

3.9 Hinweis

Hinsichtlich der Angaben zu Altlasten beruft sich der Sachverständige ausschließlich auf die Ausführungen der Orientierenden Untersuchung und Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ in Bad Liebenstein vom 29.09.2020.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des allgemein stark ruinösen Objektzustandes, insbesondere im Hinblick auf verkehrssicherheitstechnische Belange sowie zur Vermeidung gesundheitlicher Gefahren konnten Grundstücks- und Gebäudebereiche nur bedingt begangen werden.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie weiterer Objektzustände erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Entsprechend der ursprünglichen Grundstücksnutzung als Industrieobjekt einer ehemaligen Kammgarnspinnerei wäre herkömmlich das Ertragswertverfahren als maßgebendes Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN

GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich mit einem nunmehr über 30 Jahre währenden Leerstand und starkem baulichen Verfall, um eine Industriebache. Eine weiterführende Nutzung bzw. anderweitige Nutzung der Bausubstanz, ggf. nach entsprechenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ist auf Grund des allgemeinen Objektzustandes nicht mehr gegeben, ungeachtet dessen, dass evtl. im Rahmen denkmalschutzrechtlicher Belange ggf. einzelne Gebäudeteile für künftige Nutzungen weiterverwertet werden können.

Im Weiteren ist festzustellen, dass sich ohnehin in planungsrechtlicher Hinsicht am Standort keine rein gewerblichen, noch industriellen Nutzungen mehr ermöglichen lassen dürften.

Insofern ist auf Grund v. g. Gegebenheiten hier eine Grundstücksfreilegung mit anschließender Neubepflanzung und Neuordnung des Areals vorzunehmen.

Somit ist hier das Liquidationsverfahren als Sonderfall des Ertragswertverfahrens in Ansatz zu bringen.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichsverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Schweina Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Bad Liebenstein
Gemarkung:	Schweina
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	634446
Bodenrichtwert:	26 €/ m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt ergeben sich gegenüber den Richtwertkriterien Abweichungen hinsichtlich Entwicklungs- und Beitragsrechtlichem Zustand, im Weiteren auch in Bezug auf die Nutzungsart, Bauweise und Geschosszahl.

Ausgehend von den v. g. Feststellungen, dass es zur Realisierung künftiger Nutzungen einer Grundstücksfreilegung, ggf. Teilfreilegung mit einhergehender Bodenordnung und entsprechender nutzungsorientierter Erschließung bedarf, ist im Anschluss nicht mehr von einem Entwicklungszustand ‚baureifes Land‘ sondern ggf. ‚Rohbauland‘ auszugehen. Auf Grund nachfolgend sicherzustellenden, inneren verkehrs- und versorgungstechnischer Erschließung besteht zudem ein nach BauGB und KAG erschließungsbeitragspflichtiger Zustand.

Unter Zugrundelegung einer für künftige Nutzungen erforderliche Grundstücksfreilegung sind die Kriterien in Bezug auf Bauweise und Geschosszahl hinfällig bzw. wertermittlungstechnisch nicht mehr relevant.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Auf der Grundlage der seitens der Stadt Bad Liebenstein planungshoheitlich angestrebten künftigen Nutzung des Areals sind die Nutzungsart im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend auszuweisen, wahlweise Misch- bzw. Wohngebiet.

Unter Bezugnahme auf v. g. Ausführungen sind nach Grundstücksfreilegung folgenden Kriterien zu Grunde zulegen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	Rohbauland beitragspflichtig nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Bauweise: Geschosszahl:	Wohngebiet/ Mischgebiet ohne Bewertung ohne Bewertung

Bodenwert Bewertungsgrundstück:

§ 3 Abs. 3 ImmoWertV definiert das Rohbauland als Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, und

- a) deren Erschließung aber nicht gesichert ist und
- b) die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

V. g. Kriterien sind für das Bewertungsgrundstück zutreffend, eine bauliche Nutzung ist durch die Lage im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB entsprechend Stellungnahme Stadt Bad Liebenstein sowie ebenfalls durch die Lage innerhalb des Sanierungsgebietes gegeben, im Weiteren ist eine Gebietserschließung sowie Grundstückszuschnitte (Bodenordnung) entsprechend künftiger Nutzungsanforderungen nicht vorhanden. Unabhängig hiervon bedarf es zur Herstellung einer Baureife zunächst der Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage der künftigen Nutzung.

