

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 41/25

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

GZ: ro-wo

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

Bewertungsobjekte: lfd. Nr. 1: Flurstück 1340/39 zu 36.531 m²; Lagerhalle, Stahlbetonstützkonstruktion, Ausfachungen Mauerwerk, Dachkonstruktion aus Metallprofilen, Doppelhalle, Kalthalle, Baujahr ca. 1975, Spannweite b: ca. 2 x 24 m, Länge ca. 292 m, Traufhöhe: ca. 5,50 m, lagernd: sog. Siebüberlauf, Sondermüll, weiterhin lfd. Nr. 2: Flurstück 1340/46 unbebaut; zu 13.868 m²; lfd. Nr. 3: Flurstück 1340/53 zu 3.998 m² Waldfläche; alle Gemarkung Weira, Flur 17, einfache Geschäfts- und Verkehrslage



Ort: Am Tanneborn 1 in 07806 Weira

Wertermittlungstichtag: 04. September 2025

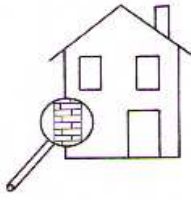
VERKEHRSWERTE:	lfd. Nr. 1	95.000,- €	(fünfundneunzigtausend Euro)
	lfd. Nr. 2	39.000,- €	(neununddreißigtausend Euro)
	lfd. Nr. 3	1.100,- €	(eintausendeinhundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
	Ergebnisblatt	3
1.	Vorbemerkungen	4
	1.1. Unterlagen	4
	1.2. Literatur	4
	1.3. Hinweise	4
2.	Allgemeine Angaben	5-6
3.	Grundstücksbeschreibung	6-17
	3.1. Rechtliche Aspekte	6-7
	3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	3.3. Lagemerkmale	7-9
	3.4. Infrastruktur	9
	3.5. Erschließungszustand	9-11
	3.6. Bebauung	11
	3.7. Grundstücksparemeter	11-13
	3.8. Außenanlagen	13-14
	3.9. Grunddienstbarkeiten	15-16
	3.10. Baulasten	16-17
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	17-27
	4.1. Lagerhalle	17-21
	4.2. Nebengebäude	21
	4.3. Nebenanlagen	21
	4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	22-24
	4.5. Bautenzustand	24-25
	4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	25-26
	4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	26-27
	4.8. Zubehör	27
5.	Gesamteinschätzung des Objektes	28-29
6.	Wertermittlungsverfahren	28-29
7.	Bestimmung des Bodenwertes	29-32
8.	Berechnung des Ertragswertes	32-34
	8.1. Vorbemerkungen	32
	8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	32
	8.3. Bewirtschaftungskosten	33
	8.4. Liegenschaftszinssatz	33
	8.5. Barwertfaktor	33-34
	8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	34
9.	Berechnung des Sachwertes	35-39
	9.1. Lagerhalle	35-36
	9.2. Werkstatt	36-37
	9.3. Nebenanlagen	38
	9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	38-39
	9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
10.	Marktanpassung	39-43
11.	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	43-45
	Anlagenverzeichnis	46

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten, zzgl. 1 Datenblatt lose, insgesamt 46 Seiten schriftliches Gutachten und 19 Blatt Anlagen.



Dipl. Bauingenieur (TU) André Walther

Sachverständiger zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden
Zertifizierter Sachverständiger für Verkehrswertermittlungen bei Zwangsversteigerungen,
vom Bundesverband der Zertif. und Qualif. Sachverständigen e. V. in 82418 Murnau

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

a) Lagerhalle, Stahlbetonstützkonstruktion, Ausfachungen Mauerwerk, Doppelhalle, Dachkonstruktion aus Metallprofilen, Kalthalle, Spannweite b: ca. 2 x 24 m, Länge ca. 292 m, Traufhöhe: ca. 5,50 m; Bruttogrundfläche ca. 13.891 m²; Nutzfläche: ca. 13.663 m², sehr hoher Reparaturstau, schlechter baulicher Zustand, sehr umfangreiche Müllablagerungen, weiterhin: b) unbebautes Grundstück 1340/46, einfache Geschäfts- und Verkehrslage; c) Flurstück 1340/53 als Waldfläche

Land: Freistaat Thüringen Kreis: Saale- Orla

Ort: 07806 Weira, Am Tanneborne

Gemarkung: Weira Flur: 17

Flurstücke: a) lfd. Nr. 1: 1340/39 Gebäude- und Freifläche Größe: 36.531 m²
b) lfd. Nr. 2: 1340/46 Gebäude- und Freifläche Größe: 13.868 m²
c) lfd. Nr. 3: 1340/53 Gebäude- und Freifläche Größe: 3.998 m²

Blatt: 597 im Grundbuch von Weira (Grundbuchamt Pößneck)

Gläubiger: Gemeinde Weira, vertreten d.d. Bürgermeister
Ortsstraße 20
07806 Weira GZ: ro-wo

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Schuldner: wird aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Mieter/Pächter: vorhanden Nutzer: vorhanden

Aktenzeichen: K 41/25 Bewertungsstichtag: 2025-09-04

a) **Flurstück 1340/39**

b) **Flurstück 1340/46**

c) **Flurstück 1340/53**

Bodenwert:	120.500,- €	Bodenwert:	45.800,- €	Bodenwert:	700,- €
Ertragswert:	95.300,- €	Ertragswert:	---	Ertragswert:	---
Sachwert:	112.200,- €	Sachwert:	39.000,- €	Sachwert:	1.100,- €

Verkehrswerte: a) lfd. Nr. 1	95.000,- €	(fünfundneunzigtausend Euro)
b) lfd. Nr. 2	39.000,- €	(neununddreißigtausend Euro)
c) lfd. Nr. 3	1.100,- €	(eintausendeinhundert Euro)

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2025-08-04 (eingegangen am 2025-08-06)
- Anordnungsbeschluss K 41/25 vom 2025-08-04, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Weira, vom 2025-05-15, Blatt 597, Seiten 2-22; - Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt VG
- Auskunft vom Bauaktenarchiv des LRA in Schleiz telefonisch
- Kostenschätzung und Bewertung der Abfälle der Fa. USH vom 12.09. 2025
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2025-09-04
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2025-04-02
- Auszüge aus Liegenschaftskarten, Geoproxy, Luftbild; Stand 06.08.2025

1.2. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

1.3. Hinweise

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischen oder pflanzlichen Befalls in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher können die ausgewiesene Mängelaufstellung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt K 41/25

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: Gemeinde Weira, vertreten d.d. Bürgermeister
Ortsstraße 20
07806 Weira GZ: ro-wo

Schuldner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht
(wie Eigentümer)

Verfahrensbevollmächtigte: RA Sommerfeld van Suntum
Petersstraße 15
04109 Leipzig GZ: A-271/24-ds

Verwalter (nach WEG): kein

Mieter/Pächter: Lagerfläche: kein Dachfläche: ja, aber nicht übermittelt

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgende Flurstücke,
gelegen in der Gemarkung Weira, eingetragen im Grundbuch
von Weira, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 597:

a) lfd. Nr. 1	Flur 17	Flurstück 1340/39	zu 36.531 m ²
b) lfd. Nr. 2	Flur 17	Flurstück 1340/46	zu 13.868 m ²
c) lfd. Nr. 3	Flur 17	Flurstück 1340/53	zu 3.998 m ²

Grundstücksart: a) lfd. Nr. 1 Grundstück im Innenbereich, Gebäude und Freifläche
b) lfd. Nr. 2 Grundstück im Innenbereich, Gebäude und Freifläche
c) lfd. Nr. 3 Grundstück im Außenbereich, Gebäude und Freifläche

Straße: a) lfd. Nr. 1 In der Lausbrücke
b) lfd. Nr. 2 Am Rodling
c) lfd. Nr. 3 Am Tanneborne

Ort: 07806 Weira

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>			
	04.09.2025 16 ⁰⁰ - 17 ⁰⁰	Hr. A. Walther (Gutachter) Hr. B. Schall, Mieter Mitglieder Gemeinderat Weira Mitglieder VG Bauamt	Besichtigung und Aufmaß Lagerhalle, Außenanlagen
	17.09.2025 17 ⁰⁰ - 19 ⁰⁰	Hr. A. Walther (Gutachter) Mieter	Besichtigung und Aufmaß Lagerhalle, Außenanlagen Waldfläche

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen, sind auch alle erschienen. Das Grundstück und die Außenanlagen konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung hinreichend eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Donnerstag, der 04. September 2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge

nach Informationen des Schuldners: Werkstatt/ Fläche vorhanden
Pächter Dachfläche: wurde vom Eigentümer nicht übermittelt

Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

4) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 41/25
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 14.05. 2025

Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Grundschulden eingetragen -

Nicht eingetragene Rechte

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene
Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht
bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Die Bewertungsobjekte (a und b) werden nach § 34 BauGB
dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es
als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

Baulasten/ baubehördliche Beschränkungen

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA SOK
sind für die Grundstücke Baulasten eingetragen. (Pkt. 3.9)
Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden
nicht benannt.

