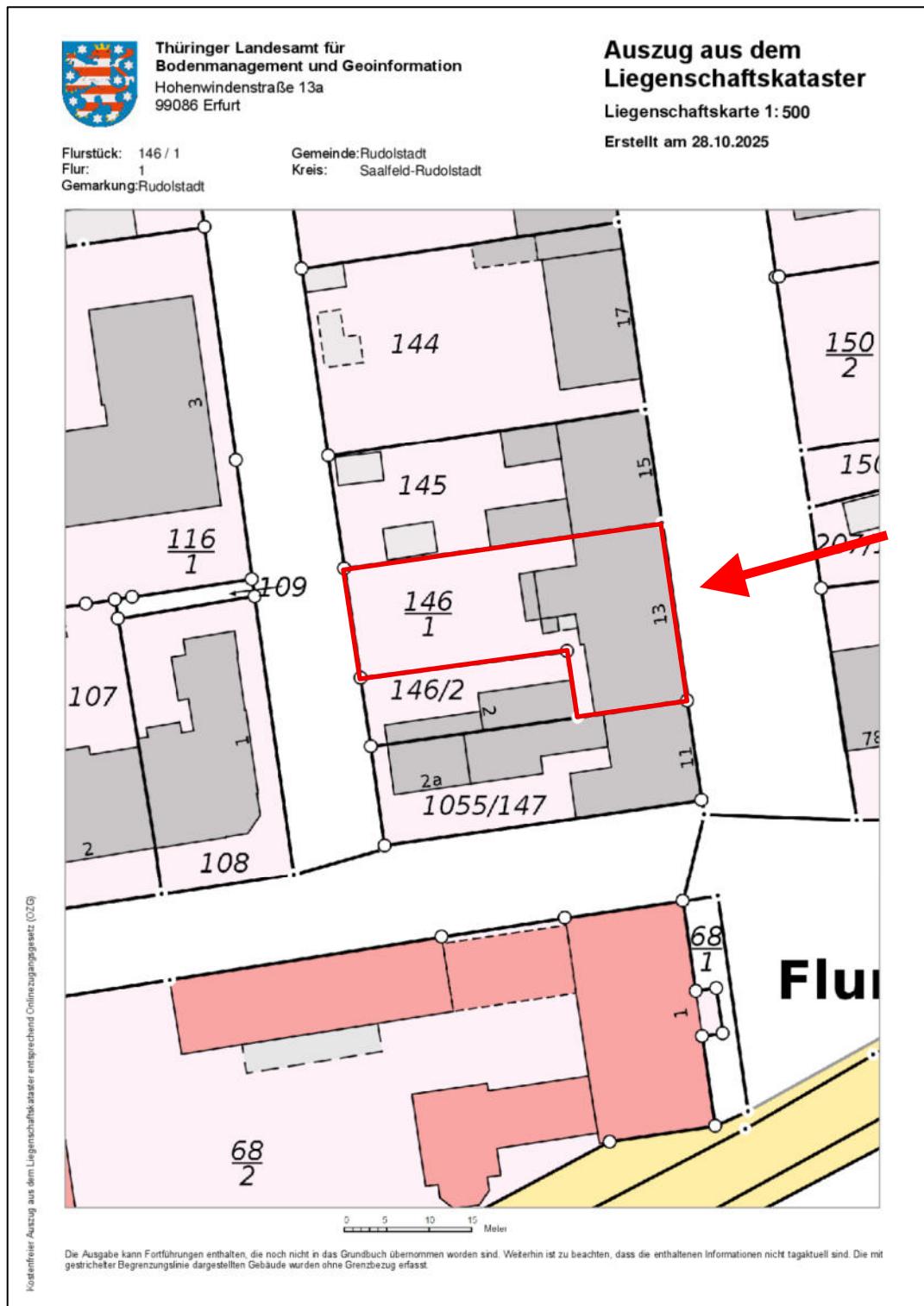


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>

## Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

Seite 1 von 2

