

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

E X P O S É

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

1. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 40/25

Gläubiger: Gemeinde Weira, vertreten d.d. Bürgermeister
Ortsstraße 20
07806 Weira

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther
Ortsstraße 1a
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: Lagerhalle, Stahlbetonstützkonstruktion, Wandausfachung,
Dachbinder aus Profilstahl, Kalthalle, Spannweite b: ca. 24 m,
Länge ca. 125 m, Traufhöhe: ca. 5,50 m, lichte Höhe ca. 7,00 m,
Bruttogrundfläche ca. 3.000 m²; Nutzfläche: ca. 2.931 m²,
sehr hoher Reparaturstau, schlechter baulicher Zustand,
Außenanlage: Betonfläche, Altlasten: Komposterde mit schwer verrottenden
Bestandteilen, in der Halle Siebüberlauf Sondermüll; ehem. Schweinemast
einfache Geschäfts- und Verkehrslage
Gemarkung Weira, Flur 17, Flurstück 1340/63 zu 13.575 m²



Ort: Am Tanneborne in 07806 Weira

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2025

VERKEHRSWERT:

69.000,- €

(neunundsechzigtausend Euro)

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Erschließungszustand (soweit ersichtlich)

- Versorgung Auf dem Grundstück liegen keine funktionstüchtigen HA- Versorgungsleitungen an. (Trinkwasser, Elektrizität, Gas sowie Telekommunikation (DSL- fähig). Inwieweit sich evtl. Alt- oder Eigenversorgungen im Gebäude oder in Betrieb befinden, konnte nicht abschließend und sicher festgestellt werden.
- Entsorgung Eine Entsorgung von Abwasser erfolgt augenscheinlich nicht. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt, soweit ersichtlich über eine unkontrollierte Versickerung.
- Befahrbarkeit Das Flurstück 1340/63 ist uneingeschränkt befahrbar.
Eine Befahrung durch LKW ist möglich, jedoch nur über Fremdgrundstücke.
- Straße - Erschließungsstraße, Industriestraße, Am Tanneborn
- ca. 6,5 m breit, asphaltiert, ebene geschlossene Oberfläche,
keine Borde, kein Gehweg, - geregelte Entwässerung
- Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden. Jedoch wird die Stellfläche durch kontaminierte Erdstoffmieten und Wildbewuchs eingeschränkt.
- Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 1340/63 ist nur über Fremdgrundstücke möglich. Aus südlicher Richtung über die Industriestraße Am Tanneborn, danach über das Flurstück 1340/91. Aus nördlicher Richtung über die Betonstraße (Umfahrung) des Flurstückes 1340/39 und 1340/46.

1.2. Grundstücksparameter

Altlasten (soweit durch einfache Inaugenscheinnahme ersichtlich)

- Es wurden Altlasten festgestellt, zur deren Vorhandensein und exakter Beurteilung ist ein spezieller Fachsachverständiger nötig.
- bei der Ortsbesichtigung waren dem Gutachter augenscheinlich **Altlasten (b)** erkennbar
- a) - Verdacht auf Altlasten, im Altlasteninformationssystem (THALIS) eingetragen !
Verdachtsliste: 15605
- hier: Altlastenverdachtsfläche aus der Standortnutzung der Massentierhaltung
- b) - Altlasten aus Ablagerung von Teilkompost, vermischt mit Haushaltsabfällen
verschiedener Art (meist Kunststoffe)
- lagernder Siebüberlauf in der Halle, nordseitig

Am Bewertungsstichtag wurde eine natürlich begrünte unregelmäßige Erdbodenaufschüttung entlang der nordöstlichen Längsseite der Halle festgestellt. Deren Zusammensetzung und Bestandteile wurden nicht näher ermittelt, soweit ersichtlich: Mutterboden mit Kunststoffteilen.

nordöstliche Erdaufschüttung: i.M. ca. 78 m x 15 m x 2,0 m i.M. = 2.340 m³ (Bild 9)

Weiterhin befinden sich, soweit ersichtlich, Betonabbruch, Baustoffe verschiedenster Art, Müll Kunststoffe, etc. an verschiedenen Ablageorten teils auch durch Wildbewuchs überdeckt.