Die Herleitung eines Bodenwertes unter Berücksichtigung des Aufwandes einer Grundstücksfreilegung bzw. Beseitigung der Altlasten, lässt sich auch bereits ohne explizit auszuführende Berechnungen, nicht darstellen. Insofern können sich künftige Bodenpreise ohnehin nur an ortsüblich zu vertretende Preisspannen orientieren

Berechnungsverfahren zur Bodenwertermittlung

1. Bodenwertermittlung nach Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung

Entsprechend der Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung (siehe hierzu Ausführungen nach Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil IV Systematische Darstellung Vergleichswertverfahren R. 425 ff) lässt sich Rohbauland zusätzlich in weitere Qualitätsstufen, wie

- 1 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (§ 34 BauGB), Erschließung erforderlich
- 2 Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich
- 3 Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich sowie
- 4 Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert

untergliedern. Entsprechend dem jeweiligen Entwicklungszustand bzw. Qualitätsstufe lassen sich entsprechende Preisspannen in v. H. des Werts von baureifem Land einordnen, welche sich in Bezug auf v. g. Kategorien in Spannen zwischen 50 % bis 95 % bewegen, wobei Rohbauland ohne Bebauungsplan mit erforderlicher Erschließung und Bodenordnung Preisspannen zwischen 50 % bis 70 % zugewiesen werden.

Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gesicherte Aussagen über einen bestimmten Wertanteil des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes nicht möglich sind. Literaturangaben über den relativen Wertanteil des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes müssen insofern als Durchschnittswerte angesehen werden.

Als Ausgangswert wäre zunächst der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes zu ermitteln. Der Sachverständige hält hierbei eine Ermittlung unter Zugrundelegung von Bodenrichtwerten im regionalen Bereich als angemessen, wobei hier insbesondere Wohngebietslagen in Unterzentren bzw. Randlagen von Mittelzentren als Grundlage dienen.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24
GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Auswahl:

Lage/ Bezeichnung	Bodenrichtwert 2024 in €/ m ²
Bad Liebenstein, Auenweg	56
Schweina, Oberer Heidelberg	48
Gumpelstadt, Sandweg	52
Barchfeld, Helenenweg/ Feldstraße	71
Etterwinden, Jagdrasen/ Bergstraße	53
Leimbach, Im hinteren Feld	58
Meimers, Maikopf	54
Breitungen, Tamara-Danz-Straße	53
Steinbach Hallenberg, Kirchbergstraße	64
Meiningen/Dreißigacker, Reitgrund/ Am Köpflein	66
Mittelwert	57,50

Unter Auswahl von zehn Wohngebietsstandorten im regionalen Umfeld konnte ein gemittelter Bodenrichtwert auf der Grundlage der Bodenrichtwertinformation zum Stand 01/2024 mit gerundet 58 €/ m² abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Bodenwertsituation von Bad Liebenstein/ Schweina hält der Sachverständige den Ansatz für neu erschlossenes baureifes Land angepasst zum Bewertungsstichtag mit **60 €/ m² für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land** als angemessen. Hierbei wurde ein üblicher Anpassungsfaktor von 3 % zugrunde gelegt.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass es sich bei dem Flächenbezug um die Nettobaulandfläche handelt, also Verkehrsflächen sowie sonstige erforderliche Flächen der öffentlichen Erschließung nicht enthalten sind. Nach Kleiber, siehe hierzu Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil IV § 42 ImmoWertV wird hierzu ein Flächenanteil der Nettobaulandfläche von 75 % an der Bruttofläche zugrunde gelegt.

Entsprechend v. g. Preisspannen und der örtlichen Gegebenheiten mit Lage im planungsrechtlichen Innenbereich hält der Sachverständige einen Ansatz im unteren Bereich der Preisspanne für Rohbauland mit 50 % als ausreichend berücksichtigt.