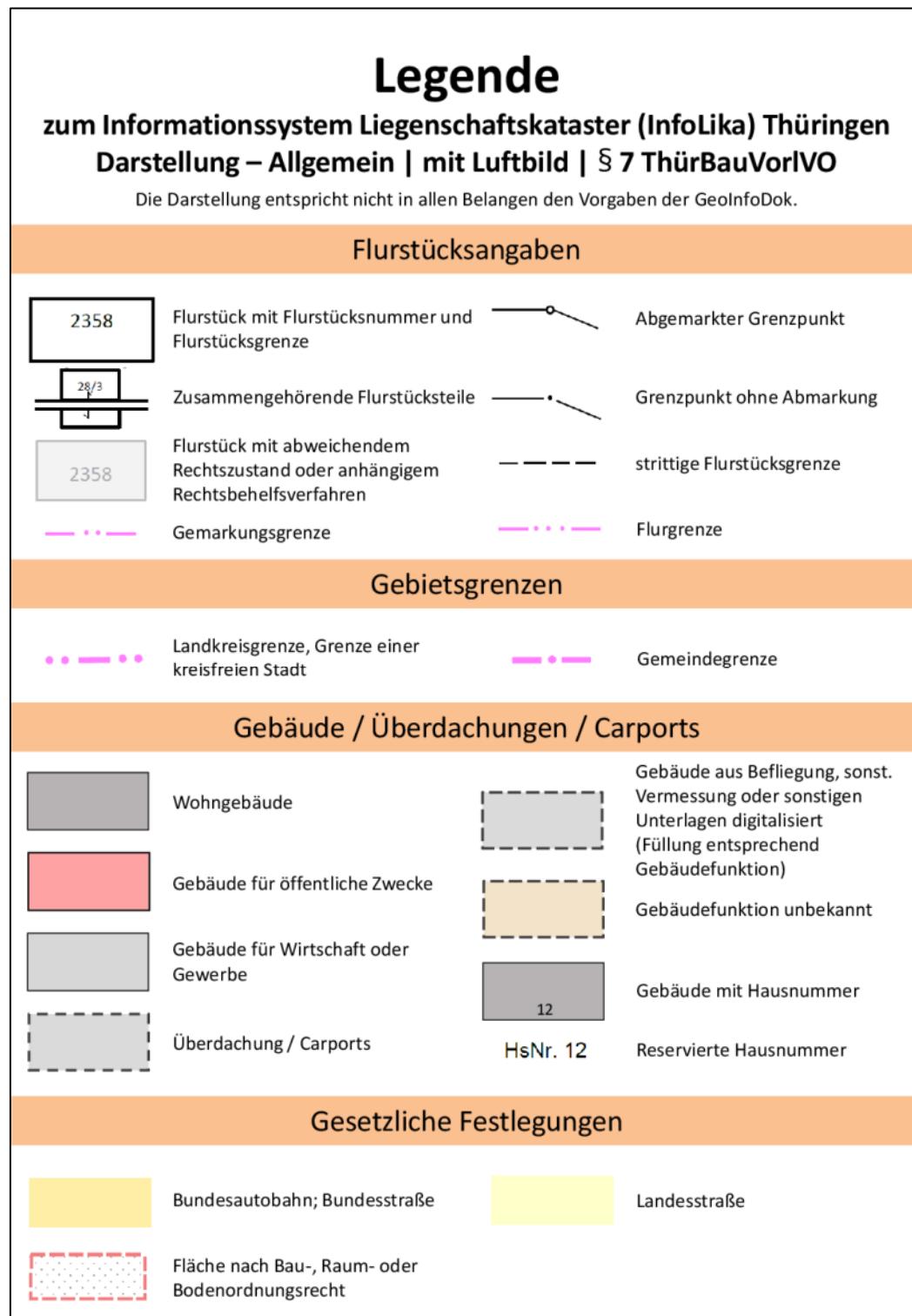


Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

## Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Zeichenerklärung)