Sanierungsverfahren Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren Landwirtschaftsanpassungsgesetz Denkmalschutz

keine Eintragungen
keine Eintragungen
keine Eintragungen
keine Eintragungen

Nutzung

Lagerhalle komplett vermüllt, Dach mit Photovoltaik belegt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeprüft.

Bebauungsplan

Es existiert kein Bebauungsplan.

Entwicklungszustand

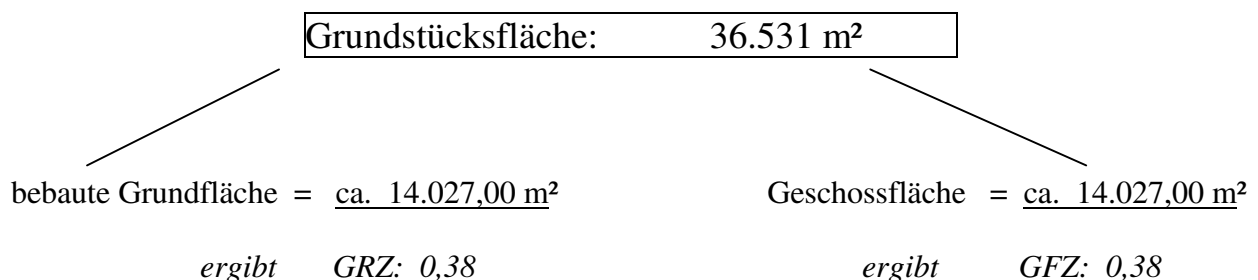
Gebäude- und Freifläche (1340/39 und /46), Waldfläche (1340/53)

Beitrags- und Abgabesituation

Die Bewertungsobjekte sind teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht-steuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine
Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: bebautes Grundstück: 1340/39



Die zulässigen Obergrenzen für Gewerbegebiete laut Bau NVO von 0,6 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Weira befindet sich mit seiner Gemarkung an der Nordabdachung des Thüringer Schiefergebirges mit Übergang der Böden in die Orlasenke. Das Gelände ist kupiert. Nordöstlich liegt Neustadt an der Orla und westlich Pößneck. Eine Ortsverbindungsstraße hat Anschluss an die Bundesstraße 281 im Tal. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort am 31. Juli 1307.

Die Verwaltungsgemeinschaft Oppurg, gelegen im Saale-Orla-Kreis in Ostthüringen, wurde 1992 gegründet und besteht aus den 13 Mitgliedsgemeinden Bodelwitz, Döbritz, Gertewitz, Grobengereuth mit Ortsteil Daumitsch, Langenorla mit den Ortsteilen Kleindembach und Langendembach, Lausnitz bei Neustadt (Orla), Nimritz, Oberoppurg, Oppurg mit den Ortsteilen Kolba und Rehmen, Quaschwitz, Solkwitz, Weira mit Ortsteil Krobitz und Wernburg.

Die VWG umfasst eine Fläche von ca. 9.776 ha. In den Mitgliedsgemeinden wohnen insgesamt ca. 5.000 Einwohner. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Gemeinde Oppurg - im historischen Gebäude "Türkenhof".

Die Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A 4 (Auffahrt Jena-Göschwitz, ca. 30 km) und die Autobahn A9 (Auffahrten Triptis und Dittersdorf, ca. 15 km) gesichert. Folgende Bahnstrecken queren das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Oppurg: Pößneck, Unterer Bahnhof - Orlamünde (Bahnhöfe Langenorla-Ost und Langenorla-West) und Saalfeld - Gera (Bahnhof Oppurg).

Hinzuweisen ist auch auf Sehenswürdigkeiten in den Gemeinden; das sind zum Beispiel das Barockschloss in Oppurg, eines der bekanntesten und architektonisch wertvollsten Bauwerke der Orlasenke, ein seltener Kirchenbau wehrhaften Charakters und ein kulturhistorisch beachtliches Umgebendehaus in Oberoppurg, die Sankt-Annen-Kapelle in Krobitz (Ortsteil von Weira) sowie die Sankt-Veit-Kapelle in Wernburg.

Einwohner Weira:	ca. 380	Kontakt:	VWG Oppurg
Höhe über NN:	ca. 390 m		Am Türkenhof 5
Fläche:	ca. 15 km ²		07381 Oppurg
			03647/4394-0

3.3.2. Grundstückslage

Landkreis:	Saale- Orla	Ort:	07806 Weira
Gemarkung:	Weira	Flurname:	Am Tanneborne

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes Weira.

Hier sind hauptsächlich Handwerks- oder verarbeitende Kleinbetriebe ansässig. Baulich wird das Gebiet von umgebauten großen Lagerhallen dominiert, diese hatten vormals als Schweineställe gedient. In den 1980- er Jahren wurde im Areal Europas größte Schweinemastanlage aus dem Boden gestampft. In den Betriebsjahren der Anlage wurde der umgebende Weirarer Wald geschädigt und starb teilweise ab, den Rest erledigten Borkenkäfer und Klimawandel.

Ein weiteres Problem war die in Massen anfallende Gülle. In dieser Zeit wurde mit Umweltproblemen doch recht sorglos umgegangen, entsprechend ist hier eine gewisse Unsicherheit vorhanden, bzw. liegt dadurch ein begründeter Verdacht auf evtl. noch kontaminierte Böden vor. Zudem wurden durch insolvent gegangene Entsorgerfirmen zum Beispiel Gelbe Säcke in hohen Mengen hinterlassen, unkontrolliert geschreddert, nicht vorschriftsmäßig gesichert oder unsachgemäß entsorgt.

Eine Eintragung im Thüringer Altlastenkataster ist vorhanden.

Nach 1990 wurden die Anlagen teils zurück-, die Gebäude umgebaut, die Infrastruktur verbessert und ein Gewerbepark ausgewiesen und entwickelt.

Zahlreiche verfallene Anlagen, wie das große Heizkraftwerk, mit dem weithin sichtbaren Schornstein, leerstehende Nebengebäude, ungenutzte Anlagen und Lagerhallen wurden abgerissen.

Negative Schlagzeilen der Vergangenheit machten länger anhaltende unkontrollierte Brände und in Hallen lagernde Müllsäcke (Gelber Sack) verursacht von Hinterlassenschaften insolventer Betreiber.

Einige kleine Handwerksbetriebe und vorallem die flächenmäßig stark dominierende Fa. Cabka, Hersteller von Kunststoffherzeugnissen, sind ansässig.

Die als Ring angelegte Erschliessungsstraße des Gewerbegebietes liegt am Grundstück an.

Die nähere Umgebung ist durch ausgedehnte Wiesen, Acker- und geschädigte Waldflächen gekennzeichnet. Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage von ca. 493 m ü. NN.

Die Bundesstraße B 281 nach Saalfeld oder Gera verläuft in etwa 8 km, die Autobahn A 9 in ca. 10 km Entfernung.

spezielle Lage: umfeldüblich

3.3.3. Wohnlage nicht zutreffend

3.3.4. Verkehrslage einfach

3.3.5. Geschäftslage einfach

3.3.6. Umwelteinflüsse Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- nächste Autobahnanschlussstelle ist A 9 bei Dittersdorf: ca. 10 km entfernt
- zum Hermsdorfer Kreuz: A 4/ A 9 ca. 38 km
- zu Bundesstraßen: B 281: ca. 7,5 km B 2 ca. 14 km
- ca. Entfernung nach: Ortsverbindungsstraße K 502: 1 km
- Pößneck 13 km Neustadt 12 km
- Quaschwitz 3 km Weira 6 km
- Schleiz 19 km Gera 46 km

Bahnverkehr

- nächster Regionalbahnhof ist: Pößneck (~ 13 km)
- nächster DB- Bahnhof mit Fernverbindungen ist Erfurt (~ 85 km)
oder Jena- Paradies (~ 48 km)

Busverkehr - ab Quaschwitz, Weira, Lindaer Kreuz; ländliches gering getaktetes Netz

Flugverkehr - Flughafen Leipzig (national und international) (ca. 110 km entfernt)

3.5. Erschließungszustand (soweit ersichtlich)

a) lfd. Nr. 1: 1340/39

Versorgung Auf dem Grundstück liegen keine funktionstüchtigen HA- Versorgungsleitungen an. (z.B. 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. Eine Ableitung des Regenwassers erfolgt, soweit ersichtlich bzw. instand ebenfalls nicht.

