



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des
1/2 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in

07407 Rudolstadt

Schaalaer Chaussee 11

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden
gewerblich nutzbaren Räumen im Unter- und Erdgeschoß bezeichnet mit Nr. 1 laut
Aufteilungsplan

Gemeinde/Gemarkung	Rudolstadt
Flur	14
Flurstück	1618/25
Teileigentumsgrundbuch	Rudolstadt
Blatt	6076
Eigentümerin	xxx
Grundstücksgröße	638 m ²
Nutzfläche	rund 106 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	24.07.2024
Amtsgericht Rudolstadt	K 50/24

Verkehrswert / Marktwert

76.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 34 Seiten und 3 Anlagen mit 6 Seiten.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	3
1.2 Eigentümer-, Mieter- und Verwalterangaben	4
1.3 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	4
2.0 Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0 Gebäudebeschreibung	12
3.1 Wohn- und Geschäftshaus (gemeinschaftliches Eigentum)	13
3.2 Nebengebäude	16
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	17
3.4 Beurteilung der Gesamtanlage	17
4.0 Beschreibung des Sondereigentums	17
4.1 Beschreibung der Teileigentums	18
4.2 Sondernutzungsrecht für das Teileigentum	20
4.3 Instandhaltungsrücklagen	20
5.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	21
5.1 Wertermittlungsgrundlagen	21
5.2 Verfahrensauswahl mit Begründung	21
5.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	23
5.4 Bodenwertermittlung	23
5.5 Bodenrichtwert	23
5.6 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	24
5.7 Bodenwertanteil des Teileigentums	25
6.0 Vergleichswertermittlung	25
6.1 Begriffserläuterungen der Vergleichswertbetrachtung	26
6.2 Vergleichswertbetrachtungen (Teileigentum)	26
7.0 Ertragswertermittlung	27
8.0 Verkehrswert (Marktwert)	33

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Flächenberechnung, Grundrisse, Schnitt	3
3	Fotodokumentation	2

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 29.05.2024 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 50/24).

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 28.05.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in Rudolstadt, Schaalaer Chaussee 11 verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich nutzbaren Räumen im Unter- und Erdgeschoß im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet, gemäß § 74 Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem Aktenzeichen R/18/50/11299/01/0101141 vom 19.12.2001 des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt liegt vor (Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum). Die darin beschriebene Büroeinheit im Erdgeschoß, die 5 - Raumwohnung im Ober- und Dachgeschoss, die Doppelgarage und Büroraum mit WC im Untergeschoß sowie erforderliche Gemeinschaftsräume entspricht nicht der tatsächlichen Aufteilung. Derzeit wird das als Bürofläche ausgewiesene Erdgeschoß als Wohnung genutzt. Das Wohnungseigentum Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoß wurde an zwei Mieter getrennt vermietet. Eine Veränderung des im Landratsamt vorliegenden Aufteilungsplanes erfolgte bisher nicht.

Die Innenbesichtigung des Erdgeschosses konnte von mir nicht erfolgen. Im weiteren Verlauf der Verkehrswertermittlung werden durch mich Annahmen hinsichtlich Ausbau und Ausstattung getroffen. Für die sich hieraus ergebenden Ungenauigkeiten werden Abschläge vorgenommen.

1.1 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 24.07.2024 benannt.

1.2 Eigentümer-, Mieter- und Verwalterangaben

<i>Eigentümer</i>	Schuldnerin
<i>Hausverwaltung</i>	nicht vorhanden
<i>Mieter/Nutzer</i>	UG - Büro, genutzt durch den Ehemann der Schuldnerin EG - Eigennutzung als Wohnung durch Schuldnerin
<i>Zwangsverwalterin</i>	vorhanden, ortsansässig

Laut Aufteilungsplan sind dem Teileigentum drei grundstückseigene Stellplätze zugeordnet. Nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin bzw. laut Aufteilungsplan sind insgesamt 4 Pkw - Stellplätze vorhanden. Der Wohnung Nr. 2 ist ein Stellplatz zugeteilt. Grundbuchlich erfolgten diesbezüglich aber keine Eintragungen weder als Sondereigentum noch als Sondernutzungsrecht. Laut vorliegenden Angaben beträgt die Nutzfläche rund 106 m². Mietverträge für das Unter- bzw. Erdgeschoß liegen nicht vor.

1.3 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 28.05.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen.

Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte zur Ortsbesichtigung am 24.07.2024 unter Teilnahme vom

- Ehemann der Schuldnerin
- Zwangsverwalterin
- Gutachter.

Die Gläubigerin sagte im Vorfeld den Ortstermin ab. Die Besichtigung der Räume im Untergeschoß wurde ermöglicht, die Räume im Erdgeschoß waren nicht zugänglich.