Seite 2 von 3



Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

## Anlage 06 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Zeichenerklärung)

Seite 3 von 3

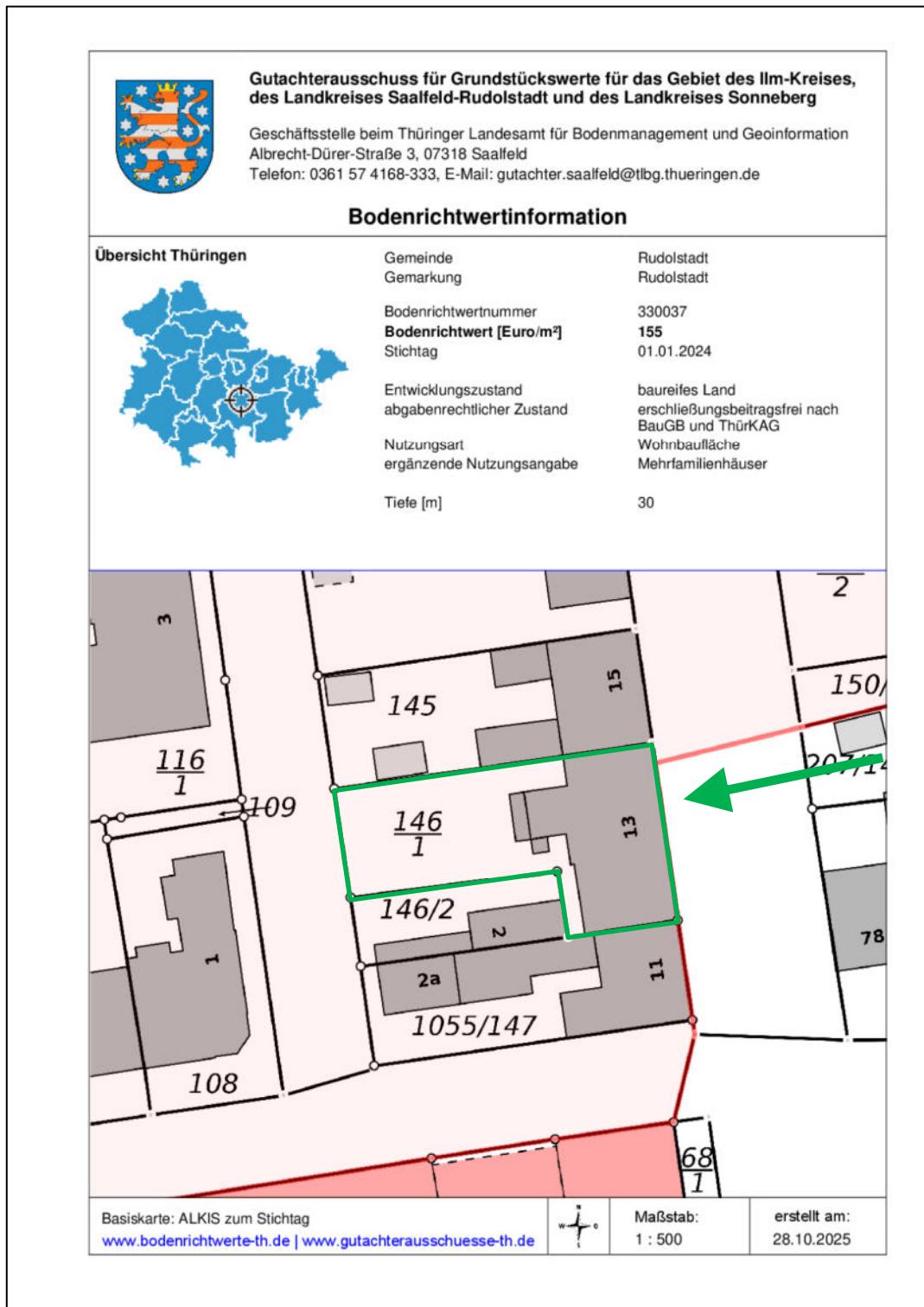
Tatsächliche Nutzung		
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr	
	Industrie- und Gewerbefläche	
	Siedlungsflächen	
	Landwirtschaft	
	Landwirtschaft (Grünland)	
	Landwirtschaft (Gartenland)	
	Landwirtschaft (Weingarten)	
	Landwirtschaft (Obstplantage)	
	Flugverkehr	
	Fließgewässer	
	Stehendes Gewässer	
	Sumpf	
	Unland / Vegetationslose Fläche	
	Moor	

Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

**Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024**

(im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)

Seite 1 von 3



## Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024

(Erläuterungen)

Seite 2 von 3



### 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](mailto:gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de)

#### Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

##### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen - Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene gebietstypische Grundstückstiefe der Bodenrichtwertzone für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei Überschreitung der angegebenen Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland (bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks) und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit ggf. gesondert zu beurteilen.

Falls auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist (bspw. durch eine rückwärtige Erschließung) sind diese Flächen als Vorderland zu betrachten.

Sind die hinteren Grundstücksflächen nur eingeschränkt baulich nutzbar, so ist in der Regel ein Wertansatz von rund 25 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen.

Mit folgendem Berechnungsansatz kann der Bodenwert für diese übertiefen eingeschränkt baulich nutzbaren Grundstücksteile (Hinterland) ermittelt werden:

$$<\text{Bodenrichtwert}> \times 0,25$$

Für die tabellierten Bodenwerte ergeben sich folgende Bodenwerte für Hinterland:

Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Hinterland [€/m <sup>2</sup> ]
10	2,5
20	5,0
30	7,5
40	10,0
50	12,5
60	15,0
70	17,5
80	20,0
90	22,5
100	25,0
110	27,5
120	30,0
130	32,5
140	35,0
150	37,5

Anwendungsbeispiel für einen Bodenwert von 75 €/m<sup>2</sup>:

Formel:  $<\text{Bodenwert Hinterland}> = <\text{Bodenwert}> \times 0,25$

Beispiel:  $<\text{Bodenwert Hinterland}> = 75 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 18,75 \text{ €/m}^2$

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)  
[www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

## Anlage 07 Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024

(Erläuterungen)

Seite 3 von 3

### 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 Maßnahmengebiete 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 Grundstücksmerkmale, 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 Grundstücksmerkmale (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 Bau- und Leitplanung, 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-/kostenerstattungsbetragsfreie und abgabenfreie 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-/kostenerstattungsbetragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabenpflichtig 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 Ausbaubeträge 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 (ImmobilienwertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