Bodenwert Grundansatz: 60 €/ m²

Nettobaulandanteil: 75 %

Wertanteil Rohbauland: 50 %

Bodenwert Rohbauland je qm: $BW = 60 \text{ €/ m}^2 * 0,75 * 0,5 = 22,5 \text{ €/ m}^2$

Der abgeleitete Bodenwert liegt somit ca. 15 % unterhalb, des sich nach jetzigem Zustand darstellenden Bodenrichtwertes in Höhe von 26 €/ m².

Die Grundstücke innerhalb der dem Bewertungsobjekt zugewiesenen Richtwertzone weisen heterogene Einzelflächengrößen auf, wobei das Bewertungsgrundstück gegenüber dem Umfeld eine deutlich größere Grundstücksfläche aufweist. In Anlehnung an die Ausführungen nach Kleiber nimmt allgemein der Grundstückswert mit größer werdender Grundstücksfläche ab. Diesbezüglich erachtet der Sachverständige den ermittelten Bodenwertansatz mit gerundet 23 €/ m² in einem akzeptablen Spektrum angesiedelt.

Vorl. Bodenwert:

$$BW = 23 \text{ €/ m}^2 * 18.562 \text{ m}^2 = 427.000 \text{ €}$$

2. Bodenwertermittlung nach deduktivem Verfahren

Des Weiteren kann unter Bezugnahme auf eine erforderliche Neuentwicklung des Areals nach Freilegung der Wert des Rohbaulandes nach § 42 ImmoWertV ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit dem Realisierungsrisiko nach § 11 Abs. 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Berechnungsansätze:

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei: $BW = 60 \text{ €/ m}^2$

Nettobaulandanteil: 75 %

Erschließungsausbaubeitragsanteil geschätzt: 30 €/ m^2

Infrastrukturkosten/ Bodenordnung geschätzt: 10 €/ m^2

Abzinsungssatz für Wohnbauland: $p = 4 \%$

Wartezeit: $n = 5$ Jahre

Nebenkosten: werden vernachlässigt bei gemeindlicher Baureifmachung

Berechnung:

$BW_{\text{warteständig}} = (60 \text{ €/ m}^2 - 30 \text{ €/ m}^2 - 10 \text{ €/ m}^2) * 0,75 * 1,04^{(-5)}$

$BW_{\text{warteständig}} = 12,50 \text{ €/ m}^2$

Gemäß der Berechnungsmethode nach dem deduktiven Verfahren lässt sich lediglich ein Bodenwert des warteständigen Baulandes (Bruttoflächenwert des Rohbaulandes) von $12,50 \text{ €/ m}^2$ darstellen.

Hierbei ist anzumerken, dass auf Grund erheblicher Unwägbarkeiten der Berechnungsansätze, z. B. der Erschließungs- und Infrastrukturkosten das Ergebnis erheblichen Schwankungen ausgesetzt und wesentlich von der künftigen Bebauungsstruktur abhängig ist.

Insofern sind im derzeitigen Stadium Kostenfaktoren kalkulatorisch ohnehin schwer fassbar.

3. Bodenwert

Unter Bezugnahme auf v. g. Ausführungen hält der Sachverständige das Berechnungsergebnis nach dem deduktiven Verfahren hier nicht als marktgerecht und schätzt in Anlehnung an die Berechnung nach der Bruchteilsmethode den Bodenwertansatz mit 23 €/ m^2 bzw. den

Bodenwert mit 425.000 € als marktgerecht.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie, im Bewertungsfall als Freilegungsimmobilie, nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise im Block.

4.3 Objektwert

4.3.1 Allgemeine Angaben

Unabhängig vom jeweiligen Berechnungsverfahren, Sachwert- oder Ertragswertverfahren, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich Wert bestimmend.

Da sich die Restnutzungsdauer aus der Anzahl von Jahren ergibt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann, ist dem Objekt in seinem derzeitigen baulichen, überwiegend desolaten und ruinösen Zustand keine Restnutzungsdauer mehr zuzubilligen.

Auch der Umstand, dass die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen entsprechen, und hieraus durch angemessene Minderung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist, ist demzufolge nicht zutreffend.