Arbeitsunterlagen

Zusätzlich zu den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir folgende zur Verfügung gestellt:

- vom Ehemann der Schuldnerin:
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Wohn- und Geschäftshaus, Aktenzeichen R/18/50/11299/01/0101141 vom 19.12.2001 des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt
 - Bauplanmappe „Modernisierung und Umbau Wohn- und Geschäftshaus“, Baugenehmigung A 50/527/92/295 vom 15.05.1992
 - mündliche Angaben zum Grundstück^{*)}
- von der Zwangsverwalterin:
 - Angabe zur vorläufigen Gebäudeversicherung.

Außerhalb des Ortstermins wurden von mir folgende Unterlagen bzw. Auskünfte eingeholt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris), <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Untere Bauaufsichtsbehörde: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Stadtverwaltung Rudolstadt, Internetrecherche: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Laut vorliegenden Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

- Bestandsverzeichnis

„1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Rudolstadt, Flur 14, Flurstück 1618/25

^{*)} Mängel, getätigte Modernisierungsleistungen, Bauweise, sonstiges

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Unter- und Erdgeschoss (Büro) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nummer 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6075 bis 6076). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen, auf die Bewilligung vom 28.02.2002; hierher übertragen aus Blatt 3867; eingetragen am 04.07.2002.“

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung (AZ: K 50/24)

lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltung (AZ: L 1/24)

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Ggf. bestehende Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Rudolstadt (genehmigt seit 09.05.2006, bekannt gemacht am 17.05.2006, neuester Stand 02.02.2022, in der Fassung der 6.Änderung) wird der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“¹⁾ ausgewiesen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

1) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/_FNP_RUD_2006_Gesamtplan_1707313955800_2_577-1.pdf

- Bebauungsplan (B – Plan)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

- Altlasten

Die Auswertung bekannter Kartenmaterialien¹⁾ ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussenden Eintragungen.²⁾

- Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.³⁾

- Flurbereinigung

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

1) Altlastenverdächtige Flächen Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, Stand Oktober 1996 bzw. Erläuterungsbericht (Stand Feb. 2006) zum FNP - Anlagen - Altablagerungen, Altstandort und Altlastenverdachtsflächen

2) mündliche Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde

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

4) Auskunft laut Amtsgericht

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet.

Das Eckgrundstück wird fußläufig von der Schaalaer Chaussee und verkehrsmäßig von der Werner - John - Straße erschlossen. Beide Straßen sind bituminiert, Straßenbeleuchtung und beidseitige Gehwege, grundstücksseitig sind Parktaschen zwischen Straßenbäumen (Schaalaer Chaussee) vorhanden und in der Werner - John - Straße befinden sich ebenfalls Straßenbäume und Parkmöglichkeiten ohne Zuordnung im öffentlichen Straßenraum.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt südwestlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Das Stadtzentrum und der Bahnhof von Rudolstadt sind in ca. 2 km erreichbar. Im Umkreis von ca. 300 m befinden sich Discounter, die Staatliche Grundschule, ein Kindergarten und ein Ärztehaus mit Apotheke und Physiotherapie. Die Entfernung zur Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in weniger als 50 m erreichbar. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Rudolstadt vorhanden.

Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 11 km.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraßen 90 unmittelbar angrenzend; B85 und B88 in ca. 100 m erreichbar). Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ca. 30 km bei Stadtilm.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen (Leitungen, Schächte etc.) mit

umliegenden Grundstücken können vorhanden sein bzw. wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grenzbebauung/Grenzüberbauung

Grenzbebauungen bzw. Grenzüberbauten bestehen weder grundstückseigen bzw. nachbarlich.

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück wird im Norden, Nordosten, Westen und Südwesten durch eine Sockelmauer eingefriedet. Inwieweit der Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Leitungen und Sonstiges

Eine Recherche vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Laut vorliegender Bauplanmappe „Modernisierung und Umbau Wohn- und Geschäftshaus“ vom 15.05.1992 bestand eine Verbindungsleitung Schaala - Rudolstadt mit Verlauf von Nordwesten nach Südosten, die hierfür eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage, Abwasserleitung nebst Zubehör) für den Zweckverband wurde im Jahr 2004 gelöscht.

Unmittelbar nahe der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Straßenlaterne und an der Sockelmauer ein rechteckiges blaues Schild mit weißer Beschriftung „A Wasser 11,3 m“. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich drei unterschiedlich große technische Einrichtungskästen u.a. Thüringer Netkom, Deutsche Telekom. Inwieweit weitere Leitungen das Bewertungsgrundstück queren bzw. diesbezüglich Rechte bestehen, konnte zum Bearbeitungszeitpunkt nicht festgestellt werden.

- Erreichbarkeit, Zugang/Zufahrt

Der fußläufige Zugang erfolgt über die Schaalaer Chaussee und die Zufahrt von der Werner - John - Straße.

Umgebung

Das Umfeld wird überwiegend durch lockere Bebauung (u.a. Mehrfamilienhäuser) mit Grünflächen geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Schaalaer Straße und daran an ein ehemals gewerblich genutztes Gelände
- Süden und Westen an dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Grünfläche
- Osten an die Werner - John - Straße und daran an zweigeschossige Wohnhäuser mit Grünfläche.

Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem Kreuzungsbereich u.a. an der stark frequentierten Schaalaer Chaussee (B90). Hiervon ausgehende Schall- und Staubimmissionen beeinflussen das Bewertungsobjekt. Positiv zu bewerten sind die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen, Ärzten und Kindereinrichtungen, der gute Ausbau der anliegenden Straßen sowie die Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück. Blickbeziehungen bestehen im Ober - und Dachgeschoß.

Die Lage wird für eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und steigt von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West leicht an. Das Grundstück besitzt eine Breite zur Schaalaer Chaussee von ca. 19 m^{*)} und zur Werner - John - Straße von ca. 36 m^{*)}. Das Grundstück hat nach vorliegenden Angaben eine Fläche von 638 m². Diese Flächenangabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks kann dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie melde-

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

pflichtigen Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus inklusive einer im Gebäude befindlichen Doppelgarage bebaut. Letztere ist im Aufteilungsplan als Gemeinschaftseigentum gekennzeichnet.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück als baureifes Land bzw. bebautes Land zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Laut vorliegender Gesetzeslage bezüglich der Straßenausbaubeiträge in Thüringen wurden diese rückwirkend zum 01.01.2019 abgeschafft.

Demographische Entwicklung

In Rudolstadt leben 24.749¹⁾ Einwohner und in der Kreisstadt Saalfeld 29.224¹⁾ Einwohner. Laut Wegweiser Kommune²⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in v.g. Städten.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2022 5,5 %³⁾. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,3 %)³⁾.

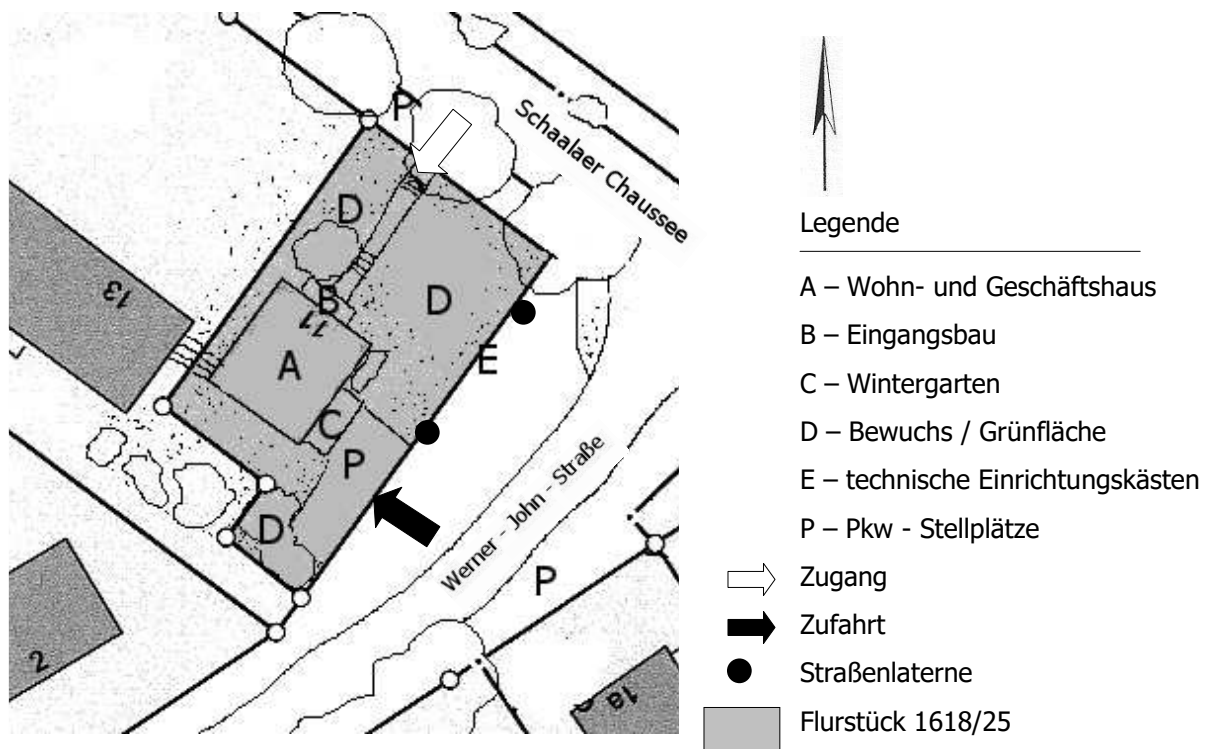
Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in guter Lage eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen ist.

1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023, Bevölkerung am 31.12.2022

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/rudolstadt>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



3.0 Gebäudebeschreibung

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Gebäudebeschreibung.

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der zur Verfügung stehenden Informationen sowie den vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach besten Wissen und Gewissen angefertigt, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen nicht festgestellt.