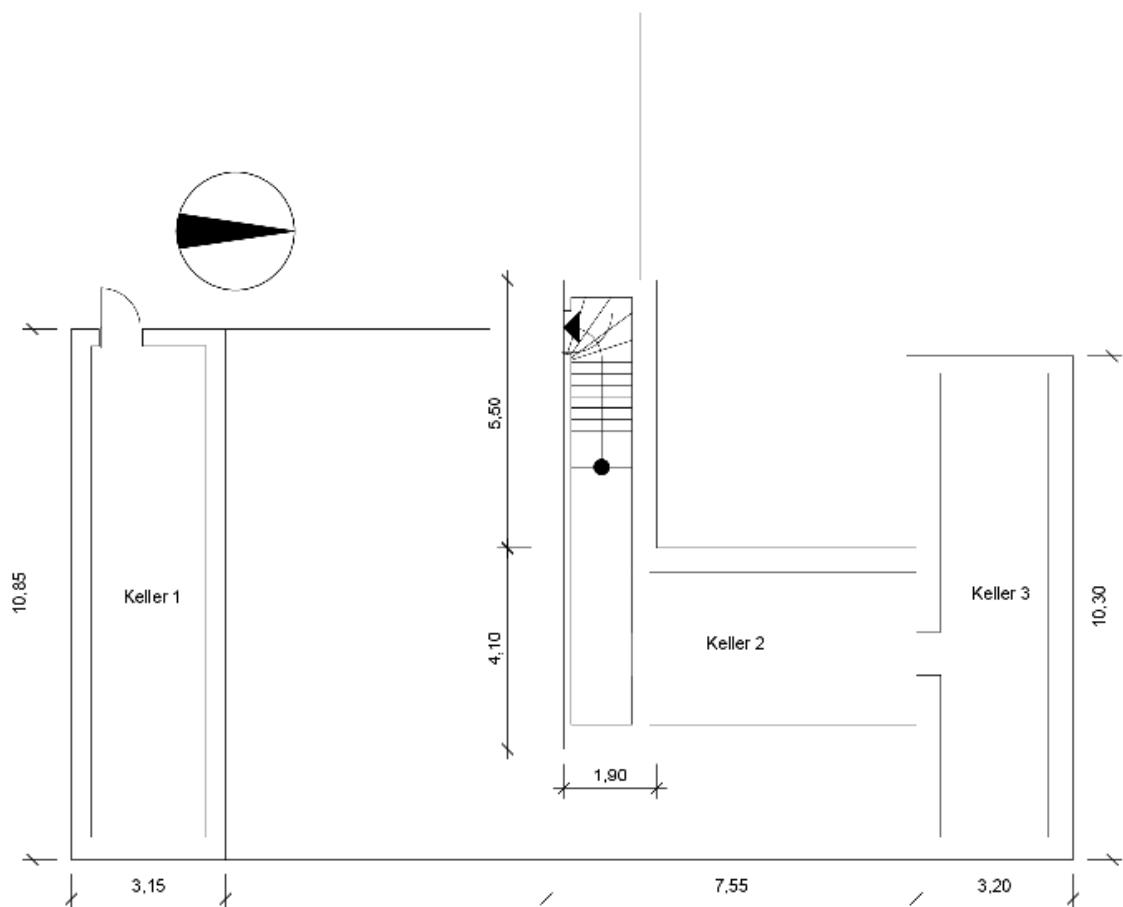


## Anlage 08 Grundriss Beschlagnahmefeld

Anmerkung: Es werden nur die bewertungsrelevanten Bereiche dargestellt

Seite 1 von 2

Kellergeschoss



Quelle: Sachverständiger

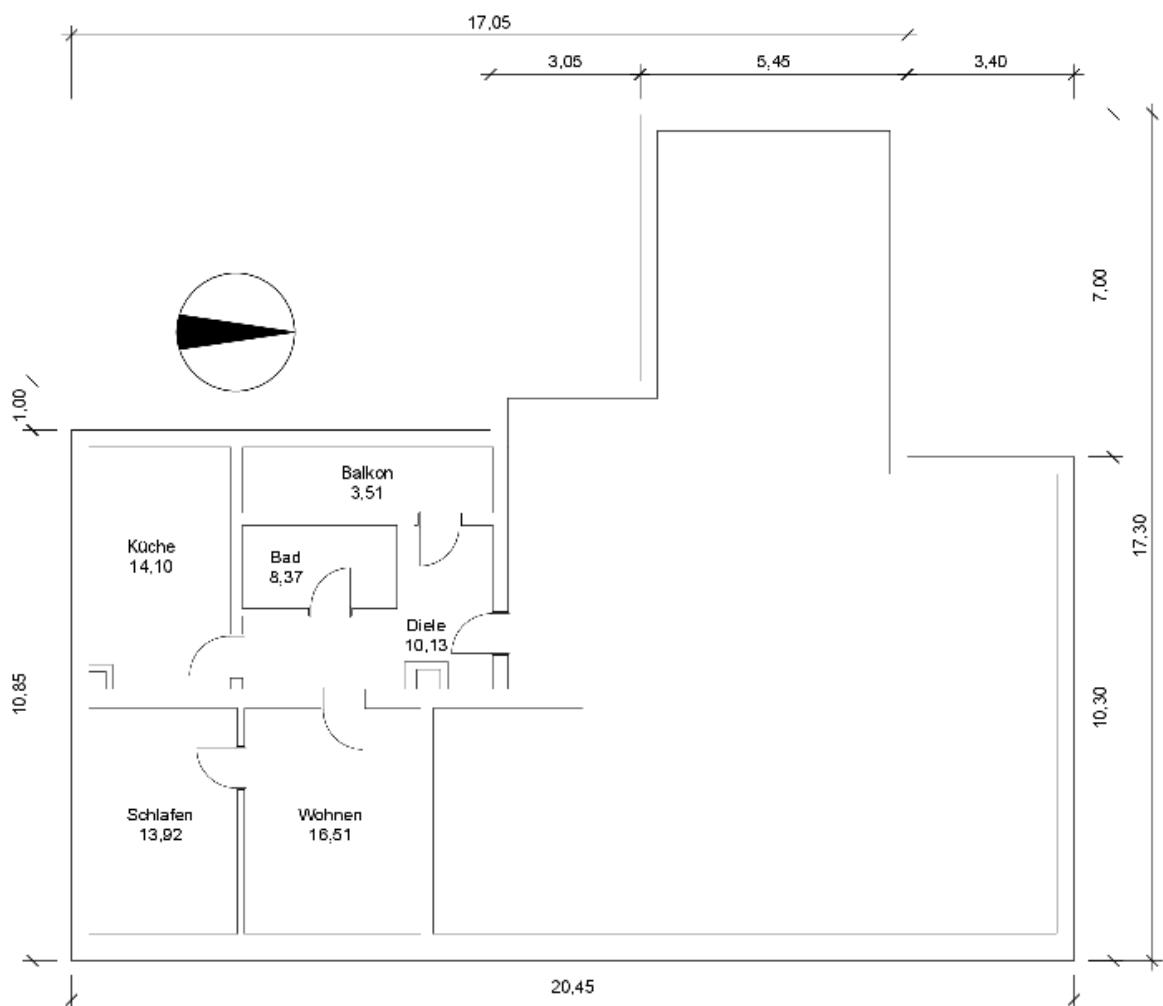


## Anlage 08 Grundriss Beschlagnahmeobjekt

Anmerkung: Es werden nur die bewertungsrelevanten Bereiche dargestellt

Seite 2 von 2

1. Obergeschoss – Wohnung Nr. 4



Quelle: Sachverständiger

**Anlage 09 Ermittlung der Geschossflächen (GF) und Bruttogrundflächen (BGF)**

Seite 1 von 1

**Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)**

nach DIN 277:2021-08

<b>Mehrfamilienhaus</b>	<b>Länge</b> (m)	<b>Breite</b> (m)	<b>Faktor</b>	<b>Geschossfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Bruttogrundfläche</b> (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss Teil 1	10,85	3,15	1,00		34,18
Kellergeschoss Teil 2	10,30	3,20	1,00		32,96