Befahrbarkeit Das Flurstück 1340/39 ist uneingeschränkt befahrbar. Eine Befahrung durch LKW ist möglich. Die Zufahrt ist über die Industriestraße Flurstück 1340/79 gewährleistet.

Straße

- Erschließungsstraße, Industriestraße, Am Tanneborn
- ca. 6,5 m breit, asphaltiert, ebene geschlossene Oberfläche, keine Borde, kein Gehweg, - geregelte Entwässerung
- geringes Längsgefälle; - Straßenbeleuchtung vorhanden
- öffentliche Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 1340/39 ist aus südlicher Richtung über die Industriestraße Am Tanneborn möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, für LKW ausreichend. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zugang wie Zufahrt

b) lfd. Nr. 2: 1340/46

Versorgung Auf dem Grundstück liegen keine (funktionstüchtigen) HA- Versorgungsleitungen an. (z.B. Trinkwasser, Elektrizität, Gas sowie Telekommunikation). Inwieweit sich evtl. Alt- oder Eigenversorgungen in Betrieb befinden, konnte nicht abschließend und sicher festgestellt werden.

Entsorgung keine Anlagen ersichtlich

Befahrbarkeit Das Flurstück 1340/46 ist nur über die Nachbargrundstücke 1340/39 (hier lfd. Nr. 1 und 1340/51 (Eigentümer STL Weira) befahrbar. Eine Befahrung durch LKW ist möglich.

Straße

- Erschließungsstraße, Industriestraße, Am Tanneborn
- ca. 6,5 m breit, asphaltiert, ebene geschlossene Oberfläche, keine Borde, kein Gehweg, - geregelte Entwässerung
- geringes Längsgefälle; - Straßenbeleuchtung vorhanden
- öffentliche Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden. Jedoch wird die Stellfläche durch kontaminierte Erdstoffmieten und verschiedenartigen Müll stark eingeschränkt.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 1340/46 ist aus nordwestlicher Richtung über die Industriestraße Am Tanneborn möglich. Weitergehend über das Bewertungsgrundstück 1340/39 (Umfahrung Halle). Die Zufahrt ist befahrbar, für bis mittlere LKW ausreichend. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt

c) lfd. Nr. 3: 1340/53

Versorgung keine Anlagen

Entsorgung keine Anlagen

Befahrbarkeit Das Flurstück 1340/53 ist nur sehr eingeschränkt befahrbar.

Straße

- Erschließungsstraße, Industriestraße, Am Tanneborn
- ca. 6,5 m breit, asphaltiert, ebene geschlossene Oberfläche,

- keine Borde, kein Gehweg, - geregelte Entwässerung
- geringes Längsgefälle; - Straßenbeleuchtung vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 1340/53 ist längsseitig aus nordöstlicher Richtung über die Industriestraße Am Tanneborn möglich, weiter nur über das Bewertungsgrundstück 1340/39 (Umfahrung Halle).

Zugang wie Zufahrt

3.6. Bebauung

Das Grundstück 1340/39 ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle (Doppelhalle) und einer Werkstatt bebaut. Die Flurstücke 1340/46 und 1340/53 sind unbebaut. Auf 1340/46 befinden sich noch Fundamentreste einer ehemaligen Lagerhalle.

Nachbarflächen: (nur 1340/39)

Nordosten:	Flurstück 1240/85, Freifläche
Südosten:	Flurstück --- , Straße Am Tanneborn
Südwesten:	Flurstück 1240/39, Gebäude- und Freifläche, Lagerhalle
Nordwesten:	Flurstück 1240/46, Freifläche

Grenzbebauung:	keine
Grenzübergang:	kein
Fremdbebauung:	keine
Eigengrenzübergang:	keine
wirtschaftliche Einheit:	keine
Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter:	keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Lagerhalle	zu lfd. Nr. 1	(Punkt 4.1.)	Bilder 1-10
Werkstatt	zu lfd. Nr. 1	(Punkt 4.2.)	Bilder 11-12

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 4) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

3.7. Grundstücksparameter

Altlasten (soweit durch einfache Inaugenscheinnahme ersichtlich)

b) lfd. Nr. 2: 1340/46

- 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 untrennbar vermischt mit Haushaltsabfällen verschiedenster Art (meist Kunststoffe),

Am Bewertungsstichtag wurden natürlich begrünte Erdbodenmieten (Teilkompost) mit oberflächlich sichtbaren Hausmüllabfällen, überwiegend Kunststoffe vorgefunden.

In der Lagerhalle befinden sich ca. 45.000 m³ Siebüberlauf, d.h. Sondermüll.

Weiterhin befinden sich, soweit durch einfache Inaugenscheinnahme ersichtlich, Wellasbestplatten, Betonabbruch, Fahrzeugteile, Altfahrzeuge aller Art ohne Zulassung, Fahrzeugschrott, Baustoffe verschiedenster Art, Kunststoffe, Glas etc. an verschiedenen Ablageorten.

Nach einer vom Eigentümer veranlassten Laboruntersuchung folgenden Kostenschätzung belaufen sich geschätzte Entsorgungskosten auf mehrere Millionen Euro.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

Grenzpunkte (alle Flurstücke)

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind nicht deutlich erkennbar, andere Orientierungs- bzw. Hilfspunkte existieren nicht.

Bodenbeschaffenheit, Geologie (alle Flurstücke)

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes am Rande der Ausläufer des Südostthüringer Schiefergebirges.

Vorherrschende Gesteinsarten sind Schiefer, teils tonige Gesteine aus dem Keuper, teils Auesedimente des Holozän. - sandiger Lehm, teils Braunerde über Kies
- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für Bebauung tragfähiger Baugrund
- meist Bodenklasse 3-5
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden

Grundstückszuschnitt, -form

a) lfd. Nr. 1: 1340/39

- überwiegend regelmäßig und rechteckförmig geschnitten, langgestreckt in Nordwest unregelmäßig
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendübelich
- Länge an der Straßenfront: ca. 30 m
- mittlere Länge von Nordwest nach Südost: ca. 325 m
- mittlere Breite von Südwest nach Nordost: ca. 110 m

b) lfd. Nr. 2: 1340/46

- regelmäßig und rechteckförmig geschnitten, langgestreckt
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: keine
- mittlere Länge von Nordwest nach Südost: ca. 210 m
- mittlere Breite von Südwest nach Nordost: ca. 66 m

c) lfd. Nr. 3: 1340/53

- überwiegend und regelmäßig und vieleckförmig geschnitten, sehr langgestreckt
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 3 m
- mittlere Länge von Nordost nach Südost: ca. 400 m
- mittlere Breite von Südwest nach Nordost: ca. 10 m

Topografie, Oberflächengestalt

(im Mittel alle Flurstücke)

- tatsächliche Situation:
 - von West nach Ost gering abfallend, Δh ca. - 0,1 m/ - 0,9 m
 - von Nord nach Süd gering abfallend, Δh ca. - 0,7 m/ + 0,1 m
 - Bebauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, Stützmauern
 - Aufschüttungen in unregelmäßiger Oberfläche, Erdmieten
 - Zufahrt/ Zugang als flache Rampe
- Urgelände:
 - lfd. Nr. 1 durch Bebauung und Ablagerungen - verändert
 - lfd. Nr. 2 z.T. wesentlich durch Erdmieten verändert
 - lfd. Nr. 3 unverändert, hügelig, wellig, leicht fallend

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

			Umring:
Flurstück 1340/39	Gebäude- und Freifläche:	36.531 m ²	875 m
Flurstück 1340/46	Gebäude- und Freifläche:	13.868 m ²	550 m
Flurstück 1340/53	Freifläche, Waldfläche:	3.998 m ²	850 m

3.8. Außenanlagen (Bilder 1-5, 9-18)

a) lfd. Nr. 1: 1340/39

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung mit einer Lagerhalle mit befestigter Außenfläche.

Sie bestehen aus einer längsseitigen, aus Asphalt und Betonplatten bestehenden Umfahrung und nordwestseitiger Freifläche. Verbreitet bestehen Ablagerungen aus Betonresten, -abbruch, Bauschutt verschiedenster Art. (siehe auch Punkt 3.7.)

Das Grundstück ist von Süd bis West größtenteils eingefriedet.

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

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Umfahrung, Asphalt und Ort betonplatten ca. 370 m x 6 m, verbreitet rissig
- Betonfläche unregelmäßig, ca. 132 m x 24 m, rissig, Oberfläche verwittert, teils brüchig
- Kleinflächen Beton, soweit ersichtlich, rissig, Oberfläche verwittert, teils brüchig

Das Grundstück ist zeitnah und vollständig vor unbefugtem Zutritt zu sichern.

- Einzäunung: - von Süd bis West Maschendrahtzaun an Betonsäulen, teils lückenhaft und reparaturbedürftig

Bepflanzungen:

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

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird auf insgesamt: **20.000,- €** festgesetzt.

b) lfd. Nr. 2: 1340/46

- ca. 66 lfm Straße Beton, b ca. 6 m; verbreitet rissig
- Betonfläche unregelmäßig, soweit ersichtlich und nicht überdeckt

Bepflanzungen:

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

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird auf insgesamt: **3.000,- €** festgesetzt.

c) lfd. Nr. 3: 1340/53

- keine baulichen Anlagen

Bepflanzungen:

- verschiedene Baumarten, Anflug, bis ca. 12 m Höhe
- überwiegend Ahorn, Birken, Eschen, Stammdurchm. ca. < 20 cm
- vereinzelt Laubbäume > 20 -30 cm
- verteilt Büsche, Sträucher, Kleinbäume; verbreitet Wildaufwuchs
- Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen (Bestand) wird auf insgesamt: **500,- €** festgesetzt.

3.9. Grunddienstbarkeiten

Wie im Grundbuch, Abt. II ersichtlich sind für die Flurstücke verschiedene Grunddienstbarkeiten eingetragen. (hier eine Übersicht)

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Art</u>	<u>betreff</u>	<u>Art</u>
1 1340/39	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	1340/40	dienend
2 1340/39	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	Gem. Weira	dienend
3 1340/39	Immissionsduldungsrecht	1340/40	dienend
4 1340/39	Fahrt-, Zugangs-, Wegerecht	1340/40	dienend
5 1340/39	Leitungsrecht	1340/40	dienend
8 1340/46	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	1340/50	dienend
9 1340/46	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	Gem. Weira	dienend
10 1340/46	Immissionsduldungsrecht	1340/50	dienend
11 1340/46	Geh- und Fahrrecht	1340/50	dienend
12 1340/53	HD- Erdgasleitungsrecht	EGVG Thür./Sa.	dienend
14 1340/53	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	1340/55	dienend
15 1340/53	Ver- und Entsorgungsanlagen, -leitungsrecht	Gemeinde Weira	dienend
16 1340/53	Immissionsduldungsrecht	1340/55	dienend
24 1340/39	Betrieb Solarstromanlage	verschiedene Eigent.	dienend
25 1340/39	Vormerkung, Anspruchssicherung Eintrag beschr. pers. Dienstbarkeit	wie vor	dienend

Inhalte: siehe Grundbuch, Abt. II

- 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.
- Anmerkung:** Nach Aussage des Katasteramtes existieren die Flurstücke 1340/40; 1340/50 und 1340/55 nicht mehr !
Diese wurden zerlegt in: /41, 43, 45, 46, 48, 51, 53, 54, 57, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 69, 73, 74, 76, 78, 79, 80, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96 und 97.
- Beurteilung:** Die Grundbucheinträge belasten die Bewertungsgrundstücke hinsichtlich der Legitimierung der benannten Rechte für die genannten Grundstücke im Bauordnungsrecht, § 14 ThürBO. Dabei werden Leitungs-, Wege-, Fahrtrechte und Immissionsduldungsrechte grundbuchrechtlich festgeschrieben.
- Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten beeinflussen den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert der Bewertungsobjekte.
- Entsprechende Zu-, oder Abschläge für Nutzungseinschränkungen werden innerhalb der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

3.10. Baulasten

Nach Angaben der unteren Baubehörde des LRA SOK in Schleiz sind für die Flurstücke Baulasten eingetragen. Die Unterlagen werden beim Amtsgericht hinterlegt, hier eine Übersicht.

Behörde: LRA Saale- Orla
Oschitzer Straße 4 in 07907 Schleiz

<u>Blatt</u>	<u>Aktenzeichen</u>	<u>betreff</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Art</u>	<u>dienend</u>
397	05132-1996-57	Feuerwehrrzufahrt § 14 ThürBO	1340/39 1340/46 u.a.	begünsti- gend	1379
397	05132-1996-57	Feuerlöschteich	1340/39 1340/46 u.a.	begünsti- gend	1379
395	05127-1996-57	Feuerwehrrzufahrt	1340/39 1340/46 u.a.	begünsti- gend	1385/3
396	05130-1996-57	Feuerwehrrzufahrt § 14 ThürBO	1340/39 1340/46 u.a.	begünsti- gend	1377
396	05130-1996-57	Feuerlöschteich	1340/39 1340/46 u.a.	begünsti- gend	1377
1282	01139-2005-57	Abstandsflächenrege- lung § 6 ThürBO Grundstücksvereinigung	1340/39 1340/46	begünsti- gend	1340/51

1907	01140-2005-57	Abstandsflächenrege- 1340/39 lung § 6 ThürBO 1340/51 Grundstücksvereinigung	begünsti- gend	1340/39
1906	01138-2005-57	Abstandsflächenrege- 1340/39 lung § 6 ThürBO 1340/51 Grundstücksvereinigung	begünsti- gend	1340/46

a) Inhalte: Baulastenblätter a) 395 b) 396 c) 397

Situation: Die in den beigegeführten Abzeichnungen der Flurkarten dargestellten und benannten Grundstücke Gemarkung Weira, Flur 11, wird zu deren Nutzen die Feuerwehrrzufahrt sowie der Feuerlöschteich über begünstigende Baulasteneinträge bauordnungsrechtlich gesichert.

Beurteilung: Die Baulasten begünstigen die Grundstücke hinsichtlich ihrer Legitimierung im Bauordnungsrecht, § 14 ThürBO.

Die eingetragene Baulast beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag nicht.

b) Inhalte Baulastenblätter c) 1906 d) 1907 e) 1282

Die in den beigegeführten Abzeichnungen der Flurkarten dargestellten und benannten Grundstücke Gemarkung Weira, Flur 11, Flurstücke 1340/39; 1340/46 und teils 1340/51 werden bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

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.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Lagerhalle

(Bilder 1-10)

Kurzcharakteristik:	freistehende Lagerhalle, Doppelhalle, Mittelwand, Betonstützen mit Wandausfachung aus Mauerwerk, Kalthalle, teils offen, Feldabstand längs: ca. 5,7 m, Spannweite: ca. 24 m, Breite: ca. 47,9 m, Länge ca. 292,0 m, Traufhöhe: ca. 5,50 m, lichte Höhe max. 6,75 m Nutzfläche: ca. 13.663 m ² , bebaute Grundfläche EG ca. 13.981 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 13.891 m ² ; Bruttorauminhalt ca. 85.081 m ³
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, Ausmauerung Gasbeton, Betonhohlblock u.a., b ca. 36,5 cm Betonschalsteine ausbetoniert, Profilstahlkonstruktion an Toren, Durchgängen
Fassade:	Mauerwerk unverputzt, Oberfläche verwittert Beton- Schalsteine, teils Sandwichplatten
Innenwände:	Mittelwand wegen Doppelhalle, Mauerwerk, Betonhohlblöcke, d ca. 24 cm
Decken:	keine, frei bis Dachkonstruktion, lichte Höhe max. 6,75 m, Bild 7
Dachkonstruktion:	Dachkonstruktion aus Profilstahl, Längs- und Querträger Ausfachung mit Sandwichplatten DN ca. 15 °, Standardstufe einfach
Dacheindeckung:	soweit ersichtlich: Sandwichplatten, partiell undicht Annahme: augenscheinlich (äußerlich) nicht regendicht, Standardstufe 3
Dachentwässerung:	Rinnen aus verzinktem Blech, Fallrohre fehlen überwiegend
Treppen:	keine
Wärmedämmung:	keine, da Kalthalle offen, <u>Energiepass</u> entfällt
Heizung:	keine, Bürotrakt ehem. Anlage nicht funktionstüchtig
Warmwasser:	kein, Bürotrakt ehem. Anlage nicht funktionstüchtig
Elektroinstallation:	keine, Bürotrakt ehem. Anlage nicht funktionstüchtig, kein Blitzschutz erkennbar
Fenster:	Oberlichter, teils Festverglasungen, Drahtglas, teils defekt, teils fehlend
Sanitär:	veraltet, verschlissen (im Büroanbau), sichtbar: WC Bild 26

Installationen:	Lüftung:	keine	Gas:	keine
	Trinkwasser:	veraltet	Brauchwasser:	keine
	Sanitär:	veraltet		

Fußboden: Betonplatten, bewehrt, teils rissig, teils Estrich, Oberflächen verschlissen

Türen/ Tore: Rolltor: Sektionaltor, Blechsegmente, einfache Qualität, Standardstufe 3
Innentüren: im Bürotrakt, teils defekt, verschlissen
Außentüren: teils fehlend, teils defekt

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt, in den Archiven des LRA und der VG liegen keine Bauakten (Bauanträge, Umbauten o.ä.) über die Lagerhalle vor ! Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

Nutzungseinheiten

Erdgeschoss: großflächige einfache, teils offene Lagerhalle, befahrbar

Grundrissgestaltung

große befahrbare Lagerfläche mit Mittelwand, b ca. 23,65 m 2 x

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

Länge gesamt: ca. 292,0 m (Planentnahme)

<u>Bruttogrundfläche</u>	292,0 m x 47,9 m	=	ca. 13.986,80 m ²
	offen: - 24,0 x 24,0	= -	576,00 m ²
	- 10,0 x 6,0	= -	60,00 m ²
	Anbau I: 28,0 x 18,0	=	504,00 m ²
	Anbau II: 6,0 x 6,0	=	36,00 m ²
	ergeben:	=	<u>13.890,80 m²</u>

<u>Nutzfläche</u>	2 x	291,5 m x 23,65 m	=	ca. 13.787,95 m ²
		offen: - 24,0 x 24,0	= -	576,00 m ²
		- 10,0 x 6,0	= -	60,00 m ²
		Anbau I: 27,5 x 17,5	=	481,25 m ²
		Anbau II: 5,5 x 5,5	=	30,25 m ²
		ergeben:	=	<u>13.663,45 m²</u>

<u>Bruttorauminhalt</u>	292,0 m x 47,9 m x 6,125 m	=	ca. <u>85.081,15 m³</u>
-------------------------	----------------------------	---	------------------------------------

<u>nutzb. Dachfläche</u>	292,0 m x 47,9 m	=	ca. 13.986,80 m ²
	offen: - 24,0 x 24,0	= -	576,00 m ²
	- 10,0 x 6,0	= -	60,00 m ²
	Anbau I: 28,0 x 18,0	=	504,00 m ²
	ergeben:	=	<u>13.854,80 m²</u>

Zuordnung des Gebäudestandards

Mehrzweckhalle, freistehend, eingeschossig, Kalthalle; BGF > 1.500 m², TH = 5 m

Gebäudeart: 18.5; Ø BGF ca. 13.891 m², Ø Nfl ca. 13.600 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			0,3			11	0,099
Decken und Treppen			0			11	0,0
Fußböden			1,0			5	0,15
Sanitäreinrichtungen			0,1			9	0,027
Heizung			0,1			9	0,027
sonst. techn. Ausstattung			0,1			6	0,018
	gewichteter Standard						1,626

Ausstattungsstandard:

Annahme: Standardstufe 3, gewichteter Gebäudestandard 1,626

Ausstattung, Haustechnik

Standard

Heizung: Halle keine, im Bürotrakt veraltet, verschlissen 0,1

Raumausstattung:

Bodenbeläge:	Beton	einfache Qualität, verschlissen	3
Wände:	Beton, Blech	einfache Qualität, intakt	3
Decken:	keine		

Sanitär: wie Heizung 0,1

Bauelemente:

Türen/Tore:	Sektionaltor Blech	mittlere Qualität	3
Fenster:	Bürotrakt/ Oberlichter	einfache Qualität	3

sonstige techn. Einrichtung: 0,1

<u>Medien:</u>	TW: Anschluss TW	kein
	Gas: Anschluss Gas	kein
	E: Anschluß Elektro	kein
	T: Breitband	kein

Die Ausstattung ist insgesamt für Lagerhallen des Baujahres und der letzten Nutzung gebräuchlich und zweckmäßig. Die Halle befindet sich bautechnisch nicht auf Stand der Technik, der Ausstattungsgrad ist nutzungsbedingt hier sehr niedrig.

Modernisierungen

- keine vorgenommen

Modernisierungsbedarf: - überwiegend

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

Besondere Bauteile

- keine

Besondere Betriebseinrichtungen

- nach Aussage Eigentümer: Photovoltaikanlage in Fremdeigentum; hier: Vermietung der Dachfläche

4.2. Nebengebäude

4.2.1. Werkstatt

Lage: freistehend, südwestlich der Lagerhalle, an Umfahrung anliegend, Bild
Nutzung: EG: Werkstatt, Lager

Baujahr: ca. um 1975 GND/RND: 40/10

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M. (Traufe)
(außen)	13,75 m	9,50 m	7,00 m

Kurzbeschreibung:

- eingeschossig, nicht unterkellert keine Innenbesichtigung
- Stahlbetonstützen, Wandscheiben, Mauerwerk, d ca. 24 cm, / 30 cm
soweit ersichtlich überwiegend Gasbeton
- Fassade: Putz, verwittert, innen teils verputzt
- Decke: keine
- flaches Pultdach Eindeckung Bitumendachbahnen, verschlissen
- Dachentwässerung defekt
- Boden: Beton, Oberfläche verschlissen
- Bruttogrundfläche: ca. 137 m²
- einfache Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlissen, veraltet,
keine Modernisierung, keine funktionstüchtigen Installationen,
- einfach verglaste Metallrahmenfenster, Blechtor, siehe Bild
- insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

4.3. Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen befinden sich nicht auf den Bewertungsgrundstücken.

Die Grundstücke 1340/46 und /53 sind stark vermüllt. Verteilt befinden sich besonders auf 1340/39 Schrott- Pkw, ein Bus, Ersatzteile, Altreifen, Räder, teils überwachsener Müll aller Art. Eine Entsorgung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.

Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, Lagerhalle, Mehrzweck eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 40 Jahren zugeordnet.

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 3 wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Mehrzwecklagerhalle: 40 Jahre

Durch die teils nicht durchgängig erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht. Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung. Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

Lagerhalle

Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1975
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca.	50 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	keine

1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung: (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

Lagerhalle

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	5 Jahre

2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage 4: (Beispiel Lagerhalle)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV21 soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden:

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt die Lagerhalle als nicht modernisiert. Das Gebäude ist soweit ersichtlich nicht modernisierungsbedürftig. Abschläge sind nur für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

Modernisierungselemente, typische Fälle	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Sanitäranlagen	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	<u>20</u>	<u>0,0</u>

GND 40 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
rel. Gebäudealter					
100 %	<u>15</u>	27	40	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von über ca. 100 %, kann für die Lagerhalle eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 10 % abgeleitet werden. Eine tatsächliche zeitnahe Modernisierung hat nicht stattgefunden, das Verfahren wird daher nur zur Groborientierung genutzt.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 50 / 40 = ca. 125 %

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

RND = rel. RND x GND = 10 % von 40 Jahren = 4 Jahre

3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, dass die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 40 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>≤ 1</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>≥ 18</u>
Gebäudealter					
> 40	<u>6</u>	11	16	22	28
35	7	12	17	22	28
30	10	14	18	23	29

Berechnung: $RND = 0,466 \times \frac{1}{40} \times 50 \text{ Jahre}^2 - 1,027 \times 50 + 0,9906 \times 40 \text{ Jahre}$

$$RND = 0,466 \times \frac{1}{40} \times \boxed{2500} - 51,35 + 39,624$$

RND = 17,4 Jahre nicht relevant, da Alter > GND

4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für die Lagerhalle von **5 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

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

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

4.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

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
- partielle Dachundichtigkeiten, verbr. Nässeschäden durch defekte Dachentwässerung
- teils fehlende Fassadenbauteile, Wandabschnitte, Oberlichter, Sandwichplatten

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von sehr hohem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart, der Überalterung und Abnutzung aus extensivem Gebrauch. Die Mängel begründen sich überwiegend aus einer Überalterung, wären nur mit hohem Aufwand (Austausch) behebbbar, sind aber für derartige und einfache Ansprüche der Lagerhaltung (z.B. einfache Befahrbarkeit) noch nutzbar.

Die Baumängel, -schäden werden für die Lagerhalle insgesamt von hohem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: hohe wertbeeinflussende Schäden vorwiegend aus Überalterung
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit des Gebäudes werden dem Zustand in nicht einsehbaren verdeckten Bauteil- Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die früheren Jahre erbracht, zuletzt aber stark vernachlässigt.

4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- Herstellung der Verkehrssicherheit, Grundstücksicherung
mittelfristige Instandsetzungen:	- Reparatur, Modernisierung
vor Neunutzung notwendig:	- Reparatur, Modernisierung

4.5.4. Restarbeiten - keine

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine zum unmittelbaren Gebrauch notwendig

4.5.6. Leerstand - kein

4.5.7. baulicher Zustand

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

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)

Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist.

Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem im Inneren in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind.

Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichen und tierischen Befalls oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken.

Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit hoch einzuschätzen, bzw. wird angenommen. Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der Anlagen ist insgesamt überproportional hoch.

Lagerhalle: (Anlage 8)	46,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	46,5 %	von 354.900,00 €	=	<u>165.028,50 €</u>	<u>gerundet: 165.000,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau: (ca. 12 %)		<u>pauschal:</u>	<u>19.800,- €</u>
Werkstatt:		überproportionaler Reparaturrückstau:		<u>pauschal:</u>	<u>5.200,- €</u>

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt: (Flurstück 1340/39)

insgesamt	190.000,- €
-----------	---

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Dagegen wurden lagernder Sondermüll aus vorwiegend Kunststoffabfällen, 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 vorerst von amtlicher Seite 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 Anlage sehr weit übersteigen.

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

Im Ergebnis dieser Betrachtungen muss festgestellt werden, dass die Lagerhalle im gegenwärtigen Zustand zu Lagerzwecken nicht nutzbar ist.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt: (1340/39)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 190.000,- €
- 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.

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Das Gewerbegrundstück 1340/39 ist mit einer freistehenden Lagerhalle und einer Werkstatt bebaut. Die aus Stahlbetonstützen hergestellte Kalthalle der Abmessungen von ca. 292,0 m x 48,0 m, wurde ca. 1975 errichtet. Die Halle ist befahrbar, der Boden befestigt, die Wände und Giebel 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. 13.650 m² per Aufmaß ermittelt. Die Eindeckung mit Sandwichplatten ist partiell augenscheinlich nicht regendicht. Die Halle besitzt einen sehr einfachen Ausstattungsstandard, es sind im Bürotrakt nur veraltete Installationen vorhanden. 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 hoch eingeschätzt.

Das Grundstück, insbesondere die Werkstatt wird augenscheinlich gegenwärtig teilweise genutzt. Die Dachflächen sind zur Photovoltaiknutzung verpachtet. Die Verträge wurden vom Eigentümer nicht übermittelt. Laut dessen Aussage besteht derzeit keinerlei Versicherungsschutz für das Grundstück. Die gegenwärtig mit Müll gefüllte Lagerhalle ist derzeit nicht nutzbar.

Das Flurstück 1340/39 ist mit ca. 36.500 m² relativ zur Bebauung und Nutzung angemessen großflächig, das Urgelände ist unwesentlich verändert und standfest, eine Befahrbarkeit ist uneingeschränkt möglich. Die Außenanlagen befinden sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem schlechten baulichen und schlechtem Pflegezustand.

Das Bewertungsgrundstück 1340/46 ist unbebaut, es ist klassifiziert als Gebäude- und Freifläche. Hier bestehen Ablagerungen von mit Hausmüll, Sondermüll und kontaminierten Erdstoffgemischen.

Das Bewertungsgrundstück 1340/53 ist unbebaut, vorliegend als Waldfläche mit geringwertigem Baum- und Buschbestand aus Naturverjüngung und Anflug.

Die Grundstücke liegen in einem ländlich gelegenen Gewerbegebiet, in insgesamt einfacher Geschäfts- und Verkehrslage.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

6. Wertermittlungsverfahren (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert), ImmoWertV21

6.1. Nutzung, Verwertung

Das Grundstück 1340/39 wird derzeit genutzt und bewirtschaftet. Der Nutzungswert der Bebauung und Außenanlagen entspricht derzeit insgesamt nur einfachsten Ansprüchen.

Prinzipiell liegt hier ein Renditeobjekt vor, eine Ertragserzielungsabsicht wird als dominierend eingeschätzt. Eine Nutzung als kalte Lagerhalle erscheint, naheliegend, wirtschaftlich und nachhaltig möglich. Da das Umfeld relativ strukturschwach und die Nachfrage entsprechend eingeschränkt ist, ist das Mietausfallwagnis erhöht.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zurzeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen, bebauten Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau niedrig, es fehlt an genügend solventen Bewerbern und geeigneten wirtschaftlichen Betreiberkonzepten. Weniger nachgefragt sind auch die speziellen Merkmale des Objektes (Lage) sowie der schlechte bauliche Zustand.

Positiv: neue Gestaltungsmöglichkeiten der Gesamtanlage

Das Flurstück 1340/46 wird derzeit nicht genutzt und bewirtschaftet. Es bestehen Ablagerungen von mit Hausmüll kontaminierten Erdstoffgemischen und Sondermüll. Auf Grund dessen sind die Vermarktungschancen sehr gering.

Beim Flurstück 1340/53 handelt es sich um eine ungünstig geschnittene Waldrandfläche mit unbedeutendem Bestand. Derartige Flächen sind derzeit weniger nachgefragt.

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

6.3. Bodenwert (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

6.4. Vergleichswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV21, § 24 läßt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschten Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.

Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m² Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen.

Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Kaufpreisspanne von:

50,- €/m ² bis 100,- €/m ²
--

nicht relevant

6.5. Sachwertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Grundstück ist nicht nach dem Sachwert zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als stützend, das Ertragswertverfahren als führend herangezogen.

Bei einer derartigen Konstellation, Lagerhalle in ländlicher Lage, steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund. Der Sachwert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von **0,0** vom Verkehrswert eingeschätzt.

6.6. Ertragswertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen.

Das Bewertungsobjekt ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

Nur eine ganzheitliche Vermietung erscheint wirtschaftlich sinnvoll und marktgerecht.

Dementsprechend wird eine Gewichtung von **1,0** zum Verkehrswert eingeschätzt.

7. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet liegen die Bewertungsgrundstücke innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert ist: (Stand 2024-01-01),

a) lfd. Nr. 1 und 2

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

$\frac{6,- \text{ €}}{\text{B - Ge}}$

Richtwertgrundstück

Bewertungsgrundstück

B - Bauland
Ge - Gewerbegebiet

zutreffend
zutreffend

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

Die Bewertungsgrundstücke lfd. Nr. 1 und 2 entsprechen diesen beschriebenen Merkmalen. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone sind die Bewertungsgrundstücke durchschnittlich erschlossen.

Die Flächengrößen sind Umfeldüblich hoch, müssen demzufolge nicht angepasst werden.

b) lfd. Nr. 3

Zone 327589, Fläche Forstwirtschaft (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

$\frac{0,25,- \text{ €}}{\text{ohne Parameter}}$
--

Für forstwirtschaftliche Flächen wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **0,25 €/m²** ausgewiesen.

Nach Angaben des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für die Grundstücke Baulasten eingetragen. Diese sind begünstigend und legitimieren die Bebauung innerhalb des Baurechts.

Im Grundbuch sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, der Einfluss auf die Bewertungsgrundstücke wird wie folgt und zusammenfassend eingeschätzt:

	<u>1340/39</u>	<u>1340/46</u>	<u>1340/53</u>
Leitungsrechte	- 10 %	- 10 %	- 15 %
Immissionsduldungsrecht	- 5 %	- 5 %	- 5 %
Fahrt- und Wegerechte	- 10 %	- 10 %	- 10 %
in Summe:	<u>- 25 %</u>	<u>- 25 %</u>	<u>- 30 %</u>

Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen. (Aktualisierung zum Stichtag: $\pm 0 \%$)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 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	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeiten	s. oben	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	siehe oben

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone, umfeldüblich

lfd. Nr. 1 Flurstück 1340/39

Auf dem Flurstück befinden sich Bodenverunreinigungen, soweit ersichtlich, siebüberlauf als Sondermüll, Erdmieten mit Abfällen vermischt. Die Bodenqualität wird beeinträchtigt, ein ergänzender Abschlag von 20 % wird als hinreichend eingeschätzt.

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 45 % auf den angepassten Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	6,00 €/m ²	x	45 %	=	2,70 €/m ²
	6,00 €/m ²	-	2,70 €/m ²	=	3,30 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	36.531 m ²	x	3,30 €/m ²	=	<u>120.552,30 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 1340/39, der Flur 17, der Gemarkung Weira zu 36.531 m², gelegen an der Straße Am Tanneborn in 07806 Weira,

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 120.552,30 €

und gerundet:

120.500,- €

lfd. Nr. 2 Flurstück 1340/46

Auf dem Flurstück befinden sich Bodenverunreinigungen, soweit ersichtlich, Erdmieten mit Abfällen vermischt. Die Bodenqualität wird beeinträchtigt, ein ergänzender Abschlag von 20 % wird als hinreichend eingeschätzt.

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 25 % auf den angepassten Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	6,00 €/m ²	x	45 %	=	2,70 €/m ²
	6,00 €/m ²	-	2,70 €/m ²	=	3,30 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	13.868 m ²	x	3,30 €/m ²	=	<u>45.764,40 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 1340/46, der Flur 17, der Gemarkung Weira zu 13.868 m², unweit der Straße Am Tanneborn in 07806 Weira,

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 45.764,40 €

und gerundet:

45.800,- €

lfd. Nr. 3 Flurstück 1340/53

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der forstwirtschaftlichen Fläche ein Abschlag von 30 % auf den angepassten Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	0,25 €/m ²	x	30 %	=	0,07 €/m ²
	0,25 €/m ²	-	0,07 €/m ²	=	0,18 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	3.998 m ²	x	0,18 €/m ²	=	<u>719,64 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 1340/53, der Flur 17, der Gemarkung Weira zu 3.998 m², unweit der Straße Am Tanneborn in 07806 Weira,

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 719,64 €

und gerundet:

700,- €

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

8.1. Vorbemerkungen (nur 1340/39)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind: einfache Lagerfläche

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in €/Monat	Miete in € p.a.
Lagerfläche	13.664,00	nicht nutzbar	0,00	
Dachfläche	6.825,00 sw	0,50	3.412,50	40.950,00
	6.825,00 no	0,35	2.388,75	28.665,00
Werkstatt	117,04	1,00	117,04	1.404,48
Summen	27.431,04		5.918,29	71.091,48

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **71.019,48 €**.

8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 26 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	5 %	ca. 0,26 €/m ²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,05 €/m ²
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	18 %	ca. 0,93 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 0,21 €/m ²

Somit errechnet sich: 28 % von 71.019,48 € = 19.885,45 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Liegenschaftszins genannt, deshalb stütze ich mich auf anerkannte Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/31 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) und lege den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (Lagerhalle), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 2,85 % (unangepasst), rel. RND: ca. 12 %

gewählt Basiswert: 2,85 % Anpassung Region, Lage: 1,00 x 0,85 x 0,92 = 21,8 %
ergibt: 2,85 x 1,218 = 3,47 % Anpassung Größe, Nfl: = 20,0 %
ergibt: 3,47 x 1,20 = 4,16 %

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

4,2 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer. Liegenschaftszins: q = 4,20 % (Faktor 1,042) RND: n = 5 Jahre

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

$$B = \frac{1,042^5 - 1}{1,042^5 \times (1,042 - 1)}$$

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

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>71.019,48 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 71.019,48 €	=	- 19.885,45 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>51.134,03 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	4,20 % x 120.500,- €	=	- 5.061,00 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>46.073,03 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.5.)		
	- bei 4,20 % Liegenschaftszins und		
	- bei 5 Jahren Restnutzungsdauer	x	4,426
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>203.919,23 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	120.500,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>324.419,23 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden		
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	-	190.000,00 €
	b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen		bleibt
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:		unberücksichtigt
	c) Berücksichtigung der Erträge für Vermietung der Dachfläche		
	siehe Ertragswertberechnung Pkt. 8.2.		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>324.219,23 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		324.200,- €

9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

9.1. Lagerhalle

- Bruttogrundfläche BGF Lagerhalle, Mehrzweck: **13.890,80 m²**

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 2, Typ 18.5

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der ImmoWertV21

Gebäudeart: 18.5., landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, ohne KG, TH ca. 5 m

Standardmerkmal Standardstufe	entfällt	entfällt	3	4	5	Anteil %
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren u. Fenster			0,5			11
Innenwände u. -türen			0,3			11
Deckenkonstruktion			0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,1			9
Heizung			0,1			9
sonst. techn. Ausstattung			0,1			6
Kostenkennwerte: BGF			245,- €	270,- €	350,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes: (BGF)

BGF

Außenwände	1,0 x 245,- x 0,23 =	56,35 €	
Dächer	1,0 x 245,- x 0,15 =	36,75 €	
Außentüren u. Fenster	0,5 x 245,- x 0,11 =	13,48 €	
Innenwände u. -türen	0,3 x 245,- x 0,11 =	8,08 €	
Deckenkonstruktion			nicht vorh.
Fußböden	1,0 x 245,- x 0,05 =	12,25 €	
Sanitäreinrichtungen	0,1 x 245,- x 0,09 =	2,21 €	
Heizung	0,1 x 245,- x 0,09 =	2,21 €	
sonst. techn. Ausstattung	0,1 x 245,- x 0,06 =	1,47 €	
Summe		132,80 €	

- Korrekturfaktoren zu NHK Gebäudegröße: > 10.000 m² : x 0,8 = **106,24 €/m²**

- Baupreisindex: gewerbliche Betriebsgebäude

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 106,24 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

192,4 (II. Quartal 2025) x 106,24 €/m² = **204,41 €/m²**
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (11 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 204,41 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

Lagerhalle: 13.890,80 m² x 204,41 €/m² = 2.839.418,43 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{87,5 \%}$$

Restwert: 2.839.418,43 € x 0,125 = 354.927,30 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 354.927,30 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Lagerhalle gerundet: **354.900,- €**
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.2. Werkstatt

- Bruttogrundfläche BGF Lagerhalle, Mehrzweck: **136,62 m²**

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 2, Typ 18.5

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der ImmoWertV21
Gebäudeart: 18.5., landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, TH ca. 5 m

Standardmerkmal						Anteil
Standardstufe	entfällt	entfällt	3	4	5	%
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren u. Fenster			0,8			11
Innenwände u. -türen			0			11
Deckenkonstruktion			0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0			9
Heizung			0			9
sonst. techn. Ausstattung			0			6
Kostenkennwerte: BGF			245,- €	270,- €	350,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes: (BGF)

		BGF	
Außenwände	1,0 x 245,- x 0,23 =	56,35 €	
Dächer	1,0 x 245,- x 0,15 =	36,75 €	
Außentüren u. Fenster	0,8 x 245,- x 0,11 =	21,56 €	
Innenwände u. -türen			n.v.
Deckenkonstruktion			nicht vorh.
Fußböden	1,0 x 245,- x 0,05 =	12,25 €	
Sanitäreinrichtungen			n.v.
Heizung			n.v.
sonst. techn. Ausstattung			n.v.
Summe		126,91 €	

- Korrekturfaktoren zu NHK Gebäudegröße: x 1,0 = **126,91 €/m²**

- Baupreisindex: gewerbliche Betriebsgebäude

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 126,91 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

192,4 (II. Quartal 2025) x 126,91 €/m² = **244,17 €/m²**
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (11 %) und

Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = **244,17 €/m²**

- Herstellungswert: BGF x NHK

Werkstatt: 136,62 m² x 244,17 €/m² = **33.358,50 €**

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 75,0 \%$$

Restwert: 33.358,50 € x 0,25 = **8.339,62 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = **8.339,62 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt gerundet: **8.300,00 €**
 (BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

Anmerkung: Die Festsetzung der wertbeeinflussenden Parameter sind aufeinander abgestimmt. Gewählte Korrekturfaktoren, die Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie der festgelegte Reparatur- und Instandhaltungsrückstand bedingen einander. Die Veränderung eines dieser Faktoren lässt keine linearen Rückschlüsse auf den Gebäudesachwert zu.

9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>0,- €</u>

9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

a) lfd. Nr. 1 Flurstück 1340/39

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Nfl</u>
1. Gebäude: Lagerhalle:	<u>354.900,- €</u>	nicht ermittelt
		<u>354.900,- €</u>
Nebengebäude:	=	8.300,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>363.200,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	20.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>383.200,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	120.500,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>503.700,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>503.700,- €</u>

b) lfd. Nr. 2 Flurstück 1340/46

1. Gebäude: Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>0,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	3.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>3.000,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	45.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des unbebauten Grundstückes:	=	<u>48.800,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>48.800,- €</u>

c) lfd. Nr. 3 Flurstück 1340/53

1. Gebäude: Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>0,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	700,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des unbebauten Grundstückes:	=	<u>1.200,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>1.200,- €</u>

9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 190.000,- €
- b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen bleibt
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: unberücksichtigt

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt,
der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

10. 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. Statistiken aus den letzten Jahren belegen, dass das Gebiet Neustadt/Orla und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine vergleichsweise niedrigere Arbeitslosigkeit als in den Vorjahren besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Die Abwanderung von jungen Arbeitssuchenden oder eventuellen Existenzgründern ist immer noch nicht gestoppt, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Auch das etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Gewerbeobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe in den letzten Jahren in der Mehrzahl Erlöse unter dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, der Zollstreit, zuletzt stagnierende, aber vorher gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt, die Bedingungen wechseln für verlässliche Auswertungen zeitlich zu schnell.

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:	möglich
Sonstiges:	Ablagerungen von Müll

a) lfd. Nr. 1 Flurstück 1340/39

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 12,0 % (Anpassungsfaktor 0,88) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzungen innerhalb des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung: 324.200,- € x 0,12 = 38.904,00 € (Abschlag)

$$324.200,- \text{ €} - 38.904,00 \text{ €} = 285.296,00 \text{ €}$$

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) **285.300,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 190.000,00 €

b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen	bleibt
Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	unberücksichtigt

- marktangepasster Ertragswert: = **95.300,00 €**

Anpassung des **Sachwertes** an den Verkehrswert (nur informativ)

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte Gewerbe- und Industriegrundstücke)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,59. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,59) --- bei 400.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,40 bei 504.000 € SW/ 6,- € BRW

Insoweit ergibt sich: nur eingeschränkt verwertbar, derart niedrige BRW wurden nicht untersucht !

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des SOK keine regionalen Marktanpassungsfaktoren für Gewerbe- und Industriegrundstücke ermittelt. (Grund: zu geringe Datengrundlage (wenig Verkäufe), Lagerhalle kein klassisches Sachwertobjekt)

Aus Erfahrungswerten und nach sachverständigem Ermessen wird für den vorliegenden sehr spezifischen Fall ein Faktor von 0,40 als marktgerecht eingeschätzt.

Insoweit ergibt sich: 0,40 x 1,0 (ohne weitere Anpassung) gewählt: **0,40**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 40,0 % (Anpassungsfaktor 0,60), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 503.700,- € x 0,40 = 201.480,00 € (Abschlag)

503.700,- € - 201.480,00 € = **302.220,00 €**

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **302.200,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden

Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 190.000,- €

b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen bleibt

Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: unberücksichtigt

- marktangepasster Sachwert: = **112.200,00 €**

b) lfd. Nr. 2 Flurstück 1340/46

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

- es wurde kein Ertragswert ermittelt

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte Gewerbe- und Industriegrundstücke)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,79. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,79) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,70 bei 50.000 € SW/ 6,- € BRW

Insoweit ergibt sich: nur eingeschränkt verwertbar, derart niedrige BRW wurden nicht untersucht !

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des SOK keine regionalen Marktanpassungsfaktoren für Gewerbe- und Industriegrundstücke ermittelt. (Grund: zu geringe Datengrundlage (wenig Verkäufe), Lagerhalle kein klassisches Sachwertobjekt)

Aus Erfahrungswerten und nach sachverständigem Ermessen wird für den vorliegenden spezifischen Fall ein Faktor von 0,80 als marktgerecht eingeschätzt.

Insoweit ergibt sich: $0,80 \times 1,0$ (ohne weitere Anpassung) gewählt: **0,80**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 20,0 % (Anpassungsfaktor 0,80), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: $48.800,- \text{ €} \times 0,20 = 9.760,00 \text{ €}$ (Abschlag)

$48.800,- \text{ €} - 9.7600 \text{ €} = \underline{39.040,00 \text{ €}}$

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **39.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: kein

b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen bleibt
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: unberücksichtigt

- marktangepasster Sachwert: = **39.000,00 €**

c) lfd. Nr. 3 Flurstück 1340/53

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

- es wurde kein Ertragswert ermittelt

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Aus Erfahrungswerten und nach sachverständigem Ermessen wird für den vorliegenden spezifischen Fall ein Faktor von 0,90 als marktgerecht eingeschätzt.

Insoweit ergibt sich: $0,90 \times 1,0$ (ohne weitere Anpassung) gewählt: **0,80**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 20,0 % (Anpassungsfaktor 0,80), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: $1.200,- \text{ €} \times 0,10 = 120,00 \text{ €}$ (Abschlag)

$1.200,- \text{ €} - 120,00 \text{ €} = \underline{1.080,00 \text{ €}}$

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **1.100,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: **kein**
- b) Aufwand zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen, Ablagerungen **bleibt**
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: **unberücksichtigt**
- marktangepasster Sachwert: = **1.100,00 €**

11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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.

Das Grundstück 1340/39 ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Ertragswertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Sachwertverfahren als stützend herangezogen. Bei Lagerhallen stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, die Erträge im Vordergrund, nicht der Substanzwert, etwa zur Eigennutzung.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.

Der Verkehrswert der unbebauten Flurstücke wird nach dem Sachwert abgeleitet.

a) lfd. Nr. 1 Flurstück 1340/39

Hierbei handelt es sich um eine Lagerhalle auf einem mit lagernden Abfall- und Erdstoffgemischen belastetem Grundstück in einfacher Lage in einem ländlich gelegenen Gewerbepark.

Der Sachwert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.
Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	95.300,- €	Sachwert:	112.200,- €
---------------------	-------------------	------------------	--------------------

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

- der Nichtberücksichtigung einer Altlastenentsorgung -

den **Verkehrswert** des

mit einer Lagerhalle bebauten Flurstückes 1340/39,
Flur 17, der Gemarkung Weira, zu 36.531 m²,
gelegen in der Lausbrücke in 07806 Weira,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-09-04 auf:

95.000,- €

(fünfundneunzigtausend 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.

b) lfd. Nr. 2 Flurstück 1340/46

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Resten einer ehemaligen Bebauung und lagernden Abfall- und Erdstoffgemischen belasteten Grundstück in einfacher Lage in einem ländlich gelegenen Gewerbepark.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	nicht ermittelt	Sachwert:	39.000,- €
---------------------	-----------------	------------------	-------------------

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

- der Nichtberücksichtigung einer Altlastenentsorgung -

den **Verkehrswert** des

unbebauten Flurstückes 1340/46,
Flur 17, der Gemarkung Weira, zu 13.868 m²,
gelegen Am Rodling in 07806 Weira,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-09-04 auf:

39.000,- €

(neununddreißigtausend 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.

c) lfd. Nr. 3 Flurstück 1340/53

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Resten einer ehemaligen Bebauung und lagernden Abfall- und Erdstoffgemischen belastetem Grundstück in einfacher Lage in einem ländlich gelegenen Gewerbepark.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	nicht ermittelt	Sachwert:	1.100,- €
---------------------	-----------------	------------------	------------------

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

unbebauten Flurstückes 1340/53, als Splitterfläche Wald,
Flur 17, der Gemarkung Weira, zu 3.998 m²,
gelegen Am Tanneborne in 07806 Weira,

zum Wertermittlungstichtag 2025-09-04 auf:

1.100,- €	(eintausendeinhundert 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, 2025-09-30

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.

Anlagenverzeichnis

K 41/25

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Verkehrsplan ca.1 : 50.000	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, ca. 1: 2.000	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, ca. 1: 5.000	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, ca. 1: 2.500	5
6	Bodenrichtwertinformation BorisTh, Wald	6
7	Bodenrichtwertinformation BorisTh, Gebäude-, Freifläche	7
8	Ermittlung des Reparaturrückstaus	8
9	Fotodokumentation (11 Blätter mit 26 Bildern)	9-19

Anmerkung:

Die eventuell in der Anlage Fotodokumentation ersichtlichen Möbel, Geräte, sämtliche Einrichtungs- Gegenstände und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens, sofern nicht gesondert beschrieben (Zubehör).

Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden zur Übersicht erstellt, stellen keine Bauzeichnungen dar.

Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekommunikation	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	SF	Seitenflügel
VWS	Vollwärmeschutz	EneV	Energieeinsparverordnung	Whg.	Wohnung
WE	Wohnungseingang	MEA	Miteigentumsanteil		