Eine Entsorgung der lagernden Schadstoffe, insbesondere des in der Halle befindlichen Siebüberlaufes wird innerhalb dieses Gutachtens nicht betrachtet. Hier wäre bei Bedarf die Zuarbeit eines entsprechenden Fachsachverständigen notwendig.

1.3. Außenanlagen

Diese bestehen aus einer längsseitigen, aus verschlissenen Betonplatten bestehenden Umfahrung und Freiflächen.

Es wurde an der nordöstlichen Längsseite eine Erdmiete angelegt und direkt an die Außenwand der Halle das Gelände ca. 1,5 m hoch angeschüttet.

Teils bestehen Ablagerungen aus Betonresten, -abbruch, Bauschutt verschiedenster Art. Das Grundstück war zum Bewertungsstichtag nicht eingefriedet, offen und frei zugänglich.

Die Außenanlage (ohne Bebauung) befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem schlechten baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen) waren nicht ersichtlich
- Umfahrung, Freifläche aus verschlissenen, teils brüchigen, verbreitet rissigen Betonplatten, d ca. 15 cm, bewehrt:
soweit ersichtlich und nicht durch Erdaufschüttungen abgedeckt

Das Grundstück ist zeitnah vor unbefugtem Zutritt zu sichern.

- Einzäunung: - keine

Bepflanzungen:

- keine werthaltig
- verteilt Büsche, Sträucher, Kleinbäume; nur Wildaufwuchs
- Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird auf insgesamt: **5.000,- €** festgesetzt.

1.4. Baulasten

Situation: Das Gebäude auf Flurstück 1340/39 wurde innerhalb der Bauabstandsflächen errichtet. Die Baulast erklärt nunmehr, dass die Grundstücke bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück betrachtet, werden können, d.h. die Nichteinhaltung der Bauabstandsflächen ist bauordnungsrechtlich nicht relevant. Gleiches gilt für die Nachbargrundstücke 1340/46 und 1340/51. An der Grundstücksvereinigung beteiligte Grundstücke:
1340/39 (bebaut) 1340/46 (unbebaut) 1340/51 (bebaut)

Beurteilung: Die Baulasten begünstigen die Grundstücke hinsichtlich ihrer Sicherung im Bauordnungsrecht nach § 6 ThürBO.
Die eingetragene Baulast beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag nicht.

1.5. Grunddienstbarkeiten

- Situation:** Die in den beigegeführten Abzeichnungen der Flurkarten dargestellten und benannten Grundstücke Gemarkung Weira, Flur 17, 1340/40, /50 und /55 werden zu deren Nutzen über begünstigende Grundbucheinträge die oben in der Übersicht benannten Rechte bauordnungsrechtlich gesichert. Für die Bewertungsgrundstücke liegen dementsprechende Nutzungseinschränkungen vor. (Festsetzung: 15 % vom BRW)
- Anmerkung:** Nach Aussage des Katasteramtes existiert das Flurstück 1340/64 nicht mehr, dieses wurde in die Flurstücke 1340/67 und 1340/68 aufgeteilt. Diese wurden danach nochmals geteilt: 1340/67 in 1340/97 und 1340/68 in 1340/69 bis 1340/80. (Auskunft Katasteramt vom 28.10. 2025)

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Lagerhalle (soweit von außerhalb ersichtlich)