Folgende Bauzeichnungen sind vorhanden:

- Baugenehmigung zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses (A 50/527/92/295) vom 15.05.1992 mit Bestandsplänen / Grundrissen des Unter-, Erd-, Obergeschosses, Ansichten, Lageplan sowie Schnitt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Wohn- und Geschäftshaus, Aktenzeichen R/18/50/11299/01/0101141 vom 19.12.2001 mit Grundrissen (UG, EG, OG, DG), Schnitt, Ansichten, Lageplan.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.1 Wohn- und Geschäftshaus (gemeinschaftliches Eigentum)

<u>Art des Gebäudes</u>	freistehend, zweigeschossig auf Untergeschoß Dachgeschoß ausgebaut
<u>Baujahr</u> ¹⁾	1933 - 34
<u>Erweiterungen</u>	1992 Eingangsbauwerk und Anbau Wintergarten
<u>Nutzung</u>	als Wohnhaus errichtet seit 1992 Wohn- und Geschäftshaus
<u>Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a.</u>	
1990 - 1992	Umbaumaßnahmen ²⁾

Anmerkung: UG - Untergeschoß, EG – Erdgeschoß, OG - Obergeschoß, DG – Dachgeschoß, SB - Spitzboden

1) nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin

2) folgende Umbaumaßnahmen:

UG - Einbau einer Doppelgarage, Einbau eines Büroraumes und Sanitärzelle

EG - Umbau zu Büroräumen mit Sanitärbereich

OG - Umbau zur 3 - Raum - Wohnung

DG - Ausbau zu Wohnräumen und Archivraum für Büro

1990 - 1992

Innenausbauarbeiten (u.a. Deckenverkleidungen, Fußbodenbeläge, Türen)
Erneuerung der Hauseingangstür, Fenster und Jalousien
Erneuerung der Haustechnik
Dämmung der Fassade und der obersten Geschoßdecke
Ausbau des Dachgeschosses
Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung

2001

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum
Innenausbauarbeiten

Ausführung/Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau, Mauerwerksbau (vermutlich Ziegelsteine)

Dachform Walmdach

Dacheindeckung Dachziegel aus Ton

Dachrinnen und Regenfallrohre Titanzinkblech, braun gestrichen

Geschoßdecken über und unter dem Sondereigentum Holz bis auf die Bereiche Sanitär und Wintergarten, hier als Massivdecke (Stahlbeton)

Fußböden
- *Hausflur/Windfang* Fliesen
- *Mieterkeller etc.* Beton

Türen/Tor
- *Hauseingang* Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 4-fach gehängt, beidseitige Seitenteile (Glas mit innen liegenden Sprossen), zweifarbig (innen weiß, außen braun)
- *Wohnungseingänge* Futtertür, Röhrenspan
- *Mieterkeller* Holzlattentüren
- *Heizung* Stahlblech
- *Doppelgarage* Schwingtor aus Blech

Treppen

Geschoßtreppe

- vom UG zum EG massive Stufen mit Teppichbelag, Holzgeländer
- vom EG zum DG Holzkonstruktion mit Teppichbelag, Holzgeländer
- zum SB unbekannt
- Hauseingang Betonstufe

Fenster

- 2- fach verglaste Kunststoff – Fenster mit innen liegenden Sprossen, zweifarbig (innen weiß, außen braun), Gaubenfenster mit Dreieck und Seitenteil, Verbundfenster aus Holz (Untergeschoß)
- Fensterbänke innen – Naturstein, außen – Blechabdeckung
- Verschattung Kunststoff - Jalousien, handbetrieben

Wandverkleidungen

- Hausflur Strukturputz
- Keller Putz/Anstrich, partiell Spaltplatten

Fassade

- Putz auf Wärmedämmung
- Sockel Klinker bzw. partiell verputzt und unverputzt

Haustechnik

- Heizung Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas
- Sanitärinstallation Ausgußbecken im Waschkeller/Heizungsraum
- technische Gemeinschaftseinrichtungen Klingel-, Türöffnungs- und Wechselsprechanlage (Fa. Siedle)

besondere Bauteile

- Norden Hauseingangsbauwerk
- Süden Wintergarten
- alle Himmelsrichtg. Gauben

Gemeinschaftsräume

Mieterkeller, Pkw - Doppel - Garage

besondere Einrichtungen

nicht vorhanden

wirtschaftliche Wertminderung

teilweise durch Nutzung

Barrierefreiheit¹⁾

Die vorhandenen Treppen und Stufen sind so angeordnet

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

und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.

Wärme- u. Schallschutz Den zur Bauzeit bestimmten Regelungen entsprechend bzw. den Qualitätsanforderungen eines um 1992 sanierten Gebäudes weitestgehend angepasst, d.h.

- Erneuerung der Fenster und Außentür
- Wärmedämmung der Außenwände (ca. 10 cm) und der obersten Geschoßdecke
- Einbau einer Gasheizung

Bauschäden/Baumängel, soweit ersichtlich

Anmerkung: Die Besichtigung der Erdgeschoß - Räume war nicht möglich.