Kellergeschoss Teil 3	7,55	4,10	1,00		30,96
Kellergeschoss Teil 4	5,50	1,90	1,00		10,45
Erdgeschoss Teil 1	17,05	10,85	1,00	184,99	184,99
Erdgeschoss Teil 2	10,30	3,40	1,00	35,02	35,02
Erdgeschoss Teil 3	7,00	5,45	1,00	38,15	38,15
Erdgeschoss Teil 4	1,00	3,05	1,00	3,05	3,05
1. Obergeschoss Teil 1	17,05	10,85	1,00	184,99	184,99
1. Obergeschoss Teil 2	10,30	3,40	1,00	35,02	35,02
1. Obergeschoss Teil 3	7,00	5,45	1,00	38,15	38,15
1. Obergeschoss Teil 4	1,00	3,05	1,00	3,05	3,05
2. Obergeschoss Teil 1	17,05	10,85	1,00	184,99	184,99
2. Obergeschoss Teil 2	10,30	3,40	1,00	35,02	35,02
2. Obergeschoss Teil 3	7,00	5,45	1,00	38,15	38,15
2. Obergeschoss Teil 4	1,00	3,05	1,00	3,05	3,05
Dachgeschoss Teil 1	17,05	10,85	1,00	184,99	184,99
Dachgeschoss Teil 2	10,30	3,40	1,00	35,02	35,02
Dachgeschoss Teil 3	7,00	5,45	1,00	38,15	38,15
<b>Bruttogrundfläche:</b>				<b>1.041,79</b>	<b>1.150,34</b>
<b>anteilig (88,19/1.000):</b>				<b>91,88</b>	<b>101,45</b>