- Kurzcharakteristik:** freistehende Lagerhalle, Stahlbetonstützen mit Wandausfachung, Kalthalle, Giebelseiten offen, Betonboden, befahrbar
Feldabstand längs: ca. 6 m, Spannweite: ca. 24 m, Breite: ca. 24 m, Länge ca. 125,0 m, Traufhöhe: ca. 5,50 m, lichte Höhe max. 6,75 m
Nutzfläche: ca. 2.931 m², bebaute Grundfläche EG ca. 3.000 m²; Bruttogrundfläche ca. 3.000 m²; Bruttorauminhalt ca. 18.375 m³
- Baujahr:** ca. 1975
- Konstruktionsart:** Stützenkonstruktion, Stahlbetonträger mit Wandausmauerung
- Fundamente:** bauarttypisch Einzelfundamente aus Beton, teils Streifenfundamente
- Sockelbereich:** Mauerwerk, nicht gesondert ausgebildet
- Außenwände:** Stützen ca. 28/28, Ausfachungen aus verschiedenen Baustoffen Gasbeton, Betonhohlblock, Betonschalsteine, teils Wellasbest u.a., teils verputzt, teils fehlend; umfassend verwittert und verbreitet Nässeschäden
- Fassade:** Mauerwerk unverputzt, Oberfläche verwittert wie vor, umfassend erneuerungsbedürftig
- Innenwände:** keine
- Decken:** keine, frei bis Dachkonstruktion, lichte Höhe max. 6,75 m, Bilder 3-4
- Dachkonstruktion:** Profilstahlkonstruktion Doppel T mit Unterzug, Längsträger Kastenprofil Ausfachung mit Sandwichplatten (PU- Hartschaum, Blech)
DN ca. 15 °, Standardstufe einfach
- Dacheindeckung:** soweit ersichtlich: Sandwichplatten, partiell undicht, Standardstufe 3
Annahme: augenscheinlich (äußerlich) teils nicht regendicht
- Dachentwässerung:** Rinnen aus verzinktem Blech, Fallrohre fehlen überwiegend insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig
- Wärmedämmung:** keine, da Kalthalle offen, Energiepass entfällt
- Elektroinstallation:** keine, kein Blitzschutz erkennbar
- Fenster:** keine ersichtlich
- Installationen:** Lüftung: keine Gas: keine
Trinkwasser: keine Brauchwasser: keine
Sanitär: keine
- Fußboden:** Betonplatten, bewehrt, teils rissig, teils Estrich, Oberflächen verschlissen
- Türen/ Tore:** Innentüren: keine
Außentüren: keine funktionstüchtig

Nutzungseinheiten großflächige einfache, teils offene Lagerhalle, befahrbar

Grundrissgestaltung große befahrbare Lagerfläche, b ca. 23,45 m

Höhen lichte h ca. 6,75 m, Traufe: ca. 5,50 m

Länge gesamt: ca. 125,0 m (Planentnahme)

Bruttogrundfläche 125,0 m x 24,0 m = ca. 3.000,00 m²

Nutzfläche 125,0 m x 23,45 m = ca. 2.931,00 m²

Bruttorauminhalt 125,0 m x 24,0 m x 6,125 m = ca. 18.375,00 m³

nutzb. Dachfläche 125,0 m x 24,0 m = ca. 3.000,00 m²

Zuordnung des Gebäudestandards

Mehrzweckhalle, freistehend, eingeschossig, Kalthalle; BGF > 1.500 m², TH = 5 m
Gebäudeart: 18.5; Ø BGF ca. 3.000 m², Ø Nfl ca. 3.000 m²

Standardmerkmal						Anteil	gewichtet
Standardstufe			3	4	5		
Außenwände			1,0			23	0,69
Dächer			1,0			15	0,45
Außentüren u. Fenster			0,5			11	0,165
Innenwände u. -türen			0,0			11	0,0
Decken und Treppen			0			11	0,0
Fußböden			1,0			5	0,15
Sanitäreinrichtungen			0,0			9	0,0
Heizung			0,0			9	0,0
sonst. techn. Ausstattung			0,0			6	0,0
gewichteter Standard							1,455

Modernisierungen - keine vorgenommen

Modernisierungsbedarf: - umfassend

Die Lagerhalle wird als nicht modernisiert eingeschätzt, bei Weiternutzung nach Räumung ist ein zeitnaher überwiegender Modernisierungsbedarf vorhanden.

Besondere Bauteile - keine

Besondere Betriebseinrichtungen - augenscheinlich: Photovoltaikanlage evtl. in Fremdeigentum;
hier: Annahme: Vermietung/ Verpachtung der Dachfläche

2.2. Nebengebäude Nebengebäude befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

2.3. Nebenanlagen Bauliche Nebenanlagen befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Lagerhalle von: **5 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 40 \text{ Jahre} + 5 \text{ Jahre} = \underline{1989}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{5 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = \underline{12,5 \%}$