- *Treppenhaus*
 - Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (u.a. Malerarbeiten notwendig, partiell fehlend)
 - Wände mit partiellen Rißbildungen
- *Fassade*
 - Farbschäden und „Spechtlöcher“ vorhanden
 - Fertigstellungsbedarf im Sockelbereich
- *Keller*
 - Fensterbänke (innen) partiell nicht durchgängig (gestoßen)
 - partiell fehlende Beiputzarbeiten der Kellerfenster, Kellerfenster wurden beim Einbau „eingeschäumt“ (Schaum dient der Fixierung und nicht als Dichtung)
- *Heizung*
 - partiell Putzschäden und Ausblühungen im Sockelbereich
- *nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin*
 - Heizung reparaturbedürftig (Rohrleitung unter Putz defekt, deshalb derzeit nicht funktionsbereit)

Bauzustand befriedigend

3.2 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)

Nicht vorhanden.

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Abwasser, Trinkwasser, Elektro, Erdgas und Telefon)
<i>Wegebefestigung</i>	betonierte Fläche (Stellplätze, Zuwegung)
<i>Einfriedung</i>	Betonsockel ca. 40 cm hoch (Nordosten bis Südosten) Kalksandsteine unverputzt (Zugangsbereich)
<i>Differenzstufen</i>	Beton
<i>Bewuchs</i>	Lebensbäume, Kiefer, Grünfläche (Rasen)
<i>sichtbare Bauschäden / Baumängel, u.a.</i>	
- <i>Zuwegung</i>	- Fertigstellungsbedarf/Beiputzarbeiten (im Bereich Zugang ist eine Tür vorgesehen) - betonierte Flächen und Betonstufen uneben
<u><i>Zustand</i></u>	nutzungsfähig

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Den Bauzustand des Wohn- und Geschäftshauses beurteile ich als befriedigend. Am Gemeinschaftseigentum besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, Fertigstellungsarbeiten notwendig). Hauschwamm und sonstiger Schädlingsbefund konnte in den zugänglichen Bereichen von mir nicht festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.0 Beschreibung des Sondereigentums

Allgemeine Anmerkungen

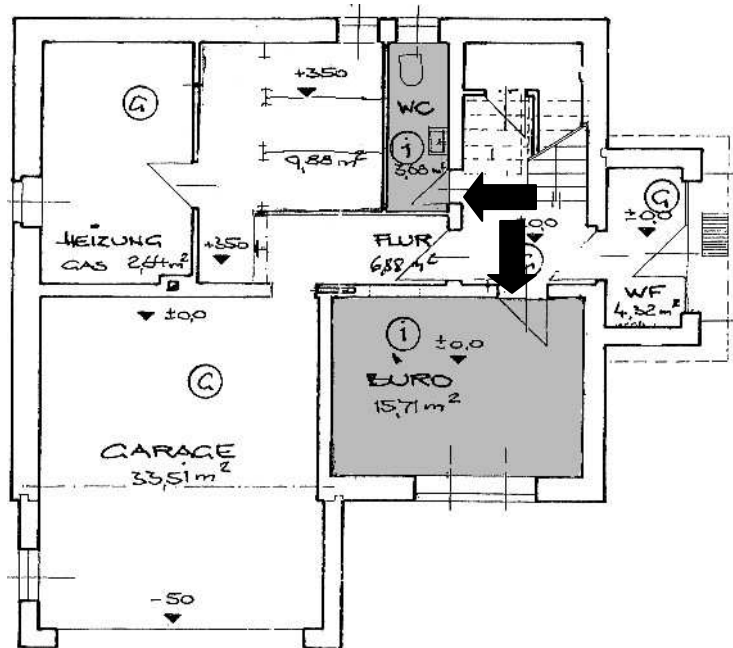
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Ein Aufmaß der Nutzfläche fand durch mich nicht statt. Die Nutzfläche (Büro) wurde aus den Grundrissen der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen und stichprobenhaft überprüft. Insgesamt beträgt die Nutzfläche der Nr. 1 (Unter- und Erdgeschoß) rund 106 m².