Ebenso ist die Möglichkeit bei Vorliegen einer Nutzungsvariante durch Ansatz nachhaltig erzielbarer Reinerträge in Verbindung mit der üblichen Restnutzungsdauer eines fiktiv instand gesetzten Gebäudes und Verminderung des fiktiven Ertragswertes um die Instandhaltungs- bzw. Umnutzungskosten auszugehen auszuschließen, da der vorhandene bauliche Zustand, wegen des Totalverschleißes aller Ausbau- und Installationsanlagen- und Bauteile sowie einer erheblichen bzw. teilweise vollständigen Schädigung im Rohbaubereich, keine ertragsorientierte Sanierungsmöglichkeit mehr zulässt (siehe Objektbeschreibung). Erschwerend sind hierbei zusätzlich auszuführende Sanierungsleistungen im Altlastenbereich in Betracht zu ziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen dauerhaften Leerstand (Leerstand überwiegend seit Anfang der 1990er Jahre), auch als Brache bezeichnet, welcher aus wirtschaftlichen Gründen, z. B. wegen branchenbedingtem Strukturwandel sowie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, z. B. wegen Überalterung und vernachlässigter Instandhaltung mit einhergehenden erheblichem Substanzverfall begründet ist.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/18

Es handelt sich hierbei um eine wirtschaftlich verbrauchte Bebauung. Diese stellt im vorliegenden Fall eine Belastung dar, denn sie muss beseitigt werden, um das Grundstück wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen, insbesondere unter dem Aspekt einer Umstrukturierung und grundlegenden Neuordnung entsprechend Vorgaben nach städtebaulichem Rahmenplan.

Nach § 43 Immo WertV in Verbindung mit § 8 (3) ImmoWertV handelt es sich insofern um ein Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen unmittelbar anstehenden Freilegung. Die Betrachtungsfälle einer aufgeschobenen oder einer langfristig nicht zu erwartenden Freilegung sind auf Grund des Objektzustandes nicht gegeben.

Die Berechnung ist zunächst nach den Vorgaben zur Ermittlung des Ertragswertes durchzuführen, wobei sich eine wirtschaftlich indizierte Unwirtschaftlichkeit aus dem Verhältnis des im Rahmen des Ertragswertfahrens anzusetzenden Bodenwertes und dem Ertragswert ergeben. Übersteigt also der Bodenwertverzinsungsbetrag ($BW \times LSZ$) den marktüblich erzielbaren Reinertrag, verbleibt also kein positiver Betrag für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage.

$RE - BW \times p \leq 0$

In diesem Fall soll als Ertragswert der Bodenwert in Ansatz gebracht werden, dies ist zunächst für das Bewertungsgrundstück zutreffend. § 8 (3) ImmoWertV geht in Verbindung mit § 43 ImmoWertV weiter davon aus, dass das Grundstück alsbald freigelegt werden muss und in der Folge einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden kann. Folgerichtig sind die Kosten, die aufzuwenden sind, um das Grundstück in einen baureifen Zustand zu versetzen, zum Beispiel die Abbruchkosten aufstehender baulicher Anlagen, noch vom Bodenwert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzusetzen.

Die alsbaldige Freilegung ist insoweit auf Grund des ruinösen baulichen Zustandes gegeben. Rechtlich entgegenstehende Gründe, z. B. Erhaltungsgebote wegen Denkmalschutz sind unter Hinweis des Überschreitens der Zumutbarkeitsschwelle (siehe hierzu Ausführungen unter Pkt. 3.5.2) nicht mehr darstellbar. Unabhängig hiervon sind denkmalschutzrechtliche Belange im Rahmen der Verfahrensbeteiligung der Denkmalschutzbehörden bei jedweden baulichen Eingriffen zu beachten.

4.3.2 Berechnung der Freilegungskosten

Im Rahmen des Liquidationsverfahrens sind die Freilegungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV zu verorten, welche im Wesentlichen die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten darstellen.

Im Einzelnen können hiervon folgende Kostengruppen betroffen sein:

- Kosten der Genehmigungen (ggf. auch Kampfmittelnachweis)
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks
- Kosten der Sperrmüllentsorgung
- Ggf. Folgekosten auf Nachbargrundstücken
- Kosten f. Baustrom und Bauwasser, soweit erforderlich

Kosten zur Beseitigung der Altlasten der Boden- und Bauteilkontaminationen werden gesondert betrachtet. In nachfolgender Kostenaufstellung/ Kostenüberschlag werden die Abbruchkosten der Gebäudesubstanz einschließlich Deponietransport berücksichtigt, diese waren nicht Gegenstand der Altlastenuntersuchung. Die Entsorgungskosten des Abbruchmaterials werden im Rahmen der Altlastenbeseitigung berücksichtigt.

Die Höhe der Abbruchkosten können vom Sachverständigen nicht ohne weiteres ermittelt werden, diesbezüglich wären konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Die Berechnung des Aufwandes für den Abbruch der baulichen Anlagen erfolgt jedoch erfahrungsgemäß nach Kostenansätzen je m^3 Bruttorauminhalt, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz.

Die Ermittlung der Abbruchkosten erfolgt auf der Grundlage gemittelter zeitnaher Marktpreise anhand Auswertungen von Firmenangeboten, wonach für herkömmliche Gebäude ca. 35 €/ m^3 BRI ermittelt wurden. Der Sachverständige erachtet den Ansatz mit 30 €/ m^3 auf Grund der hallenartigen Baustruktur bzw. abzgl. Anteil für Entsorgungskosten 12 €/ m^2 (10 bis 15 €/ m^3) mit 18 €/ m^3 BRI als angemessen

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Berechnungsansätze:

- Abbruchkosten incl. Entsorgung unbel. Material 30 €/ m³ BRI
- Abbruchkosten ohne Entsorgung unbel. Material 18 €/ m³ BRI
- Bruttorauminhalt Gebäude 1 bis 12 BRI 62.400 m³
- Bruttorauminhalt Gebäude 12 bis 16 BRI = 2.300 m³
- Zuschläge objektbezogen für Nebenkosten 10 % → K_{Zu} = 1,10

Freilegungskosten überschlägig:

Gebäude 1 bis 12: K_{abr} = 1,10 * 62.400 m³ * 18 €/ m³ = ~ 1.235.000 €
 Gebäude 12 bis 16: K_{abr} = 1,10 * 2.300 m³ * 30 €/ m³ = ~ 76.000 €
 Gesamt 1.310.000 €

Sperr- und Sondermüll als Sonstige Aufwendungen

Im Objektbereich befinden sich erhebliche Ansammlungen von Sperr- und Sondermüll sowie sonstige Ablagerungen. Eine detaillierte Abschätzung erforderlicher Aufwendungen zur Beseitigung der Ablagerungen kann seitens des Sachverständigen nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige hält diesbezüglich einen Pauschalansatz in Höhe von 5 % der Freilegungskosten als angemessen.

Beseitigung Sperr- und Sondermüll:

K_{SA} = 1.310.000 * 5 % = ~ 65.000 €

Gesamt

Unter Zugrundelegung der Ausgangswerte sowie weiterer Berechnungsansätze wurde ein Kostenaufwand zur Grundstücksfreilegung sowie Beseitigung sonstiger Ablagerungen von gerundet **1.375.000 €** ermittelt.

4.3.3 Berücksichtigung Sanierungsaufwand Altlasten

Gemäß § 8 (3) Satz 3 Nr. 4 ImmoWertV werden ausdrücklich Bodenverunreinigungen als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal aufgeführt, die grundsätzlich in den Bodenwert eingehen und bei der Boden-wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Denn Altlasten führen schon auf Grund der Haftung des jeweiligen Eigentümers als Zustandszerstörer zu einer Wertminderung des Grund- und Bodens gegenüber vergleichbaren unbelasteten Flächen, insbesondere, wenn die Kontaminierung erheblich ist.