2.5. Bautenzustand

2.5.1. Baumängel, Bauschäden (soweit von außerhalb ersichtlich)

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- verbreitet schadhafter Betonboden, Oberfläche verschlissen, rissig
- verbreitet Verwitterungserscheinungen an außenliegenden Bauteilen
- verbreitet Nässeschäden durch fehlende, defekte Dachrinne, Fallrohre
- verbreitet Nässeschäden an Fassade durch Erdanschüttung Nordostseite
- partielle Dachundichtigkeiten, verbr. Nässeschäden durch defekte Dachentwässerung
- teils fehlende Fassadenbauteile, Wandabschnitte, Oberlichter, Sandwichplatten

2.5.2. baulicher Zustand

Lagerhalle:	schlecht
Außenanlagen:	schlecht
Verdacht auf Altlasten:	ja
Verdacht auf Schwamm und Schädlingsbefall:	kein

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau (soweit von außerhalb ersichtlich)

Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der Anlagen ist insgesamt überproportional hoch.

Lagerhalle:	45,0 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 9)	45,0 %	von 77.200,00 €	= <u>34.740,00 €</u>	<u>gerundet:</u> <u>34.700,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:	<u>pauschal:</u>	<u>10.300,- €</u>

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt **45.000,- €**

2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (nach ImmoWertV21, § 8)

Es wurden lagernde Erdstoffgemische aus Komposterde und schwer verrottenden Bestandteilen (u.a. Kunststoffe) festgestellt. Es besteht vom Umweltamt des Landkreises keine Beräumungsanordnung. Nach dessen Erkenntnissen aus 2011 lagerten am Standort keine gefährlichen Abfälle. Seitdem wurden keine aktuelleren Einschätzungen vorgenommen.

Innerhalb dieses Gutachtens werden keine weiteren Untersuchungen veranlasst. Diese Arbeiten entsprechen nicht dem Anforderungsprofil dieses Gutachtens, dazu müsste ein spezieller Fachsachverständiger beauftragt werden.

Um hinreichend genaue Aussagen über die gelagerten Stoffe zu erhalten, müssen die Haufwerke in vorgeschriebenen Chargen einzeln beprobt, analysiert und klassifiziert werden.

Mit diesen Ergebnissen kann danach ein Entsorger gesucht werden, der ein auf dessen Deponie abgestimmtes Entsorgungskonzept erarbeitet und die entsprechenden Kosten ermittelt.

Sollten die beschriebenen Ablagerungen entsorgt werden, dann würden die Kosten mit hoher Wahrscheinlichkeit den Verkehrswert der Anlagen übersteigen.

Im weiteren Verlauf der Gutachtenerstellung wird keine Entsorgung innerhalb dieses Zwangsversteigerungsverfahrens betrachtet bzw. Kosten ermittelt. Das heißt, eventuelle Entsorgungskosten bleiben hier unberücksichtigt.

Im Ergebnis dieser Betrachtungen muss festgestellt werden, dass die Lagerhalle im gegenwärtigen Zustand zu Lagerzwecken nur eingeschränkt nutzbar ist. (ca. zu 1/2)

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 37.000,- €
- b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen bleibt
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: unberücksichtigt
- c) Berücksichtigung der Erträge für Vermietung der Dachfläche
siehe Ertragswertberechnung siehe Punkt 8.2.

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Das Gewerbegrundstück 1340/63 ist mit einer freistehenden Lagerhalle bebaut.

Die aus Stahlbetonstützen hergestellte Kalthalle der Abmessungen von ca. 125,0 m x 24,0 m, wurde ca. 1975 errichtet. Die Halle ist befahrbar, der Boden befestigt, die Wände überwiegend ausgemauert. Die lichte Höhe zum flachen Satteldach hin beträgt ca. 6,75 m i.d.M.

Für die Lagerhalle wurde eine Nutzfläche von ca. 2.931 m² per Aufmaß ermittelt.

Die Eindeckung mit Sandwichplatten ist augenscheinlich partiell nicht regendicht.

Die Halle besitzt einen sehr einfachen Ausstattungsstandard.

Der bauliche Zustand wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie einer normalen Nutzung insgesamt mit schlecht eingeschätzt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird bezogen auf Alter, Größe und Nutzung der Lagerhalle insgesamt mit sehr hoch eingeschätzt.

Das Grundstück und die Lagerhalle werden augenscheinlich gegenwärtig genutzt, die Dachflächen tragen eine Photovoltaikanlage.

Miet- oder Pachtverträge konnten im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens nicht ermittelt werden.

Das Bewertungsgrundstück wird durch Baulasten begünstigt, durch Grunddienstbarkeiten belastet.

Das Flurstück ist mit 13.575 m² relativ zur Bebauung und Nutzung angemessen großflächig, das Urgelände ist unwesentlich verändert und standfest, eine Befahrbarkeit ist verkehrstechnisch nur eingeschränkt möglich, aber nur über Fremdgrundstücke, nicht grundbuchrechtlich gesichert.

Die Außenanlagen befinden sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und schlechtem Pflegezustand. Das Grundstück liegt in einem ländlich gelegenen Gewerbegebiet, in insgesamt einfacher Geschäfts- und Verkehrslage.

4. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Zone 326028, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

$\frac{6,- \text{ €}}{\text{B} - \text{Ge}}$
--

Richtwertgrundstück

B - Bauland
Ge - Gewerbegebiet

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend

Für Bauland im Gewerbegebiet liegend, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **6,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen.

Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Die Flächengröße ist umfeldüblich hoch, muss demzufolge nicht angepasst werden.

Nach Angaben des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen. Das Bewertungsgrundstück wird durch die Eintragung von anderen Baulasten begünstigt und legitimieren die Bebauung innerhalb des Baurechts. (Feuerwehruzufahrt, Feuerlöschteich)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität, die folgendermaßen eingeschätzt wird: (G + F)

- Erschließungszustand - 15 %	- Bebauungsgrad 0 %	- Zuschnitt, Größe 0 %
- Grunddienstbarkeiten - 15 %	- spezielle Lage - 5 %	- Baulast 0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone, umfeldüblich

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 35 % auf den angepassten Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	6,00 €/m ²	x	35 %	=	2,10 €/m ²
	6,00 €/m ²	-	2,10 €/m ²	=	3,90 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	13.575 m ²	x	3,90 €/m ²	=	<u>52.942,50 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 1340/63, der Flur 17, der Gemarkung Weira zu 13.575 m², gelegen Am Tanneborne in 07806 Weira,

beträgt zum Bewertungstichtag insgesamt: 52.942,50 €

und gerundet:

53.000,- €

5. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

5.1. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Bereich	Fläche in m²	Miete in €/m²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
EG	1.465,50	0,50	732,75	8.793,00
Dachfläche	1.500,00 sw	0,50	750,00	9.000,00
	1.500,00 no	0,35	525,00	6.300,00
Summen	4.465,50		2.007,75	24.093,00

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **24.093,00 €**.

5.2. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Liegenschaftszins: $q = 4,20 \%$ (Faktor 1,042) RND: $n = 5$ Jahre

$$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$B = \frac{1,2284 - 1}{1,2284 \times 0,042} = \frac{0,2284}{0,0516} = \mathbf{4,426}$$

5.3. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>24.093,00 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.) 28 % von 24.093,00 € =	-	6.746,04 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>17.346,96 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens: - Liegenschaftszins x Bodenwert 4,20 % x 53.000,- € =	-	2.226,00 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>15.120,96 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.5.) - bei 4,20 % Liegenschaftszins & - bei 5 Jahren Restnutzungsdauer	x	4,426
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>66.925,37 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	53.000,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>119.925,37 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>119.925,37 €</u>
11.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		120.000,- €

6. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Nfl</u>
1. Gebäude: Lagerhalle:	<u>77.200,- €</u>	nicht ermittelt
		<u>77.200,- €</u>
Nebengebäude:	=	0,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>77.200,- €</u>
2. Sachwert der Außenanlagen:	+	5.000,- €
3. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>82.200,- €</u>
4. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	53.000,- €
5. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>135.200,- €</u>

7. Marktanpassung

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.

Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Branche verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen. Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	wenig vorhanden, preisorientiert
Lage:	einfache Geschäftslage und Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	eingeschränkt möglich, (Abstandsregelung)
Sonstiges:	Ablagerungen von Siebüberlauf, Abfall, Müll

11

zum Wertermittlungsstichtag 2025-10-10 auf:

69.000,- €

(neunundsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2025-11-05

Dipl.- Ing. André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Das Gutachten wird siebenfach erstellt, der Auftraggeber erhält sechs Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

9. Fotodokumentation