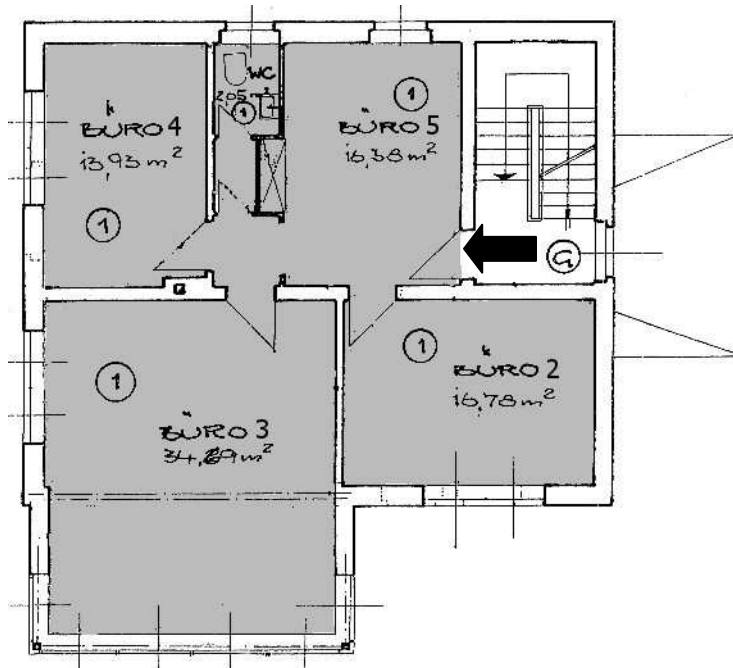
4.1 Beschreibung des Teileigentums

derzeitige Grundrisse, unmaßstäblich verkleinert

Untergeschoß



Erdgeschoß



Lage der Büroflächen

Unter- und Erdgeschoß

Orientierung im Gebäude

Nord - Süd - Ost - West

Raumaufteilung

- UG

1 Zimmer (Büro), Sanitär (WC)

- EG

Flur, 4 Zimmer (Büro), Sanitär (WC)

Anmerkung: UG - Untergeschoß, EG – Erdgeschoß

Nutzfläche, rund

- UG	19 m ²
- EG	87 m ²
- gesamt	106 m ²

derzeitige Nutzung

Die Büroeinheit ist wie laut Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- UG	WC	3,68	Nordosten
	Zimmer / Büro 1	15,71	Südosten
	Summe	19,39 m ²	≈ 19,00 m ²
- EG	Flur/Vorraum	3,11	innen
	Sanitär (WC)	2,05	Nordwest
	Zimmer / Büro 2	16,78	Südosten
	Zimmer / Büro 3	16,38	Süden/Westen
	Zimmer / Büro 4	13,93	Nordwesten
	Zimmer / Büro 5	34,69	Norden
	Summe	86,94 m ²	≈ 87,00 m ²

Grundrißgestaltung normalen Nutzungsansprüchen gerecht werdend

Besonnung/Belichtung gut bis ausreichend

Ausführung/Ausstattung

Folgende Ausführungen erfolgten mündlich durch den Vertreter der Schuldnerin.

Fußböden

- UG	Fliesen (Sanitär), Laminat (Büro 1)
- EG	Fliesen (Sanitär), Teppich- bzw. Kunststoffbeläge aus 1990- iger Jahre (sonstige Räume)

Türen

- Zimmertüren	Futtertüren aus Holzwerkstoff
---------------	-------------------------------

Wandverkleidungen

- Sanitär	Fliesen, raumhoch
- sonstige Räume	Tapete, Anstrich

Deckenflächen

- Sanitär	malermäßig behandelt
- sonstige Räume	Tapete, Anstrich

Haustechnik

- *Elektroinstallation* einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Türöffner- und Wechselsprechanlage (Funktionsfähigkeit?)
- *Telefonanschluß* vorhanden
- *Sanitärinstallation* einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität
aus 1992
- *Heizung* Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- *Warmwasserversorgg.* über 5l Elektroboiler

besondere Bauteile „Wintergarten“ im EG

besond. Einrichtung keine von Wertrelevanz

funktionelle Mängel / konstruktive Gegebenheiten

- *allgemein* Elektrosicherungskasten im Treppenhaus

Bauschäden/ Baumängel, allgemein

Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Tapeten,
Fußbodenbeläge, Türen)

wirtschaftliche Wert- minderungen

derzeitiger Zustand, Wohnnutzung

Nutzung, Zustand

Die Bürofläche im EG ist derzeit in einem nicht näher bekannten Zustand und bedarf vermutlich einer umfassenden Renovierung. Die Wiederinbetriebnahme der Heizung ist ungeklärt. Die Stromversorgung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls nicht gegeben.

4.2 Sondernutzungsrechte für das Teileigentum

(besondere Gebrauchsregeln für Teile des Grundstückes/Gebäudes)

Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart.

4.3 Instandhaltungsrücklagen

Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

5.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

5.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF / G 2017), gif - Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Immobilienverband Deutschland (IVD) Preisspiegel Thüringen 2022/2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- letzter Immobilienmarktbericht (2018) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt und Marktergebnisse der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen mit Datengrundlage vom 07.05.2024
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

5.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Wohn- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungs- und Teileigentum z.B. auf €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohn- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.a.) immer dann angeraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohn- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- und Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohn- oder Teileigentume herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/ Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10,0 % und 20,0 % über den tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Sondereigentum (Teileigentum) zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück (Annahme).

5.4 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.5 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Das bebaute Flurstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungs-

objektes ist somit ableitbar. So erfuhr der ausgewiesene Bodenrichtwert wie folgt eine Veränderung:

vom 31.12.2008 bis 31.12.2014	35 €/m ²
zum 31.12.2016	40 €/m ²
zum 31.12.2018	42 €/m ²
zum 31.12.2020	45 €/m ²
zum 01.01.2022	50 €/m ² .