Entsprechend bereits bezeichneter Altlastenuntersuchung, siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 3.5.2 - 3 wurden hiernach Kosten für die Beseitigung der Altlasten indexiert wie folgt ermittelt:

- | | |
|---|------------|
| 1. Bodenkontaminationen | |
| • Beseitigung der Bodenbelastungen/ Komplettausbau | 5,20 Mio € |
| • Entsorgungskostenaufwand unter Optimierung | 2,60 Mio € |
| 2. Altlasten Mauerwerk/ sonstige Bauteile Entsorgungskosten | |
| | 1,10 Mio € |

4.3.4 Gesamteinschätzung Grundstücksfreilegung incl. Altlastensanierung

Der Gesamtsanierungsaufwand für die Grundstücksfreilegung incl. Sanierung von Altlasten beläuft sich mithin auf

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Grundstücksfreilegung incl. Beseitigung Ablagerungen/ Sperrmüll | 1.375.000 € |
| - Sanierung/ Beseitigung Bodenkontaminationen | 2.600.000 € bis 5.200.000 € |
| - Beseitigung/ Entsorgung unbelasteter und kontaminierter Bauschutt | 1.100.000 € |
| - Rundung | 25.000 € |

Gesamt

5.100.000 € bis 7.700.000 €

Hieraus resultierend lässt sich ein Kostenrahmen im günstigsten Fall/ best case **zwischen 5,10 Mio €** sowie im ungünstigsten Fall/ worst case **bis 7,70 Mio €** darstellen.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Zu einem derzeitigen frühen Betrachtungszeitraum können ausgeführte Kostenanalysen lediglich nur einen äußeren tendenziellen Kostenrahmen darstellen, welcher z. g. Zeit auf der Grundlage konkreter Bestandsuntersuchungen des Untergrundes sowie der bestehenden Bebauung zu untersetzen ist.

Die Kostendarstellung unterliegt gegenwärtig im Rahmen einer Kostenschätzung, aufgrund geschätztem Mengenansatz, nicht vollständig abschätzbarem Umfang des Schadenspotentials sowie hinsichtlich einer geschätzten Kontaminierungstiefe ohnehin erheblichen Unwägbarkeiten.

Auch ohne Erkenntnis einer letztendlichen Kostensicherheit lässt sich hieraus ableiten, dass die erforderliche Grundstücksfreilegung mit einhergehendem Sanierungsaufwand zur Beseitigung der Altlasten und Umweltschäden in einem deutlichen Missverhältnis zum Bodenwert stehen.

5. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Kammgarnspinnerei. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Grundstücksbereiche, wobei sich im zentralen und westlichen Grundstücksbereich die überwiegende geschlossene Hauptbebauung mit den ehemaligen Industrieanlagen sowie der Verwaltung, Heizhaus und Technikanlagen, entsprechend o. g. ausführlicher Beschreibung befinden. Sämtliche bauliche Anlagen, hierbei Aufbauten als auch Außen- und Nebenanlagen, befinden sich in einem äußerst desolaten Bauzustand, so dass hier keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten, auch unter dem Aspekt einer möglichen Teilsanierung, mehr gegeben sind. Erschwerend wirken sich hierbei zusätzlich vorhandene Kontaminationen erheblicher Grundstücksbereiche und Gebäudeteile sowie auch illegale Ablagerungen von Sperrmüll und sonstiger Schadstoffe aus.

Im östlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich weitere kleinere, meist einzeln stehende bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen-, Lager- und Garagenbauten, welchen ebenfalls meist kein Nutzungswert mehr beizumessen ist.

Es handelt sich insoweit um eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz, die abgebrochen werden muss um das Grundstück wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen bzw. die Baureifmachung wieder herzustellen. Ebenso sind hierzu die vorhandenen Kontaminationen und sonstige Altlasten und Ablagerungen zu beseitigen. In Anlehnung eines, von der Stadt Bad Liebenstein beauftragten städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schweina“ wurden unter anderem für das Areal der ehemaligen Kammgarnspinnerei entsprechende Sanierungskonzepte mit perspektivischer Wohn- und Dienstleistungsnutzung angestrebt.

Entsprechend den Ausführungen zu Punkt 4.1 ist zur Ermittlung des Verkehrswertes hier das Liquidationsverfahren in Ansatz zu bringen, wobei entsprechend den v. b. Feststellungen mit einer sofortigen Freilegung zu verfahren ist.

Bei schematischer Betrachtung des Berechnungsablaufs lässt sich unschwer feststellen, dass die Freilegungskosten, im Bewertungsfall in verstärkter Weise durch die zusätzlichen Kosten der Altlastensanierung, den Bodenwert „auffressen“, so dass sich als Liquidationswert rechnerisch ein negativer Wert (Unwert) ergibt.

Bodenwert 425.000 €

Freilegungskosten incl. Altlastensanierung 5,20 Mio € bis 7,70 Mio €

Allgemein wären Bodenpreise zunächst folgerichtig aus dem entstehenden Aufwand zur Grundstücksherrichtung zu ermitteln. Jedoch würden sich bereits ohne Berücksichtigung zu tätiger Erschließungsleistungen aus den bezifferten Freilegungs- und Altlastensanierungskosten Bodenwerte für Nettobauland jenseits von 400 €/ m² ableiten.

Dies ist gegenüber den regionalen Bodenpreisen für neu erschlossenes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche nicht gerechtfertigt, siehe hierzu auch Ausführungen unter Pkt. 4.2.2, wonach im regionalen Bereich Bodenpreise ab 60 €/ m² bis maximal deutlich unterhalb 100 €/ m² zu rechtfertigen wären.

Selbst unter Berücksichtigung der Gewährung staatlicher Zuschüsse sowie Förderprogramme z. B. im Bereich Altlastenförderung, ggf. Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, u. a., siehe hierzu Angebote Internetportal www.aufbaubank.de lässt sich eine kostendeckende Kalkulation kaum realisieren.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Ausreichung von Fördermitteln

- in der Regel an Kommunen und sonstige Gebietskörperschaften erfolgt
- für private Investoren deutlich geringere Förderquoten vorsieht
- Art- und Umfang keinen verbindlichen Charakter tragen, bzw.
- zur Ausreichung entsprechender Mittel kein Rechtsanspruch besteht.

Das betreffende Areal weist innerhalb der Ortsbebauung mit Hüttenteich, Nähe zur „Schlossanlage Glücksbrunn“, „Altensteiner Parkanlage“, etc. eine attraktive Lage aus und würde nach erfolgter Umstrukturierung und Neuordnung, siehe hierzu auch Ausführungen zum städtebaulichen Rahmenplan, erheblich zur Aufwertung der Ortsbereiche beitragen.

Die Verkehrswertermittlung gestaltet sich in derartigen Fällen besonders schwierig. Die logische Konsequenz hieraus lässt auf Grund der Diskrepanz zwischen Bodenwert und erforderlichem Kostenaufwand zur Herrichtung des Areals zunächst nur den Schluss zu, den Verkehrswert allenfalls mit einem Anerkennungsbetrag von 1 € in Ansatz zu bringen, da kein Eigentümer zum Negativwert verkaufen würde, ein zusätzlicher Übernahmepreis wäre realitätsfremd (siehe hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil IV § 43 ImmoWertV).

Die Praxis zeigt aber auch, dass gleichwohl noch Kaufpreise erzielt werden können, die über den „Anerkennungsbetrag“ hinausgehen.

In der Regel wird als unterste Grenze des Verkehrswertes der Wert des ‚reinen Grund und Bodens‘, ggf. vermindert um die Freilegungskosten, soweit sich hier ein positiver Wert einstellen würde, anzusetzen sein. Insofern wäre hier der Verkehrswert in einer Spanne von 1 € bis zur Höhe des Bodenwertes einzuordnen.

Zu diesem Sachverhalt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2023 bereits Auswertungen besonderer Marktsegmente durchgeführt. Jedoch bezieht sich die Veröffentlichung auf Wohnimmobilien mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz, Veröffentlichungen für Gewerbe- und Industrieobjekte liegen nicht vor. Hiernach werden für Wohnobjekte im Sektor Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz im 95 % Konfidenzintervall in einer Spanne von ca. 61 % bis 87 % des jeweiligen Bodenwertes erzielt.

Der Sachverständige erachtet prinzipiell einen Berechnungsansatz anteilig vom Bodenwert als angemessen, wobei es sich in Bezug auf das Bewertungsobjekt

- um ein ehemaliges Industrieobjekt handelt sowie
- die Bausubstanz bereits einen desolaten und ruinösen Bauzustand mit in weiten Teilen starkem Verfall aufweist und hieraus resultierend ein erheblicher Kostenfaktor zu verzeichnen

und somit ein unmittelbarer Vergleich mit v. g. Auswertung von Wohnimmobilien nicht gegeben ist.

Unter Bezugnahme auf v. g. Ausführungen hält der Sachverständige einen über den Anerkennungsbetrag hinausgehenden Grundstückswert jedoch für angezeigt.

Aus, dem Sachverständigen vorliegender Vergleichsdaten ehemaliger Industriebrachen im Wartburgkreis sowie Landkreis Hildburghausen mit analogen Flächengrößen von 14.000 m² bis ca. 27.000 m² und adäquaten Objektzuständen wurden Verkaufswerte anteilig vom Bodenwert zwischen 3 % und 21 % erzielt.

Der Sachverständige sieht den Ansatz als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes in v. g. Wertespanne als angemessen und gerechtfertigt und mit einem Berechnungsansatz in Anlehnung an den Mittelwert von gerundet 15 % indiziert.

Objektwert: Bodenwert 425.000 € * Anteil 15 % = 63.750 € ~ **65.000 €**

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen, unter zu Grunde Legung eines anteiligen Wertes des „reinen Grund und Bodens“ bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag

den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24
GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE
EHMALIGE KAMMGARNSPINNEREI
GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE
KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

auf

65.000,00 Euro

(in Worten: - Fünfundsechzigtausend -)

Der Verkehrswert wurde im unbelasteten Zustand ermittelt. Für das gemäß Beauftragung im Grundbuch in Abteilung II Nr. 6 eingetragene Recht, hier Gasleitungsrecht, wurde eine **Wertminderung** des Grundstücks in Höhe von **2.200 €** festgestellt

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Altstandort mit Industriebache, auf welchem Kontaminationen im Boden, Grundwasser und an der Bausubstanz festgestellt wurden. Der Sachverständige verweist hierbei auf die von der Stadt Bad Liebenstein beauftragte Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ vom 29.09.2020 auf welche der Sachverständige im Gutachten ebenfalls Bezug nimmt.

Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, vier Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 30.07.2025

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN

GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Schweina, Blatt 2532
Letzte Änderung am 10.09.2024, Ausdruck vom 10.09.2024
- Bodenrichtwert Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen Grundbuchamt
 - Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung Dienstbarkeit Gasleitungsrecht für WerraEnergie GmbH vom 15.09.2009
- Mitteilung Stadtverwaltung Bad Liebenstein
 - Mitteilung zu Planungs- und Erschließungsverhältnissen vom 06.05.2025
 - Städtebaulicher Rahmenplan Bad Liebenstein Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schweina“ Stand 09/ 2019
 - Dokumentation Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ in Bad Liebenstein von Wenig & Partner GmbH/ Bad Liebenstein vom 29.09.2020
- Mitteilung Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen vom 21.05.2025
- Mitteilung WerraEnergie GmbH vom 07.05.2025 mit Lageplan Dienstbarkeit Gasleitungsrecht
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt vom 12.09.2024 mit Eintragung Denkmalbuch
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 13.09.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 23.09.2024
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde vom 18.11.2024
Auskunft aus dem Altlasteninformationssystem THALIS

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24
GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK Nr. 575/ 18

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland

Anlagen

- 1 Übersichtsplan – regional
- 2 Übersichtsplan – örtlich
- 3 Katasterplan
- 4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Flächen- und Rauminhaltsberechnung
- 6 Übersichtsplan Gebäudebestand
- 7 Lageplan Dienstbarkeit Leitungsrecht
- 8 Räumliche Darstellung Kontaminationsschwerpunkte Böden
- 9 Räumliche Darstellung Kontaminationsschwerpunkte Mauerwerk/ Bausubstanz
- 10 Fotodokumentation