**Flächenplausibilisierung**

anteilige Geschossflächen (GF): 91,88 m<sup>2</sup>  
anteilige Bruttogrundfläche (BGF): 101,45 m<sup>2</sup>  
anteilige Nettoraumfläche (NRF): 70,05 m<sup>2</sup>  
anteilige Wohnfläche (WF): 66,54 m<sup>2</sup>

Verhältnis NRF/BGF: 0,69  
Verhältnis WF/GF: 0,72

**Ergebnis:** bei vorhandener Objektkonfiguration plausibel

Quelle: Sachverständiger

## Ermittlung der Nettoraumflächen / anrechenbaren Wohnflächen

Quelle: vorliegendes Exposé (BVK Saalfeld, 11/1997)

Wohnungseigentum Nr. 4 im 1. Obergeschoss	Netto raumfläche	Faktor	anrechenbare Wohnfläche
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Diele	10,13	1,00	10,13
Wohnen	16,51	1,00	16,51
Schlafen	13,92	1,00	13,92
Küche	14,10	1,00	14,10
Bad	8,37	1,00	8,37
Balkon	7,02	0,50	3,51
<b>Gesamt-Nettoraumfläche (m<sup>2</sup>):</b>	<b>70,05</b>		
<b>anrechenbare Wohnfläche (m<sup>2</sup>):</b>			<b>66,54</b>

Quelle: Sachverständiger

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Anlage 11 Fotodokumentation**

Seite 1 von 2



Bild 01: Straßenansicht nach rechts



Bild 02: Vorderansicht mit Kennzeichnung des Beschlagnahmeobjektes



Bild 03: Rückansicht mit Kennzeichnung des Beschlagnahmeobjektes

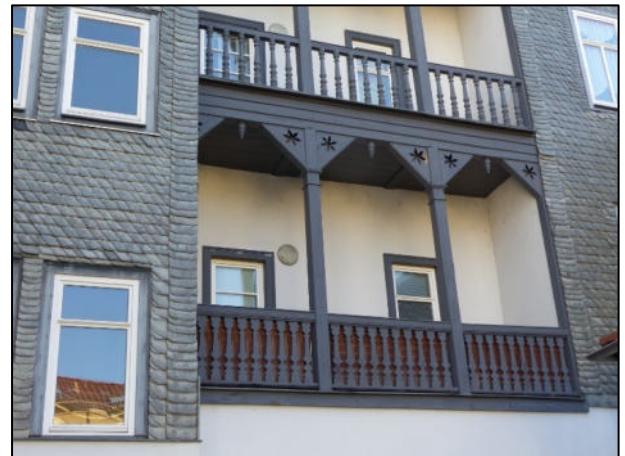


Bild 04: Detailansicht – Balkon zur ETW Nr. 4



Bild 05: Hauseingangsbereich auf der Gebäudevorderseite



Bild 06: Hauseingangsflur / Treppenhaus

**Anlage 11 Fotodokumentation**

Seite 2 von 2



Bild 07: Zugang zum Kellerraum Nr. 4 von außen auf der Gebäuderückseite



Bild 08: Kellergeschoss – Kellerraum Nr. 4



Bild 09: Techn. Ausstattung – zentrale Heizungsanlage



Bild 10: Techn. Ausstattung – zentraler Brauchwasserspeicher



Bild 11: Techn. Ausstattung - Stromzähler



Bild 12: Detailansicht - Briefkastenanlage

## Anlage 12 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 2

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

## Anlage 12 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 2 von 2

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

### **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 Instandhaltung, 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 1 von 3

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den **§§ 27–34 ImmoWertV 21** 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 (§ 32 ImmoWertV 21)**

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 (§ 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.

## Anlage 13 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Seite 3 von 3

### **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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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