Eine Erhöhung zum 01.01.2024 erfolgte nicht. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungstichtag:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	330047
<i>Bodenrichtwert</i>	50 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche
<i>ergänzende Nutzungsangabe</i>	Mehrfamilienhäuser
<i>Tiefe (m)</i>	30

5.6 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert des Wohngrundstücks zum Wertermittlungsstichtag (24.07.2024) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x Bodenwert/m² = Bodenwert):

$$\text{ca. } 638,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 31.900,00 \text{ €} \approx 32.000,00 \text{ €}^{*)}$$

5.7 Bodenwertanteil des Teileigentums

Der Berechnung wird der laut Katasterangaben bekannten Gesamtgrundstücksfläche, der ermittelte Bodenwert sowie die Aufteilung der Miteigentumsanteile zugrunde gelegt:

Gewerbeinheit	Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil (€) (Miteigentumsanteil x Gesamtbodenwert)	Bodenwertanteil (€) rund
Nr. 1	1/2	1/2 x 32.000 = 16.000	16.000 ^{*)}

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 rund 16.000 €.

6.0 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gemäß § 25 ImmoWertV21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV21 durch Zu- oder Abschläge oder in

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

anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

6.1 Begriffserläuterungen der Vergleichswertbetrachtung

Siehe hierzu unter: Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV21)

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV21)

Marktübliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3. ImmoWertV21)

6.2 Vergleichswertbetrachtungen (Teileigentum)

Im Rahmen der Bewertungsaufgabe wurde durch mich eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld vorgenommen.

Es liegen derzeit keine ausreichende Anzahl von hinreichenden Verkaufsfällen von Teileigentum im Weiterverkauf aus dem Umfeld vor. Diesbezüglich macht der letzte Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld – Rudolstadt auch keine konkreten Angaben. Es konnten lediglich zwei Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2024 recherchiert werden, für die eine annähernd vergleichbare Gebäudestruktur angenommen werden kann. Es bestehen aber erhebliche Unterschiede im Baujahr, Nutzungsqualität und Nutzfläche, so dass nur ein Verkaufsfall in Höhe von 875 €/m² Nutzfläche für eine 126 m² große Nutzfläche als Orientierungswert vergleichsweise herangezogen werden kann.

7.0 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV21 beschrieben.

derzeitig gezahlte Mieten

Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin mit ihrem Ehemann als Wohnung eigen genutzt. Mieteinnahmen werden demzufolge nicht erzielt.

marktüblich erzielbarer Mietertrag / jährlicher Rohertrag

Der Preisspiegel in Thüringen 2022/2023 vom Immobilienverband Deutschland (IVD) macht für Büro- und Ladenmieten in Rudolstadt keine Angaben.

Büromieten in mittleren bis guten Lagen liegen in vergleichbaren Kleinstädten Thüringens zwischen 3,50 €/m² Nutzfläche und 6,50 €/m² Nutzfläche.

Für die zu beurteilende Gewerbefläche wird eine durchschnittliche Grundmiete von 6,00 €/m² nach Instandsetzung für marktüblich angesehen. Somit ergibt sich:

$$106,33 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 637,98 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 7.655,76 \text{ €/Jahr}$$

Anmerkung: Die Schätzung des nachhaltigen Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

Die Schätzung setzt die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten sowohl am Sondereigentum als auch am Gemeinschaftseigentum voraus (wird im weiteren Verfahren durch entsprechende Abschläge berücksichtigt).

Ermittlungsgrundlagen

jährlicher Rohertrag ¹⁾	7.655,76 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten ²⁾	2.003,31 €
Bodenwertanteil ³⁾	16.000 €
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁴⁾	4,0 %
modifizierte Restnutzungsdauer ⁵⁾	30 Jahre
Kapitalisierungsfaktor ⁶⁾	17,29
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁷⁾	27.000 € (-)
kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete ⁸⁾	0 € (±)

Ermittlung

· jährlicher Rohertrag		7.655,76 €
· jährliche Bewirtschaftungskosten	-	2.003,31 €
· jährlicher Reinertrag		5.652,45 €
· Reinertragsanteil des Bodens, d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag des den Erträgen zuordenbaren Bodens 4,0 % von 16.000 €	-	640,00 €
· Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		5.012,45 €
· Kapitalisierungsfaktor	x	17,29
· vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		86.665,26 €
· anteiliger Bodenwert	+	16.000,00 €
· vorläufiger Ertragswert des Teileigentums (TE 1)		102.665,26 €
· marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
· marktangepaßter vorläufiger Ertragswert		102.665,26 €
· Berücksichtigung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
· kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete	±	0,00 €
· Ertragswert des Teileigentums (TE 1)		75.665,26 €
	rund	76.000,00 €

1) jährlicher Rohertrag

106,33 m² Nutzfläche x 6,00 €/m² = 637,98 €/Monat x 12 Monate = 7.655,76 €/Jahr

2) - 8) siehe folgende Seiten

Erläuterungen zu den Wertansätzen

2) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Anlage 3 zur neuen ImmoWertV 21.

