MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN

INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

99880 Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2
Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7

Aktenzeichen: 16 K 20/24



Az.: 6/25

* Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2 *
* Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 *
* Gewerbeobjekt *

Auftraggeber	:	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Aktenzeichen 16 K 20/24 Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha
Bewertungs- und Qualitätsstichtag	:	19.12.2024
Verkehrswerte	:	**540.000,00 €** (Gesamt)
		124.240,00 € Flurstück Nr. 327/2
		29.508,00 € Flurstück Nr. 327/3
		146.519,00 € Flurstück Nr. 325/7
		42.996,00 € Flurstück Nr. 326/2
		6.090,00 € Flurstück Nr. 325/3
		190.649,00 € Flurstück Nr. 327/7
Umfang	:	Das Gutachten umfasst 30 Seiten und 6 Anlagen. Es wurden 6 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

		Seite
1.	Vorbemerkung	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3	Gebäudebeschreibung	11
3.1	Bauwerk / Verwaltungsgebäude mit Anbau	11
3.2	Bauwerk / Produktionshalle mit Zwischenbau	14
3.3	Bauwerk / Produktionsgebäude (Altbau)	16
3.4	Bauwerk / Doppelgarage	18
3.5	Außenanlagen	19
4.	Bewertung	20
4.1	Bodenwertermittlung	21
4.1.1	Bewertung der Grundstücke	22
4.2	Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
4.2.1	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	23
4.3	Ertragswertermittlung	25
5	Gesamtwürdigung	29

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Lageskizze
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Schwarzhausen

Grundbuchblatt : 695

Gemarkung : Schwarzhausen

Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutzungsart lt. Grundbuch
2	327/2	240	Gebäude- und Freifläche
2	327/3	57	Gebäude- und Freifläche
2	325/7	783	Gebäude- und Freifläche
2	326/2	257	Gebäude- und Freifläche
2	325/3	97	Gebäude- und Freifläche
2	327/7	923	Gebäude- und Freifläche

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha lt. Beschluss vom 18.11.2024, Geschäftszeichen 16 K 20/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke in Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2, Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 bilden eine wirtschaftliche Einheit, werden nachfolgend als ein Grundstück bezeichnet und sollten zusammen veräußert werden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 19.12.2024.

Die vorgefundenen Maschinen- und Betriebseinrichtungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Schuldners und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	nicht vorhanden, leerstehend
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	umfangreiche Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, u.a. - 3,5 t Abus Kran - Klimaanlagen - Kompressor - Hebebühne - Maschinen zur Herstellung von Werkzeugen aus Spritzguss
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht vorhanden
Schornsteinfeger	:	siehe Fragebogen
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.
Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/ Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Liegenschaftszinssätze 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von Schwarzhausen, Blatt 695 vom 18.11.2024
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 ist mit einem Verwaltungsgebäude mit Anbau, einem Produktionsgebäude mit Zwischenbau, einem Produktionsgebäude (Altbau), einer Doppelgarage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Stadt Waltershausen mit ca. 12.512 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Ortsteil Schwarzhausen, gelegen am Rande des Thüringer Waldes
Lage	:	zentrale Ortslage von Schwarzhausen
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße ohne Fußwege
Geschäfs- und Verkehrslage	:	mittlere Geschäftslage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	Demografietyp 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -2,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe • Waltershausen ca. 8 km • Kreisstadt Gotha ca. 22 km • Hochschulstadt Schmalkalden ca. 31 km • Lutherstadt Eisenach ca. 18 km • Waffenstadt Suhl ca. 56 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 52 km • Bundesautobahn A 4 ca. 8 km und A 71 ca. 39 km • Bundesstraße B 88 führt durch den Ort und B 19 ca. Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	• Wasserversorgung • Kanalisation über Direktanschluss • 2 Stromanschlüsse liegen mit 230/400 Volt an (geht über Flurstück Nr. 326/5) • Gasversorgung • kein Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 65 m und einer mittleren Tiefe von ca. 48 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf allen Flurstücken folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 20/24); eingetragen am 15.10.2024.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha, Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, Untere Bauaufsichtsbehörde, vom 14.10.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt folgende Baulasten eingetragen:
	Baulastenblatt 21 (betr. Flurstück Nr. 326/2)
	Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 326/2 und 327/3, 327/2, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten. (Verpflichtungserklärung AZ: B2012076 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 22 (betr. Flurstück Nr. 327/3)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/3 und 326/2, 327/2, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012077 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 23 (betr. Flurstück Nr. 327/2)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/2 und 326/2, 327/3, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012078 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 24 (betr. Flurstück Nr. 327/7)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/7 und 326/2, 327/3, 327/2, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012079 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 25 (betr. Flurstück Nr. 325/3)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 325/3 und 326/2 327/3, 327/2, 327/7 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012080 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 26 (betr. Flurstück Nr. 325/7)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 325/7 und 326/2, 327/3, 327/2, 327/7und 325/3 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012081 vom 02.07.2012)

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Das Grundstück ist gemäß lt. Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 21.10.2024 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 08.10.2024 enthält das Denkmalbuch keine Eintragungen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilienhäuser
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.
Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.
Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.
Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk — Verwaltungsgebäude mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1923 / über 100 Jahre ca. 1997 umfassende Sanierungen, ca. 2017 Fenster erneuert
Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise)	60 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre

Konstruktionsart	:	Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, z.T. ausgebautes Dachgeschoss, steiles Satteldach, flaches Pultdach, nicht unterkellert, Übergang zur Produktionshalle vorhanden
Wände	:	z.T. massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Fackwerk mit Ausfachung vorhanden
Geschossdecken	:	Massiv- und Holzbalkendecken vorhanden
Fußböden	:	Fußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Dielen, Parkett, Laminat, Textilbeläge, Fliesen, PVC-Belag, z.T. ohne Belag
Treppen	:	EG: halbgewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, einseitigem Handlauf OG: halbgewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, einseitigem Handlauf
Innenansichten	:	überwiegend tapeziert, z.T. Holzverkleidung, z.T. verputzt und z.T. gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Kassettendecken vorhanden, z.T. Fachwerkkonstruktion sichtbar

Fenster	:	überwiegend thermoisolierverglaste Holzfenster, z.T. Dachflächenfenster vorhanden
Türen	:	überwiegend Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. thermoisolierverglast, z.T. Holzkastentüren vorhanden
Elektroinstallation	:	überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation		
Bad	:	Umkleidebereich für Damen mit Dusche und Waschbecken vorhanden
WC separat	:	Gäst-WC mit innenliegenden Spülkasten und Waschtisch vorhanden
Küche	:	Teeküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	:	Heizung befindet sich in Produktionshalle und Produktionsgebäude (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	:	überdachter Hauseingang vorhanden
Außenansichten		
Sockel	:	z.T. Natursteinsockel vorhanden, z.T. farblich abgesetzter Sockel vorhanden
Außenputz	:	z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Fachwerkkonstruktion sichtbar, z.T. mit Schindeln verkleidet
Schornstein	:	nicht vorhanden
Dach	:	steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, flaches Pultdach mit Bitumschichtdacheindeckung, z.T. Schneefanggitter und Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
Bauschäden und Baumängel	:	z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	:	z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung, z.T. Rohbauzustand (2 Zimmer OG)

3.2 Bauwerk — Produktionshalle mit Zwischenbau

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 2012/2013 / ca. 12 Jahre
Zwischenbau von vmtl. um 1960 - saniert ca. 2012/2013

Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 28 Jahre

Konstruktionsart	:	Stahlskelettbauweise, z.T. Massivkonstruktion, eingeschossig, flaches Sattel- und Pultdach, nicht unterkellert, Übergang zum Verwaltungs- und Produktionsgebäude (Altbau) vorhanden
Fundamente	:	Stahlbeton Streifen- und Hülsenfundamente vorhanden
Wände	:	überwiegend Sandwichelemente, z.T. Porenbeton, z.T. Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken und Ausführungen vorhanden
Geschossdecken	:	Dach gleich Decke vorhanden
Fußböden	:	überwiegend Betonfußboden gestrichen, Fliesen
Innenansichten	:	überwiegend Sandwichelemente mit Stahlkonstruktion sichtbar, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest
Fenster	:	überwiegend thermoisolierverglaste Kunststofffenster und z.T. Holzfenster und Oberlichter vorhanden
Türen / Tore	:	elektronisches Rollsektionaltor mit innenliegender Tür, Metalltüren, z.T. zweiflüglig, Füllungstüren mit Futter und Bekleidung vorhanden
Elektroinstallation	:	überwiegend unter Konstruktion liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation		
Bad	:	Umkleidebereich für Herren mit Dusche, Pissoir, WC und Waschbecken vorhanden

WC separat	:	nicht vorhanden
Küche	:	nicht vorhanden
Heizung	:	2 Wärmetauscher für Maschinenabwärme vorhanden, z.T. Fußbodenheizung vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	:	2 Klimaanlagen und 3,5 t Abus Kranbahn vorhanden

Außenansichten

Sockel	:	z.T. farblich abgesetzter Sockel vorhanden
Außenputz	:	z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Fachwerkkonstruktion sichtbar, z.T. mit Schindeln verkleidet
Schornstein	:	nicht vorhanden
Dach	:	flaches Satteldach mit Wellblechdacheindeckung, flaches Pultdach mit Bitumschichtdacheindeckung, Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
Bauschäden und Baumängel	:	z.T. Risserscheinungen, z.T. Stockflecken Fassade
Wertminderungen	:	z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.3 Bauwerk — Produktionsgebäude (Altbau)

Baujahr/gesch.Baualter:	vmtl. um 1950 / über 70 Jahre z.T. Fenster erneuert
Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise)	40 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre

Konstruktionsart	:	Massivkonstruktion, eingeschossig, flaches Satteldach, nicht unterkellert, Übergang zur Produktionshalle vorhanden
Wände	:	massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Leichtbauweise
Geschossdecken	:	Dach gleich Decke vorhanden
Fußböden	:	überwiegend Betonfußboden gestrichen, z.T. Fliesen vorhanden
Innenansichten	:	z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, z.T. Kassettendecken vorhanden, z.T. mit Styropur verkleidet
Fenster	:	z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. Holzkastenfenster, z.T. thermoisolierverglaste Holz- und Kunststofffenster vorhanden
Türen	:	Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitt, Holzfalttür, Glastür, Brandschutztür vorhanden
Elektroinstallation	:	auf Putz liegend
Sanitäre Installation		
Bad	:	nicht vorhanden
WC separat	:	nicht vorhanden
Küche	:	nicht vorhanden

Heizung	:	Viessmann Vitocrossal 300 Gaszentralheizung, ca. 29 - 87 kW, Warmwasserbehälter à 160 l vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	:	5.000 l Pufferspeicher (verbunden mit Wärmepumpen aus Produktionshalle) und Hebebühne vorhanden
Außenansichten		
Sockel	:	nicht vorhanden
Außenputz	:	überwiegend mit Rauputz versehen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Schindeln verkleidet
Schornstein	:	vorhanden
Dach	:	flaches Pultdach mit Bitumschicht- und Bitumschindeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand		
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
Bauschäden und Baumängel	:	z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	:	z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro- und z.T. Heizungsinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.4 Bauwerk Doppelgarage

Baujahr/gesch.Baualter:		ca. 2013 / 11 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise)		40 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):		29 Jahre
Konstruktionsart	:	Fertigteil, eingeschossig, nicht unter-kellert, flaches Pultdach
Wände	:	Stahlbetonmauerwerk
Geschossdecken	:	Dach gleich Decke
Fußböden	:	Betonfußboden
Innenansichten	:	Mauerwerk sichtbar
Fenster	:	keine vorhanden
Tore	:	mechanische Schwingtore vorhanden
Elektroinstallation	:	auf Putz liegend
Besondere Einrichtungen	:	Überdachung vorhanden
Außenansichten		
Außenputz	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	flach geneigtes Dach mit Bitumschichtdacheindeckung, Attika vorhanden
Zustand		
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig, veränderbar
Bauschäden und Baumängel	:	z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	:	z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, malermäßige Instandsetzung

3.5 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Schiebetor vorhanden (Zufahrtsbereich)
- befestigte Flächen - mit Betonpflaster und Rasengittersteinen verlegte Flächen und Zufahrt
- Parkplatz - 15 Stellplätze vorhanden
- Einfriedung - z.T. Stabmattenzaun, z.T. Maschendrahtzaun, z.T. grenzbebaut, Schiebetor vorhanden
- Grünanlagen - Rasenflächen vorhanden
- Bäume - verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein gewerblich nutzbares Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **37,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes **(Stand 01.01.2024)**.

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **37,00 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

	Flurstück Nr.:	327/2	327/3	325/7
1.	Erschließungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
2.	Grundstückslage	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
4.	Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
5.	Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (unregelmäßiger Zuschnitt)	- 5 %	- 5 %	- 5 %
6.	Immissionsbelastung	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
7.	Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
8.	Vermessungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt		**- 5 %**	**- 5 %**	**- 5 %**

	Flurstück Nr.:	326/2	325/3	327/7
1.	Erschließungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
2.	Grundstückslage	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
4.	Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
5.	Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (unregelmäßiger Zuschnitt)	- 5 %	- 5 %	- 5 %
6.	Immissionsbelastung	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
7.	Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
8.	Vermessungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt		**- 5 %**	**- 5 %**	**- 5 %**

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert	: Zone	674202	37,00 €/m²
			MI - EFH - o - II - 40 - 750

Diese Ausweisungen bedeuten	:	674202	Nr. der Bodenrichtwertzone
		37,00 €/m²	Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche
		MI	Mischgebiet
		EFH	Bauweise / Einzel- u. Zweifamilienhäuser
		o	offene Bauweise
		II	zweigeschossig
		40	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m
		750	Größe des Richtwertgrundstückes in m²

4.1.1 Bewertung der Grundstücke

Aus den o.g. Parametern ergeben sich für die Flurstücke folgende Bodenwerte:

Flur	Flur-stück	Größe [m²]	Nutzungsart	Wert [€/m²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
2	327/2	240	Bauland	37,00	- 5 %	**8.436,00 €**
2	327/3	57	Bauland	37,00	- 5 %	**2.004,00 €**
2	325/7	783	Bauland	37,00	- 5 %	**27.522,00 €**
2	326/2	257	Bauland	37,00	- 5 %	**9.034,00 €**
2	325/3	97	Bauland	37,00	- 5 %	**3.410,00 €**
2	327/7	923	Bauland	37,00	- 5 %	**32.443,00 €**
					Gesamt	**82.849,00 €**

4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.
Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Verwaltungsgebäude mit Anbau

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	5,00 €/m²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	5,00 €/m²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	5,00 €/m²
- Sanitärinstallation	5,00 €/m²
- Heizungsinstallation	20,00 €/m²
- Elektroinstallation	5,00 €/m²
- Fenster (inkl. Glas)	10,00 €/m²
- Estricharbeiten	5,00 €/m²
- Bodenbelagsarbeiten	10,00 €/m²
- Fliesenarbeiten	10,00 €/m²
- Malerarbeiten (i./a.)	20,00 €/m²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	20,00 €/m²
- Außenanlagen	5,00 €/m²
- Sonstiges	5,00 €/m²
Baukosten gesamt	**130,00 €/m²**

Instandhaltungsrückstau

rd. 232 m² (Nfl.) x 130 €/m² = **rd. 30.160,00 €**

b) Produktionshalle mit Zwischenbau

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Fassade	3,00 €/m²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	---
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	---
- Sanitärinstallation	---
- Heizungsinstallation	20,00 €/m²
- Elektroinstallation	---
- Fenster (inkl. Glas)	---
- Estricharbeiten	---
- Bodenbelagsarbeiten	5,00 €/m²
- Fliesenarbeiten	3,00 €/m²
- Malerarbeiten (i./a.)	3,00 €/m²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	---
- Außenanlagen	5,00 €/m²
- Sonstiges	5,00 €/m²
Baukosten gesamt	**44,00 €/m²**

Instandhaltungsrückstau

rd. 651 m² (Nfl.) x 44 €/m² = **rd. 28.644,00 €**

c) Produktionsgebäude (Altbau)

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	30,00 €/m²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	20,00 €/m²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	40,00 €/m²
- Sanitärinstallation	---
- Heizungsinstallation	20,00 €/m²
- Elektroinstallation	30,00 €/m²
- Fenster (inkl. Glas)	40,00 €/m²
- Estricharbeiten	20,00 €/m²
- Bodenbelagsarbeiten	20,00 €/m²
- Fliesenarbeiten	20,00 €/m²
- Malerarbeiten (i./a.)	0,00 €/m²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	20,00 €/m²
- Außenanlagen	5,00 €/m²
- Sonstiges	5,00 €/m²
Baukosten gesamt	**270,00 €/m²**

Instandhaltungsrückstau

rd. 142 m² (Nfl.) x 270 €/m² = **rd. 38.340,00 €**

d) Doppelgarage

Eingeschätzter Instandhaltungsstau (pauschal) **100,00 €**

4.3 Ertragswertermittlung

- Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen, weil das Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich anzusehen ist. Daher werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst danach zum Ertragswert zusammengefasst.

- Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages oder eines möglichen Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen anfallenden Anteils) ermittelt.

- Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Im Normalfall bilden dabei die tatsächlich erzielbaren Einnahmen den Ausgangspunkt.

- Dem Gutachterausschuss liegen zum Wertermittlungsstichtag keine aus Kauffällen abgeleiteten Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) vor. Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) richtet sich nach der Art des Objektes und zu den am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

- Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) wird sachverständig mit 7,0 % eingeschätzt und liegt damit im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschusses und IVD Erfahrungswerten.

- Die Restnutzungsdauer der Objekte wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzung am Ertrag gewichtet (vgl. 4.3 g) mit 28 Jahren eingeschätzt.

- Zum Stichtag fallen keinerlei Mieten am Objekt an (lt. Auskunft des Schuldners).

- Zur Berechnung des Ertragswertes wurden ortsüblich erzielbare Marktmieten gewichtet herangezogen. Nachfolgend wird für das gesamte Objekt eine durchschnittliche Miete für Büro i.H.v. mtl. 6,00 €/m² (Nettokalt), für Lager i.H.v. mtl. 1,80 €/m² (Nettokalt), für Produktion i.H.v. mtl. 5,00 €/m² (Nettokalt) für die Produktionshalle bzw. i.H.v. mtl. 3,00 €/m² (Nettokalt) für das Produktionsgebäude, für Garagenstellplätze i.H.v. mtl. 30,00 €/m² (Nettokalt) bzw. mtl. 15,00 €/Stk. für Stellplätze als angemessen erachtet und als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Auf einen separaten Ansatz wird verzichtet.

a) Es werden marktüblich erzielbare Mieten zum Ansatz gebracht, ausgehend von Erfahrungswerten und Mietpreisspiegeln.

	Fläche in m² Stück	€/m² €/Stk.	Miete monatlich	Restnutzungs-dauer (RND)*
Verwaltungsgebäude				30
EG - Büro	73,46	6,00	440,76 €	
OG - Büro	112,09	6,00	672,54 €	
OG - Lager	5,53	1,80	9,95 €	
DG - Büro	23,03	6,00	138,18 €	
DG - Lager	17,85	1,80	32,13 €	
Gesamt	231,96		1.293,56 €	
Produktionshalle mit Zwischenbau				28
Produktion	585,35	5,00	2.926,75 €	
Büro	65,23	6,00	391,38 €	
Gesamt	650,58		3.318,13 €	
Produktionsgebäude (Altbau)				20
Produktion	118,47	3,00	355,41 €	
Büro	6,06	6,00	36,36 €	
Lager	17,69	1,80	31,84 €	
Gesamt	142,22		423,61 €	
Garagenstellplätze	2	30,00	60,00 €	29
Stellplätze	15	15,00	225,00 €	
	monatlich	rd.	**5.320,00 €**	

* Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wird unter Berücksichtigung des Ertrages des jeweiligen Gebäudes zur Berechnung der gewichteten Restnutzungsdauer in Jahren herangezogen. (vgl. Punkt 'g')

b) Jahresrohertrag 5.320,00 € x 12 Monate 63.840,00 €

	Übertrag			63.840,00 €
c)	Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten und Grundsteuer (in Anlehnung an die EW-RL)			
	Verwaltungskosten - Gewerbe (rd. 63.840,00 € p.a. x 3%)		1.915,20 €	
	Instandhaltungskosten - Büro (ca. 279,87 m² Nfl. x 13,80 €/m² p.a.)		3.862,21 €	
	Instandhaltungskosten - Produktion (ca. 703,82 m² Nfl. x 4,10 €/m² p.a.)		2.885,66 €	
	Instandhaltungskosten - Lager (ca. 41,07 m² Nfl. x 4,10 €/m² p.a.)		168,39 €	
	Instandhaltungskosten - Garagenstellplatz (2 Stk. x 104,00 €/Stk. p.a.)		208,00 €	
	Instandhaltungskosten - Außenstellplatz (15 Stk. x 31,00 €/Stk. p.a.)		465,00 €	
	Mietausfallwagnis (rd. 63.840,00 € p.a. x 4 %)		2.553,60 €	
	Summe Bewirtschaftungskosten	rd.	12.058,00 €	./. 12.058,00 €
d)	Jahresreinertrag			51.782,00 €
e)	Bodenwertverzinsung			
	82.849,00 € (Bodenwerte) x 7,00% (Kapitalisierungszinssatz)			./. 5.799,00 €
f)	Gebäudereinertrag			45.983,00 €
g)	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	: 12,14	(lt. ImmoWertV)	
	Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszins)	: 7,00%		
	eingeschätzte Ø Restnutzungsdauer	: 28	Jahre	

$$28 \approx \frac{(1.293{,}56\ € \times 12 \times 30) + (3.318{,}13\ € \times 12 \times 28) + (423{,}61\ € \times 12 \times 20) + (60{,}00\ € \times 12 \times 29)}{(1.293{,}56\ € \times 12) + (3.318{,}13\ € \times 12) + (423{,}61\ € \times 12) + (60{,}00\ € \times 12)}$$

h)	Gebäudeertragswert	rd.	558.234,00 €
	Bodenwert	+	82.849,00 €
i)	vorläufiger Ertragswert		641.083,00 €

	Übertrag		641.083,00 €
	abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a)	./.	30.160,00 €
	abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b)	./.	28.644,00 €
	abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c)	./.	38.340,00 €
	abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 d)	./.	100,00 €
j)	**Ertragswert**		**543.839,00 €**

5. Gesamtwürdigung

Ertragswert 543.839,00 €

Nach der Ertragswertermittlung wird auch das Ertragswertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2, Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 540.000,00 €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend EURO)

Der Verkehrswert wird auftragsgemäß fiktiv auf die einzelnen Flurstücke anhand des Ertrages der Grundstücke aufgeteilt.

Flurstück Nr. 327/2	gerundet	124.240,00 €
Flurstück Nr. 327/3	gerundet	29.508,00 €
Flurstück Nr. 325/7	gerundet	146.519,00 €
Flurstück Nr. 326/2	gerundet	42.996,00 €
Flurstück Nr. 325/3	gerundet	6.090,00 €
Flurstück Nr. 327/7	gerundet	190.649,00 €

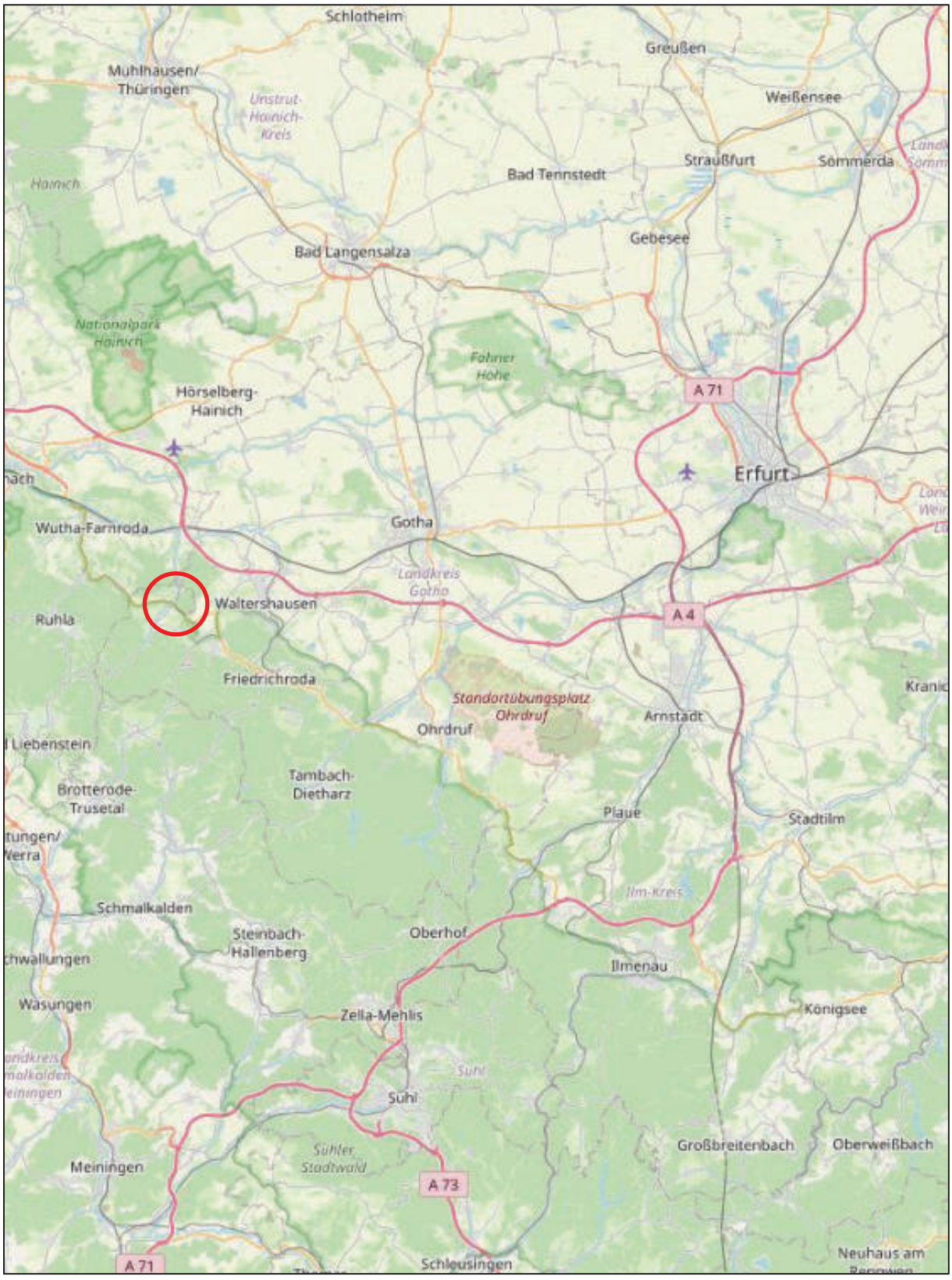
Schlussbemerkung
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.
Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.
Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Kleinromstedt, 24.01.2025

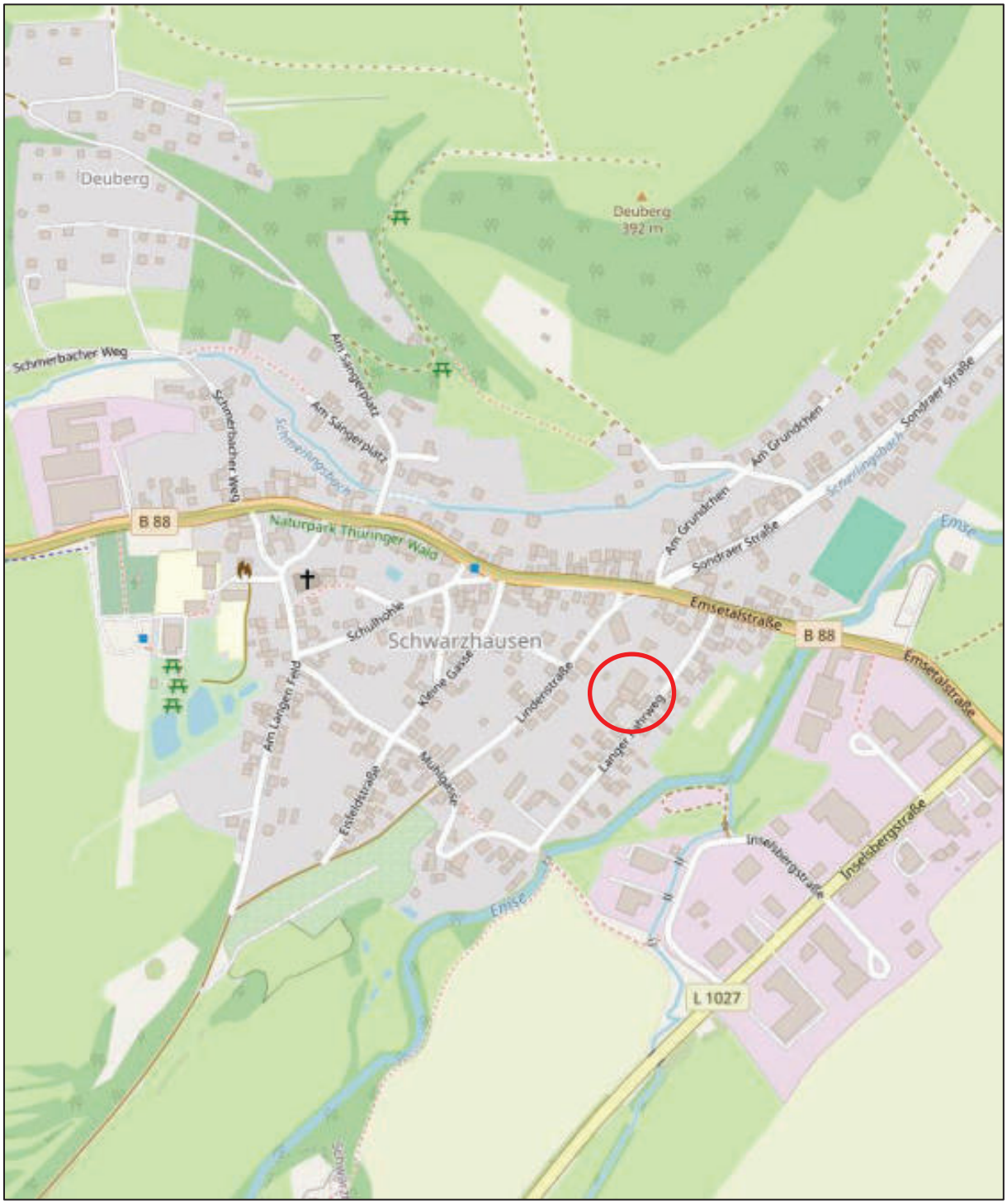
Carsten Schiebel

Standort – Waltershausen, OT Schwarzhausen



© OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA lizenziert)

Standort – Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2



© OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA lizenziert)

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

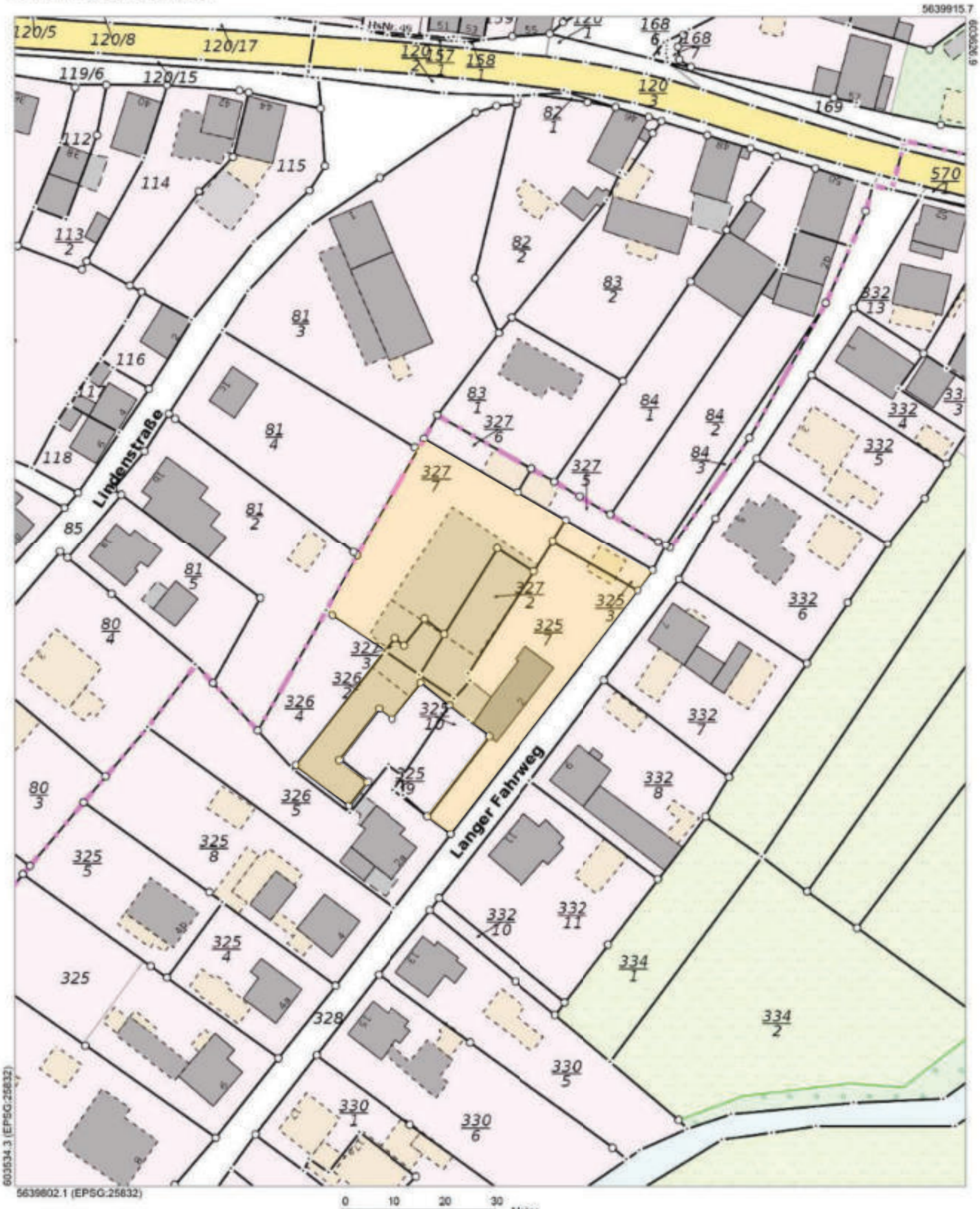
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.11.2024

Flurstück: 327 / 2
Flur: 2
Gemarkung: Schwarzhausen

Gemeinde: Waltershausen
Kreis: Gotha



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

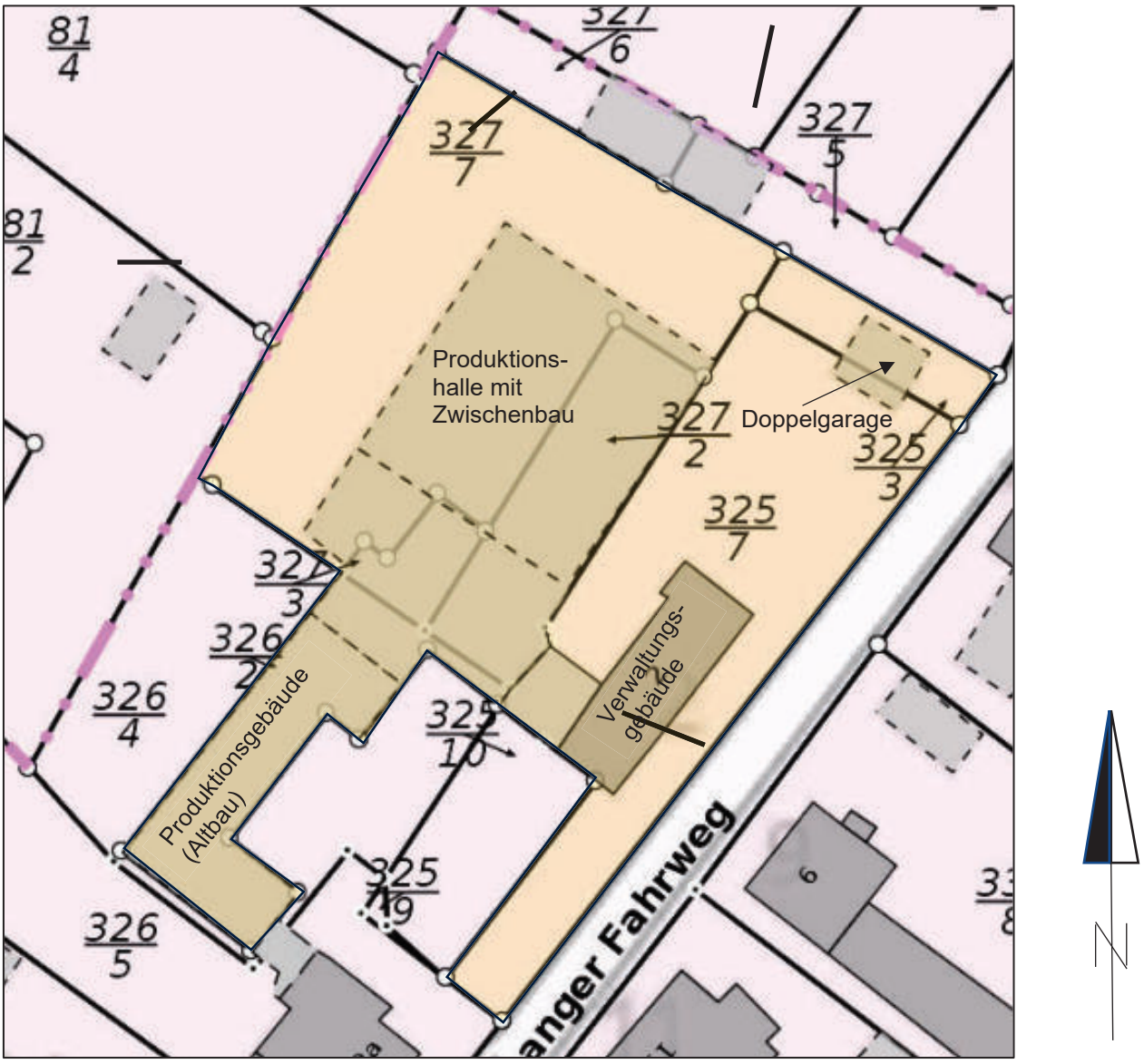
Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Lageplan (Skizze)

Objekt : Gewerbeobjekt

Ort : 99880 Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2

Flurstück : 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

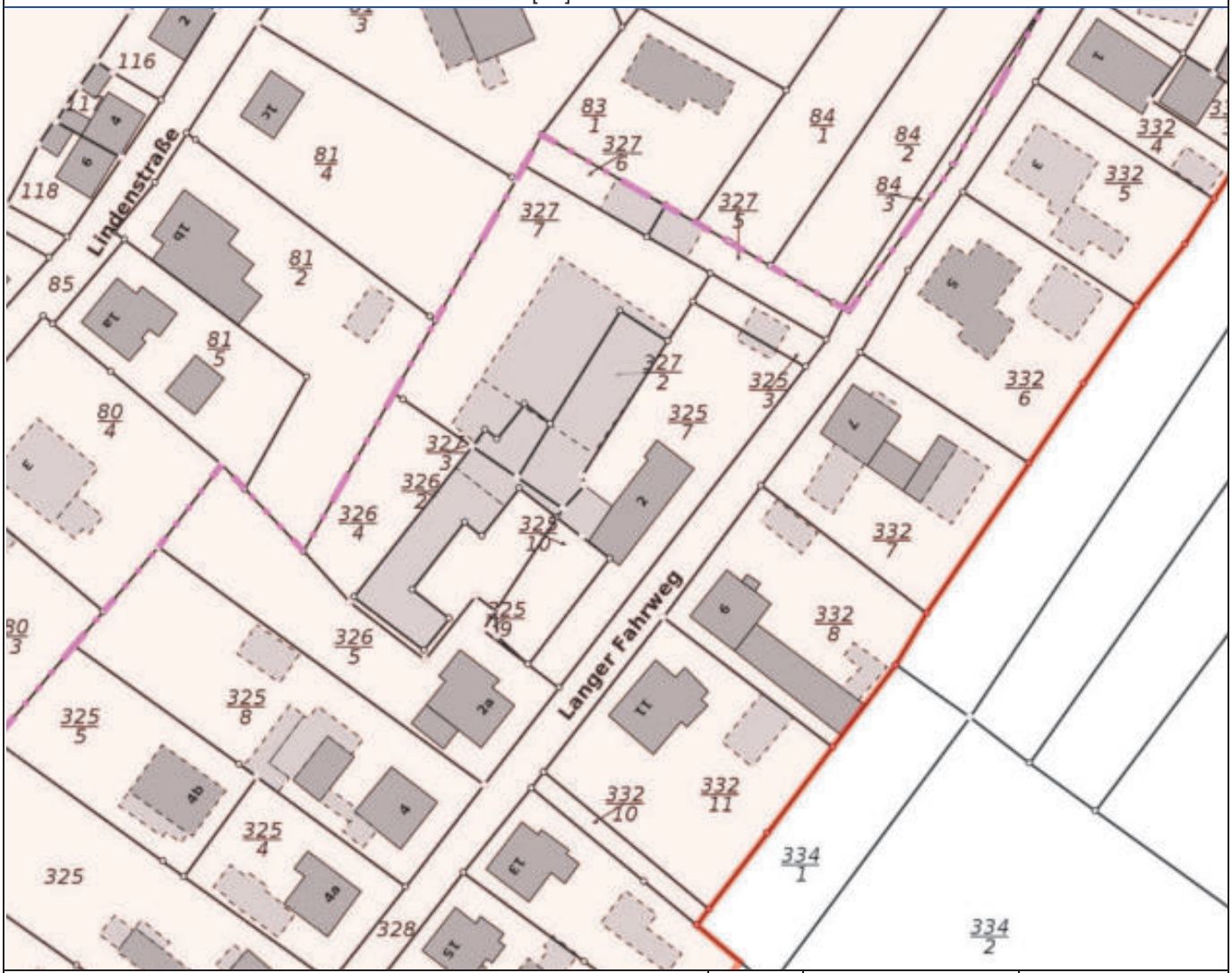
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Waltershausen
Gemarkung	Schwarzhausen
Bodenrichtwertnummer	674202
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**37**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	40
Fläche [m²]	750



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 1000

erstellt am: 25.11.2024

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



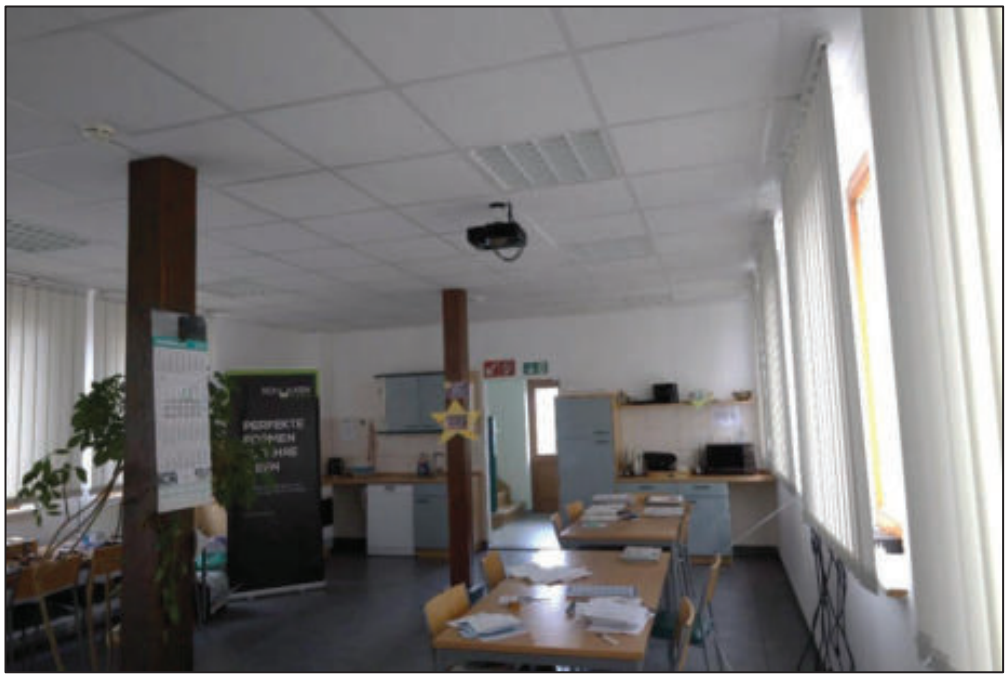
Nordostansicht – Verwaltungsgebäude



Nordostansicht – Verwaltungsgebäude mit Zwischenbau

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Aufenthaltsraum – Verwaltungsgebäude (EG)



Umkleide Damen – Verwaltungsgebäude (EG)

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2

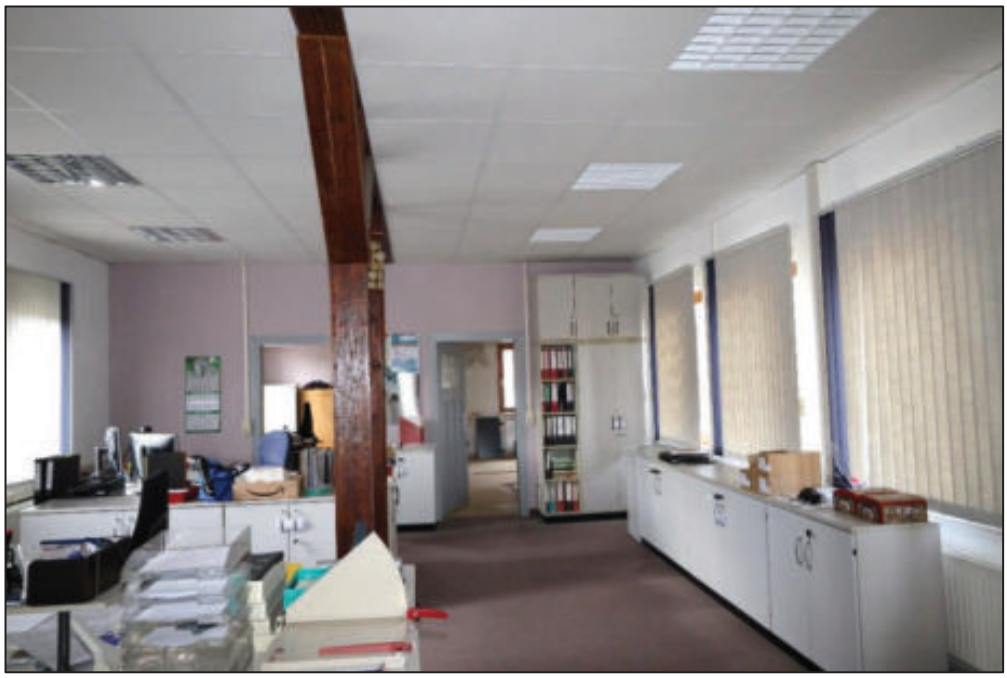


Sanitärbereich Herren – Verwaltungsgebäude (EG)



Treppenhaus – Verwaltungsgebäude (EG)

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Großraumbüro – Verwaltungsgebäude (OG)



Rohbauzustand – Verwaltungsgebäude (OG)

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Büro – Verwaltungsgebäude (DG)



Lager – Verwaltungsgebäude (DG)

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Südostansicht – Produktionshalle



Südwestansicht – Produktionshalle mit Zwischenbau

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Produktionshalle



Zwischenbau von Produktionshalle

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Büro – Zwischenbau von Produktionshalle



Strahlenraum – Zwischenbau von Produktionshalle

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Technikraum – Zwischenbau von Produktionshalle



Umkleidebereich Herren – Zwischenbau von Produktionshalle

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Südostansicht – Produktionsgebäude (Altbau)



Nordwestansicht – Produktionsgebäude (Altbau)

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Produktionsgebäude (Altbau)



Produktionsgebäude (Altbau)

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Büro – Produktionsgebäude (Altbau)



Produktionsgebäude (Altbau)

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Lager – Produktionsgebäude (Altbau)



Heizung – Produktionsgebäude (Altbau)

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Südwestansicht – Doppelgarage



Innenansicht – Doppelgarage

Waltershausen, OT Schwarzhausen

Langer Fahrweg Nr. 2



Pkw-Stellplätze / Eingangsbereich



Pkw-Stellplätze