Verwaltungskosten

3,0 % des Rohertrages:	ca. 3,0 % v.	7.656,48 €	=	229,69 €
------------------------	--------------	------------	---	----------

Instandhaltungskosten

13,80 €/m ² Wfl.:	13,80 €/m ² x	106,33 m ²	=	1.467,35 €
------------------------------	--------------------------	-----------------------	---	------------

Mietausfallwagnis

4,0 % des Rohertrages:	ca. 4,0 % v.	7.656,48 €	=	306,26 €
------------------------	--------------	------------	---	----------

Summe				2.003,31 €
-------	--	--	--	------------

Das entspricht vom Rohertrag:				26,16 %
-------------------------------	--	--	--	---------

3) Bodenwert (siehe S. 25, Punkt 5.7)

4) objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepaßten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV 21).

5) modifizierte Restnutzungsdauer

Liegen die Modernisierungsmaßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Folgend wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Im Bewertungsfall fand im Zuge der Umnutzung eine Sanierung um 1992 (Fertigstellung) statt, d.h. vor 32 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag). Modernisierungsmaßnahmen sind partiell notwendig bzw. werden fiktiv angenommen (u.a. Innenausbau, Heizung, Sanitär).

Für das Wohn- und Geschäftshaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe zu Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA) aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt. Allgemein gilt: siehe obere Tabelle S. 29

zu 5) Punktevergabe bei Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung ^{*)}	1 bis 2			

*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades unter Berücksichtigung einer erforderlichen fiktiven Instandsetzung und Teilsanierung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärme- dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fuß- böden, Treppe	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	7,5

Modernisierungsgrade:

0 $\leq$ 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 -10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

zu 5)

Ausgehend von den v.g. möglichen Modernisierungspunkten kann dem Gebäude „mittlerer Modernisierungsgrad“ zugeordnet werden. Nach vorliegender Baugenehmigung wurden um 1992 ein Wintergarten und ein Eingangsbauwerk errichtet. In Abhängigkeit von der üblichen durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren, d.h.

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1934)	90 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 90)	0 Jahre

Aufgrund des Modernisierungsgrades (7,5 - mittlerer Modernisierungsgrad) ergibt sich für das Gebäude nunmehr eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

v.g. Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

6) Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor

Faktor aus Tabelle (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV). Diese wurden unverändert in die ImmoWertV21 übernommen.

7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind, d.h. anrechenbare Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen etc., siehe folgende Seite

zu 7)

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 27.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	
weitere Besonderheiten	
Summe	- 27.000 €

*) Abschlag wegen anrechenbaren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf am Sonder- und Gemeinschaftseigentum (u.a. Innenausbauarbeiten: Maler, Fußbodenbeläge; Haustechnik: Elektroinstallation, Heizung und Sanitär) unter Berücksichtigung der angemessenen Restnutzungsdauer, geschätzt mit ca. 250 €/m² Nutzfläche, d.h.

$106,33 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 250 \text{ €/m}^2 = 26.582,50 \text{ € (-)} \approx 27.000 \text{ €}$

8) kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete

Aufgrund der o.g. geschilderten Situation (u.a. Eigennutzung, Zustand) werden derzeit keine Mieteinnahmen erzielt. Das Teileigentum ist derzeit nicht nutzbar. Die Mindermiete wird aber nicht kapitalisiert und vom vorläufigen Ertragswert abgezogen, da dies meines Erachtens mit der geschätzten Restnutzungsdauer bereits hinreichend Berücksichtigung findet.

8.0 Verkehrswert (Marktwert)

Dem Vergleichswert wird – wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise bekannt sind oder ein geeigneter Richtwert verfügbar ist – das höhere Gewicht bei der Verkehrswertfindung beigemessen, weil er am direktesten zum Verkehrswert führt.

Die vorliegende Auswertung Teileigentum im Immobilienmarktbericht 2018^{*)}, wobei der Zustand zum (Kauf-) Zeitpunkt jedoch nicht erfaßt wurde, besitzt aber nur eine unzureichende Aussagekraft. Sie wird von mir deshalb hier nur informativ dargestellt.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Wohnfläche, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten der vorliegenden Vergleichsfälle.

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Inponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile schätze ich den Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in

07407 Rudolstadt
Schaalaaer Chaussee 11

verbunden mit dem Sondereigentum an der Bürofläche im Unter- und Erdgeschoß bezeichnet laut Aufteilungsplan mit Nr. „1“

zum Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag 24.07.2024

Nutzfläche rund 106 m²

mit **76.000,00 €**

in Worten Sechssundsiebzigttausend Euro

*) Nach 2018 wurde noch kein weiterer Immobilienmarktbericht für den Katasterbereich Saalfeld - Rudolstadt veröffentlicht.

Plausibilitätsbetrachtung

Das ist rund das 10- fache des jährlichen Rohertrages und bewegt sich damit, unter Berücksichtigung der Lage und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, nach meinem Kenntnisstand im Rahmen des Marktüblichen.

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 12.08.2024

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet..