

Sachverständigenbüro Hirschi - Immobilienbewertung & Consulting

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) – ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK) - Chartered Surveyor

Zur Grünen Schildmühle 3, 99084 Erfurt – Deutschland

Tel.: 0361 6662344 – Fax: 0361 6662345 – E-Mail: info@immobilienbewertung-hirschi.de

Gutachten / Wertermittlung

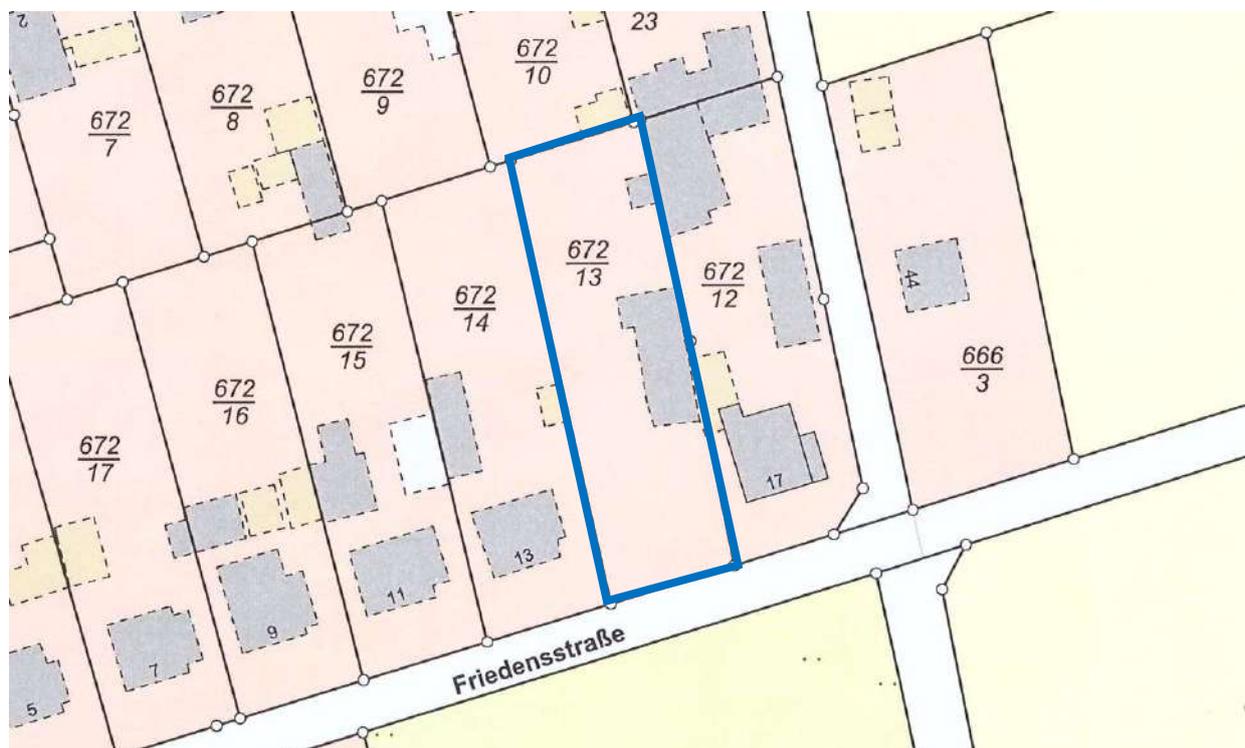
Verkehrswert § 194 BauGB

Lager- und Werkstattgebäude

PLZ, Ort: 36457 Weilar
Straße: Friedensstraße n. n.
Bundesland: Thüringen
Auftraggeber: Amtsgericht Eisenach
Erstellt von: Stefan Hirschi
Objektbesichtigung: 06.02.2023
Besichtigungsumfang: Innen- / Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag: 06.02.2023
Qualitätsstichtag: 06.02.2023



Verkehrswert: 39.000 €



1. Objektübersicht	3#
2. Allgemeine Angaben	4#
2.1 Allgemeine Hinweise	4#
2.2 Definition und Bewertungsverfahren	6#
2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt	7#
2.4 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	8#
2.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8#
3. Grund und Bodenbeschreibung	9#
3.1 Makrolage	9#
3.2 Mikrolage	9#
3.3 Lagebeurteilung	9#
3.4 Gestalt und Form	9#
3.5 Erschließung, Baugrund, etc.	9#
3.6 Öffentlich-rechtliche Situation	10#
3.7 Bauplanungsrecht	10#
3.8 Bauordnungsrecht	10#
3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10#
3.10 Nutzung	10#
4. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11#
4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11#
4.2 Gebäudebeschreibung	11#
5. Markt-/ Konkurrenzsituation	13#
5.1 Allgemeines	13#
5.2 Investmentmarkt	13#

6. Ermittlung des Verkehrswerts	14#
6.1 Verfahrenswahl und Begründung	14#
6.2 Bodenwertermittlung	14#
6.3 Sachwert	15#
6.4 Ertragswertermittlung	18#
7. Risikobeurteilung	21#
8. Verkehrswert	22#
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23#
10. Verzeichnis der Anlagen	23#

1. Objektübersicht

Objektdaten	Anlass der Bewertung: Marktwert
Bewertungsobjekt:	36457 Weilar, Friedensstraße n. n.

Objektcharakteristik

Objektart:	Lager- und Werkstattgebäude		
Flurstück:	672/13	Baujahr:	1974 – 1978
Grundstücksgröße:	1.158 m ²	Sanierung/Umbau:	1999
Objektnutzung:	eigengenutzt	Mietfläche (gerundet):	100 m ² + 45 m ²
Eigennutzungsfähig:	ja	Besichtigung am:	06.02.2023
Anzahl Einheiten:	1 + 2	durch:	Stefan Hirschi
Stellplätze:	./.	Bewertungsstichtag:	06.02.2023
Bodenwert:	25.476,00 €	Qualitätsstichtag:	06.02.2023

Objektbeurteilung

Lage:	mäßig	Markt:	leicht unterdurchschnittlich
Bauweise:	leicht unterdurchschnittlich	Standort:	mäßig
Ausstattung:	mäßig	Objekt:	leicht unterdurchschnittlich
Grundriss:	durchschnittlich	Cashflow:	leicht unterdurchschnittlich
Bauzustand:	leicht unterdurchschnittlich		
Vermietbarkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verkäuflichkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verwertbarkeit:	mäßig		
Fertigstellungsgrad:	100%		

Zusammenfassung

Lage: Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Gemeinde Dermbach, Ortsteil Weilar (knapp 900 Einwohner), rd. 8 km Luftlinie südwestlich von Bad Salzungen und rd. 30 km südwestlich von Eisenach. Das Bewertungsobjekt befindet an der Friedensstraße (Bereich zwischen der Langen Gasse und dem Hopfengarten). Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Wohnhäusern (tlw. mit Nebengebäuden und Betriebsgebäuden). Ländliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Kein ÖPNV vor Ort. Für den Objekttyp handelt es sich um eine mäßige Lage mit mäßiger Infrastruktur.

Grundstück: Das 1.158 m²-große Reihenmittelgrundstück (Flurstück 672/13) ist nahezu rechteckig geschnitten und nach nördlicher und östlicher Richtung ansteigend. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 18,0 m, die Grundstückstiefe rd. 64,3 m. Das Grundstück kann befahren werden.

Objekt: Kleines, massives Lager- und Werkstattgebäude (Baujahr 1974, Außenmaße rd. 5,0 m x 7,0 m; mit EG und ausgebautem DG) mit Anbau in Holzbauweise (Baujahr 1999, Außenmaße 6,0 m x 7,0 m; mit EG) und 2 Vordächern (4,0 m x 7,0 m bzw. 3,0 m x 6,0 m). Die Nutzfläche beträgt rd. rd. 100 m² zzgl. rd. 45 m² überdachte Lagerfläche. Das Objekt befindet sich in einem einfachen Zustand, die Erschließung erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück. Für einen separaten Stromanschluss werden Kosten i.H.v. rd. 2,5 T€ kalkuliert und in Abzug gebracht. Objekt mit mäßiger Ausstattung und einem zweckmäßigen Grundriss.

Aufgrund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet als Werkstatt mit der damit verbundenen Lärmentwicklung kaum geeignet. Die Nutzung liegt auf Lager.

Ergebnis

Stichtag der Wertermittlung: 06.02.2023

Verkehrswert: 39.000,00 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Allgemeine Hinweise

Präambel

Vor dem Hintergrund der Invasion Russlands in die Ukraine und der Sanktionsantworten haben sich die Unsicherheiten in der Immobilienbewertung merklich erhöht. Neben den Folgen der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft und damit wesentlicher Änderungen volkswirtschaftlicher Kennzahlen (u.a. BIP, Inflation, Zinsen), weiter steigender Baustoff- und Energiekosten sowie Lieferkettenunterbrechungen können sich zusätzliche, bisher unabsehbare Risiken ergeben. Am Wohnungsmarkt ist ein erhöhter Druck auf die Wohnraummieten im Fall einer hohen Zahl an Flüchtlingen zu erwarten. Am Investmentmarkt dürften die Preise bei einem möglichen Vertrauensverlust internationaler Investoren in die wirtschaftliche Stabilität und Lagegunst Deutschlands unter Druck geraten. Angesichts dieser Unsicherheiten beruht die vorliegende Bewertung auf den uns zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten. Die steigenden Baukosten bedeuten ein erhöhtes Risiko für die Rentabilität von Projekten und Baulastmaßnahmen.

Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuch von Weilar, Blatt 381) vom 09.03.2022
- Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren vom 09.03.2022
- Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 15.03.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskataster vom 18.11.2022
- Auskunft zum Planungsrecht vom 01.12.2022

Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen, sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichenden Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Annahmen

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechtsgültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und Baumängel werden fachliche gewürdigt und soweit abschätzbar angemessen berücksichtigt.

Der Auftrag beinhaltet keine bau- bzw. bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird- sofern plausibel, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination im Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin - sofern plausibel - ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt.

Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

Prüfungsumfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Flächenangaben werden grob auf Plausibilität geprüft, es erfolgt kein Aufmaß vor Ort.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und soweit sicher abschätzbar angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

Flächen

Für die Bewertung sind normengerechte Berechnungen und Baupläne einzureichen, die den aktuellen Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag wiedergeben. Diese Unterlagen werden auf Plausibilität geprüft. Sofern geeignet werden die Flächen bzw. Massen in die Bewertung übernommen. Liegen diese Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder nicht plausibel vor, erfolgt eine Plausibilisierung bzw. eine Flächen- und Massenableitung grob überschlägig anhand der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung, der vorliegenden Unterlagen, der Flurkarte bzw. üblicher Verhältniszahlen.

Die Flächen werden wie folgt angesetzt:

- Nfl.: rd. 100 m² zzgl. Vordächer 45 m²
- BGF: 112 m² zzgl. Vordächer 46 m²

Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage, auf der das vorliegende Gutachten basiert, sind die unter „verwendete Fachliteratur/gesetzliche Grundlagen“ dargestellten Gesetze, Verordnungen und sonstige Quellen bzw. die unter „Unterlagen“ vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden, sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die Inhalte der zur Verfügung gestellten und selbst recherchierten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen werden als richtig vorausgesetzt, aber zusätzlich grob über Kennzahlen, Erfahrungswerte und durch die Objektbesichtigung plausibilisiert.

Die im Gutachten dargestellten Marktinformationen basieren auf eigenen Recherchen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden, eigenen Auswertungen oder zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Informationen im Internet.

Es wird vom Sachverständigen darauf hingewiesen, dass nicht ein vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis geschuldet wird, sondern ein Ergebnis, das auf einer objektiven, unabhängigen und gewissenhaften Anwendung der besonderen Sachkunde und Erfahrung des Sachverständigen beruht. Der Auftrag umfasst nicht die rechtliche Würdigung des festgestellten Sachverhaltes oder des fachlichen Ergebnisses.

Gutachter

Das Gutachten wird durch Herrn Stefan Hirschi, einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter erstellt. Herr Hirschi verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen. Der Gutachter bestätigt, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

Verwendung der Gutachten

Dieses von dem Sachverständigenbüro Hirschi erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt und dient dem angegebenen Verwendungszweck.

2.2 Definition und Bewertungsverfahren

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundlage Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (regional angepasste, durchschnittliche Herstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. den §§ 40 - 45 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Lager- und Werkstattgebäude bebaut.

Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

Objektadresse

Friedensstraße (ohne vergebener Hausnummer)
36457 Weilar

Erläuterung zum Bestandsverzeichnis

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der elektronischen Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gem. Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Grundbuchangaben

Auszug vom: 09.03.2022
Amtsgericht: Bad Salzungen
Grundbuch von: Weilar

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
381	1	Weilar	8	672/13	1.158 m ²

davon zu bewerten: 1.158 m²

Abteilung I / Eigentümer

Keine Angabe, da nicht bewertungsrelevant.

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 42 K 9/22).

Hierbei handelt es sich um eine relative Verfügungsbeschränkung hinsichtlich des Grundstücks und dem Zubehör zugunsten des Vollstreckungsgläubigers. Keine Sperre des Grundbuches.

Die Löschung erfolgt bei einem Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Angenommen wird, dass sonstige, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hausverwaltung

Keine vorhanden; in Eigenverwaltung.

Schornsteinfeger

Herr Uwe Nenzel, Rhönweg 3, 36145 Schwarzbach.

2.4 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber

Das Amtsgericht Eisenach (Abteilung Zwangsversteigerung) beauftragte am 17.10.2022 per Beschluss den Sachverständigen, Herrn Stefan Hirschi, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

Eigentümer

Eigentumsverhältnisse werden im Gutachten nicht wiedergegeben.

2.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck und Bewertungsanlass

Die Verkehrswertermittlung erfolgt zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine Verwendung außerhalb des vorgenannten Verwendungszwecks ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck gegebenenfalls ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte.

Besondere Annahmen

Es wurden keine besonderen Annahmen getroffen bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Verantwortlichkeiten

Dieses Gutachten wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 (HypZert F) zertifizierten Immobiliengutachter, Herrn Stefan Hirschi, erstellt.

Der Immobiliengutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

Ortsbesichtigung, Umfang der Besichtigung und Teilnehmer

Innen- und Außenbesichtigung am 06.02.2023 durch Stefan Hirschi, Gutachter, und Eigentümer.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 06.02.2023 (Wertermittlungsstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag (nachrichtlich)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

3. Grund und Bodenbeschreibung

3.1 Makrolage

Allgemeine Basisdaten

Bundesland Thüringen: 2.108.863 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2021)

Wartburgkreis: 158.900 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2021)

Arbeitslosenquote: 5,0 % (Jahresdurchschnitt 2020)

Kaufkraftkennziffer: 87,4 % (01/2021)

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Gemeinde Dermbach, Ortsteil Weilar (knapp 900 Einwohner), rd. 8 km Luftlinie südwestlich von Bad Salzungen und rd. 30 km südwestlich von Eisenach.

Die Landeshauptstadt Erfurt mit Flughafen liegt rd. rd. 75 km südwestlich.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet an der Friedensstraße (Bereich zwischen der Langen Gasse und dem Hopfengarten). Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Wohnhäusern (tlw. mit Nebengelassen und Betriebsgebäuden).

Ländliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Kein ÖPNV vor Ort.

Für den Individualverkehr besteht über die rd. 800 m Luftlinie entfernte Landesstraße 1022 Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der nächste Autobahnanschluss an die A 4 (Friedewald) befindet sich nordöstlich in ca. 32 km Entfernung.

3.3 Lagebeurteilung

Insgesamt strukturschwache Region (Landkreis) mit schwachem Immobilienmarkt.

Für den Objekttyp handelt es sich um eine mäßige Lage mit mäßiger Infrastruktur.

3.4 Gestalt und Form

Das 1.158,0 m²-große Reihenmittelgrundstück (Flurstück 672/13) ist nahezu rechteckig geschnitten und nach nördlicher und östlicher Richtung ansteigend. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 18,0 m, die Grundstückstiefe rd. 64,3 m. Das Grundstück kann befahren werden.

3.5 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag mit sandgeschleimter Schotterdecke, keine Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die äußere Erschließung ist vorhanden; das Grundstück selbst ist nicht separat erschlossen.

Überbau

Das hier bewertete Grundstück wird vom Gebäude des Nachbargrundstücks (Flurstück 672/12) minimal überbaut (rd. 11 qm; 11 m x 1 m). Dieser Überbau wird mit 242,00 € (11 m² x 22 €/m²-Bodenwert) in Abzug gebracht.

Altlasten/Kontaminierung

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen, der Kundenangaben, der bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücke, sind bezüglich Altlasten / Kontaminierung augenscheinlich keinerlei Verdachtsmomente bekannt. Der Gutachter geht von Altlasten / Kontaminierungsfreiheit aus.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2022 liegt ohne Eintragungen vor.

Flurbereinigung

Das Grundstück ist laut Auskunft vom 09.03.2022 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz

Das Objekt steht laut Auskunft vom 15.03.2022 nicht unter Denkmalschutz.

3.7 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit der von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung (hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht bzw. Bestandsschutz genießen.

Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit bestehenden planungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Raumhöhen der Bauordnung entsprechen und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

3.8 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

Das Grundstück ist versorgungs- und verkehrstechnisch (nach BauGB und KAG) erschließungsbeitragsfrei. Eine Bescheinigung der Kommune über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjektes lag nicht vor. Den bereitgestellten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB oder sonstige Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze kurz- oder mittelfristig anfallen. Gemäß dem bei der Besichtigung gewonnenen Eindruck, handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsüblich ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass die Erschließungskosten und die Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet sind.

3.10 Nutzung

Das Objekt ist eigengenutzt.

4. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Angaben des Eigentümers sowie die vorliegenden Grundrisszeichnungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

4.2 Gebäudebeschreibung

Konzeption

Kleines, massives Lager- und Werkstattgebäude (Baujahr 1974, Außenmaße rd. 5,0 m x 7,0 m; mit EG und ausgebautem DG) mit Anbau in Holzbauweise (Baujahr 1999, Außenmaße 6,0 m x 7,0 m; mit EG) und 2 Vordächern (4,0 m x 7,0 m bzw. 3,0 m x 6,0 m). Die Nutzfläche beträgt rd. rd. 100 m² zzgl. rd. 45 m² überdachte Lagerfläche. Aufgrund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet als Werkstatt mit der damit verbundenen Lärmentwicklung kaum geeignet. Als Lager nutzbar. Die Gebäudeerschließung erfolgt über eine innenliegende, einfache Holzterrasse.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich noch ein einfacher Holzschuppen/Hühnerstall (4,0 m x 4,5 m; zustandsbedingt ohne Ansatz).

Gebäudeaufteilung

EG:	Werkstatt- und Lagerflächen
DG:	Lager/Büro

Das Objekt verfügt über eine baujahr- / objektspezifische Grundrissgestaltung.

Konstruktion

Konstruktion:	Lager-/ und Werkstattgebäude: in massiver Bauweise; Anbau: Holzständerbauweise
Mauerwerk:	Lager-/ und Werkstattgebäude: außen Ziegel + innen tlw. Trockenbau + Verlegeplatten Anbau: außen Holzkonstruktion + innen Verlegeplatten
Fassade:	Holzverkleidung + verputzt
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	Ausführung als Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	einfache Holzterrasse
Fenster:	Holzfenster in unterschiedlichen Qualitäten
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Beton
Sanitär	keine vorhanden
Heizung:	Bollerofen
Strom:	erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück

Energetische Qualität

Angaben zur energetischen Qualität des Objektes liegen nicht vor.

Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

1999: Errichtung Anbau und Überdachungen, Erneuerung Dacheindeckung, Überarbeitung Innenausbau.

Zustand

Kein erkennbarer Instandhaltungsstau.

Das Objekt war zum Besichtigungszeitpunkt in einem einfachen Zustand, kann als Lager aber genutzt werden.

Außenanlagen

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche und mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen; Klärgrube) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes gestalten sich wie folgt:

Befestigte Zuwegung und befestigte Freifläche im Bereich der Bebauung, sonstige Freiflächen als Grünfläche, teilweise mit Baumbestand.

5. Markt-/ Konkurrenzsituation

5.1 Allgemeines

Laut Landesentwicklungsprogramm 2025 des Freistaates Thüringen ist die Region in die Raumstrukturtypen „Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage ‚westliches Thüringen‘“ (Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen) und „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen.

Trotz der vielen Standortvorteile und der guten Entwicklungsvoraussetzungen ist auch die Wartburgregion vom demografischen Wandel stark betroffen, insbesondere der ländliche Raum. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Wartburgkreis bis 2030 prognostiziert für den Landkreis einen Rückgang seiner Bevölkerung unter 20 Jahren um insgesamt ein Drittel. Die Prognose für das Land Thüringen liegt bei einem Verlust von -20 %. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird im Wartburgkreis zukünftig abnehmen (-42 % bis 2030), während der Anteil älterer Menschen um 35 % steigen wird.

5.2 Investmentmarkt

Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Bericht des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach werden keine Vergleichsdaten (z. B. Liegenschaftszinssätze) für Lager- oder Werkstattgebäude ausgewiesen.

HypZert GmbH

Gemäß Studie zur Bewertung von Industrieimmobilien 2020 (Stand 01/2020) werden für Hallen in Abhängigkeit des Bodenwertes folgende Mieten erzielt:

Bodenwert	Miete Standardhalle	Lage im Bundesvergleich
unter 10 €/m ²	1,25 bis 2,50 €/m ² -Nfl.	mäßig
10 bis 30 €/m ²	1,50 bis 3,75 €/m ² -Nfl.	unterdurchschnittlich
30 bis 60 €/m ²	2,25 bis 5,00 €/m ² -Nfl.	durchschnittlich
60 bis 120 €/m ²	3,00 bis 6,50 €/m ² -Nfl.	Überdurchschnittlich
120 bis 240 €/m ²	4,00 bis 8,25 €/m ² -Nfl.	gut
über 240 €/m ²	5,00 bis 9,00 €/m ² -Nfl.	sehr gut

Aufgrund der Heterogenität des Marktes und der geringen Anzahl von Transaktionen vermieteter Objekte, werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne zwischen 5 % und 10,5 % genannt.

IVD Preisspiegel Thüringen

Der IVD weist in seinem Preisspiegel für kleinere Hallen Mieten (Bereich Bad Salzungen) bis rd. 2,50 €/m² aus.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Die nachhaltig erzielbaren Erträge und Renditeüberlegungen stehen im Vordergrund. Vergleichbare Objekte werden am Grundstücksmarkt nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Die Werte werden daher aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Zur Plausibilisierung wird ergänzend das Sachwertverfahren durchgeführt.

6.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten, ggf. auch auf der Basis eines Residualverfahrens.

Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Quelle:	Onlineabfrage vom 11.03.2023
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	21,00 €
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Zeitliche Preisveränderung:

Eine zeitliche Preisanpassung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag, wird aufgrund moderat steigender Grundstückspreise i.H.v. rd. 1,0 €/m² (entspricht rd. 4,8%) vorgenommen.

Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV):

Es liegen keine Informationen vor, die auf das Vorhandensein von nichtsteuerlichen Abgaben schließen lassen. Das Gutachten geht hier von Abgabefreiheit aus.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

Keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind vergleichbar.

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flurstück	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m ²	€
1	672/13	Bauland (Wohnen):		1.158 m ²	22,00 €	25.476,00 €
Bodenwert						25.476,00 €

Im Hinblick auf den Standort sowie die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2023 mit insgesamt 25.476,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

6.3 Sachwert

Sachwertermittlung für Marktwert

#	Geb.	Nutzung	Fläche	Herstellungswert inkl. BNK		GND angesetzt	RND angesetzt	Wertmind.	Zeitwert (€)
				€/Einheit	gesamt				
	1	Lager	112,00 m ²	613,00 €	68.656,00 €	40	20	50,00%	34.328,00 €
	2	Außenlager	46,00 m ²	pauschal	5.000,00 €	40	20	50,00%	2.500,00 €
	inklusive Baunebenkosten i. H. v. (%)							16%	
	zzgl. Außenanlagen (€)				im Sachwertfaktor beinhaltet				
	Zeitwert								36.828,00 €
	Zuschlag (€) w.g.								0,00 €
	Wert der baulichen Anlagen								36.828,00 €
	Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten):						73.656,00 €		
	Bodenwert (€)								25.476,00 €
	vorläufiger Sachwert								62.304,00 €
	Anpassungsfaktor Marktwert								keine Auswertung
	marktangepasster Sachwert								
	besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale								-2.500,00 €
	Sachwert (ohne Marktanpassung)								59.804,00 €

Erläuterungen zum Sachwert

Bauwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Herstellungskosten

Der Herstellungswert wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der in für Standardstufen unterteilt wird. In der Sachwert-Richtlinie werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss. Darüber hinaus sind in der Sachwert-Richtlinie Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Er bezieht sich auf den Gebäudezustand nach der Beseitigung von vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden.

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Der Bewertung lagen keine Bestandspläne vor. Die BGF wurde anhand dieser Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit der webbasierten Liegenschaftskarte mit Messfunktion des Geportals Thüringen plausibilisiert.

Außenanlagen

Die Außenanlagen einschließlich der inneren Erschließung werden in der Bewertung mit einem üblichen und für das Bewertungsobjekt angemessenen Ansatz berücksichtigt bzw. sind bereits im Sachwertfaktor angemessen berücksichtigt.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV; Marktanpassung)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis zu ermitteln.

Bei Immobilien wie dem Bewertungsobjekt orientiert sich der Marktwert grundsätzlich am Ertragswert. Das Marktgeschehen wird primär über nachhaltige Mieten und den Kapitalisierungszinssatz abgebildet.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)Faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Markt-anpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der ausgewiesene Sachwert (Marktwert) entspricht dem vorläufigen Sachwert vor Marktanpassung. Eine Marktanpassung kann nicht vorgenommen werden, da vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die vorhandene Objektart ermittelt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Für einen einfachen Stromanschluss werden pauschal 2.500 € angesetzt und in die Bewertung übernommen. Die tatsächlichen Kosten können höher liegen.

6.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung für Marktwert

Rohrertrag (€ p.a.)

Nutzung	Anzahl	Flächen	Soll/Ist	Ansatz	NKM p.m	NKM p.a.	LSZ	RND
Lager/Werkstatt	1	100 m ²		2,50 €/m ²	250,00 €	3.000,00 €	5,00 %	20
Außenlager	2	45 m ²		1,00 €/m ²	45,00 €	540,00 €	5,00 %	20
			Flächenanteil	Mietanteil	Ø-NKM (Mwt.)			
Summe Außenlager (G)	2	45 m ²			1,00 €/m ²			
Summe Lager (G)	1	100 m ²			2,50 €/m ²			
Summe alles	3	145 m ²	100,00 %	100,00 %				
Rohrertrag (€ p.a.)						3.540,00 €		

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)

		Ansätze	Jahressummen	BWK (€)
a) Verwaltung	Gewerbe	300,00 €		300,00 €
p.a.				
b) Instandhaltung	Gewerbe-Außenlager	20,00 €/Stück		40,00 €
	Gewerbe-Lager	4,00 €		400,00 €
c) Mietausfallwagnis	Gewerbe	6,00 %		212,40 €
d) Sonst. Nicht	m ²	0 m ²		
uml.-fäh. Betriebskost.	€/m ² p.M.			0,00 €
J. Bewirtschaftungskosten				952,40 €

Grundstücksreinertrag (€ p.a.) 2.587,60 €

Bodenertragsanteil 1.273,80 €

Gebäudeertragsanteil 1.313,80 €

Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz) 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz (Ansatz Gesamt) 5,00%

Vervielfältiger aus 6 und 7 12,46

Gebäudeertragswert 16.369,95 €

Bodenwert 25.476,00 €

besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale -2.500,00 €

Ertragswert 39.345,95 €

Erläuterungen zum Ertragswert

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Mietfläche beträgt rd. 100 m² zzgl. 45 m² Außenlager.

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten, wie Leerstand oder Eigennutzung, ist bei einer Ertragswertermittlung auf marktübliche Erträge abzustellen.

Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann. Weist ein Objekt aufgrund unterlassener Instandhaltung Baumängel und Bauschäden auf und fallen deshalb die marktüblich erzielbaren Erträge entsprechend geringer als bei ordnungsgemäß instand gehaltenem Gebäude aus, so kann der Ertragswert auf der Grundlage dieser niedrigeren, marktüblichen Erträge ermittelt werden.

Vermietungsstand / Leerstand

Eigennutzung.

Mietansatz

Zum Ansatz kommen marktübliche / nachhaltige Mieten

Unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften wäre im Rahmen einer Neuvermietung eine marktübliche Miete für das Lager/Werkstatt von i.M. rd. 2,50 €/m²-Mfl. und rd. 1,00 €/m² für das überdachte Außenlager. Ansatz SOLL-JNKM i.H.v. rd. 3.540,00 €.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die im Marktwert angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Aufwendungen und entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Es liegen für die einzelnen Kostenparameter keine besonderen Umstände vor, die einen erhöhten Ansatz außerhalb der zulässigen Bandbreiten erfordern.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. §§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für Lager- und Werkstattgebäude und ähnliche Objektarten veröffentlicht der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze.

Die HypZert Studie 'Bewertung von Industrieimmobilien' (Stand 01/2020) weist für Handwerksbetriebe Liegenschaftszinsen > 5% aus.

Der angesetzte Liegenschaftzinssatz berücksichtigt die Lage- und Objekteigenschaften, die Markt- und Konkurrenzsituation sowie die Erfahrungen aus Objekten mit vergleichbaren Eigenschaften.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren.

7. Risikobeurteilung

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: leicht unterdurchschnittlich

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der unterstellten Objekteigenschaften sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Vermietbarkeit mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: leicht unterdurchschnittlich

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der vorhandenen Objekteigenschaften und kalkulierten Kosten sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Verwertbarkeit mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: mäßig.

Erläuterungen zum Gesamtrisiko

Das Gesamtrisiko wird, getrieben von der Einschätzung zur Verwertbarkeit, mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Drittverwendungsfähigkeit von Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen Immobilienarten grundsätzlich durchschnittlich und objekt- sowie marktbedingt leicht unterdurchschnittlich bzw. mäßig.

Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte

Das Markt- und Objektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers, die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits und nachrangige Rechte in Abt II des Grundbuches sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.

Bewertungsskala

1 = exzellent 2 = sehr gut 3 = gut 4 = leicht überdurchschnittlich 5 = durchschnittlich
6 = leicht unterdurchschnittlich 7 = mäßig 8 = schlecht 9 = sehr schlecht 10 = katastrophal

8. Verkehrswert

Wertableitung

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt über den ermittelten Ertragswert. Diese Ableitung ist sachgerecht und im vorliegenden Fall unproblematisch und nachvollziehbar, da sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei vergleichbaren Objekten an der Erzielung von Renditen orientiert.

Objektspezifisch besteht im Zweitmarkt nur eine sehr eingeschränkte Fungibilität. Das Marktgeschehen wird vorrangig durch Eigennutzer aus dem örtlichen Umfeld geprägt.

Im Vergleich zu anderen Immobilienarten ist nur ein sehr eingeschränkter Interessentenkreis gegeben. Daher ist die Verkäuflichkeit allenfalls leicht unterdurchschnittlich und die Verwertbarkeit mäßig.

Aus benannten Gründen liegen für derartige Immobilien die Wiederverkaufswerte deutlich unter den Gestehungskosten. Der Erwerb von Immobilien im Zweitmarkt erfolgt auf Basis nachhaltiger Mieten und einer lagebezogenen, risikoangemessenen Renditeerwartung.

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

	Marktwert
Sachwert:	59.804,00 €
Ertragswert:	39.345,95 €
Wertableitung:	ertragsorientiert
Ertragswert	39.345,95 €
Abzgl. Überbau:	242,00 €
Verkehrswert, gerundet:	39.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	06.02.2023

Erfurt, 12.03.2023

Stefan Hirschi MRICS
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
CIS HypZert (F)



9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021)

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

10. Verzeichnis der Anlagen

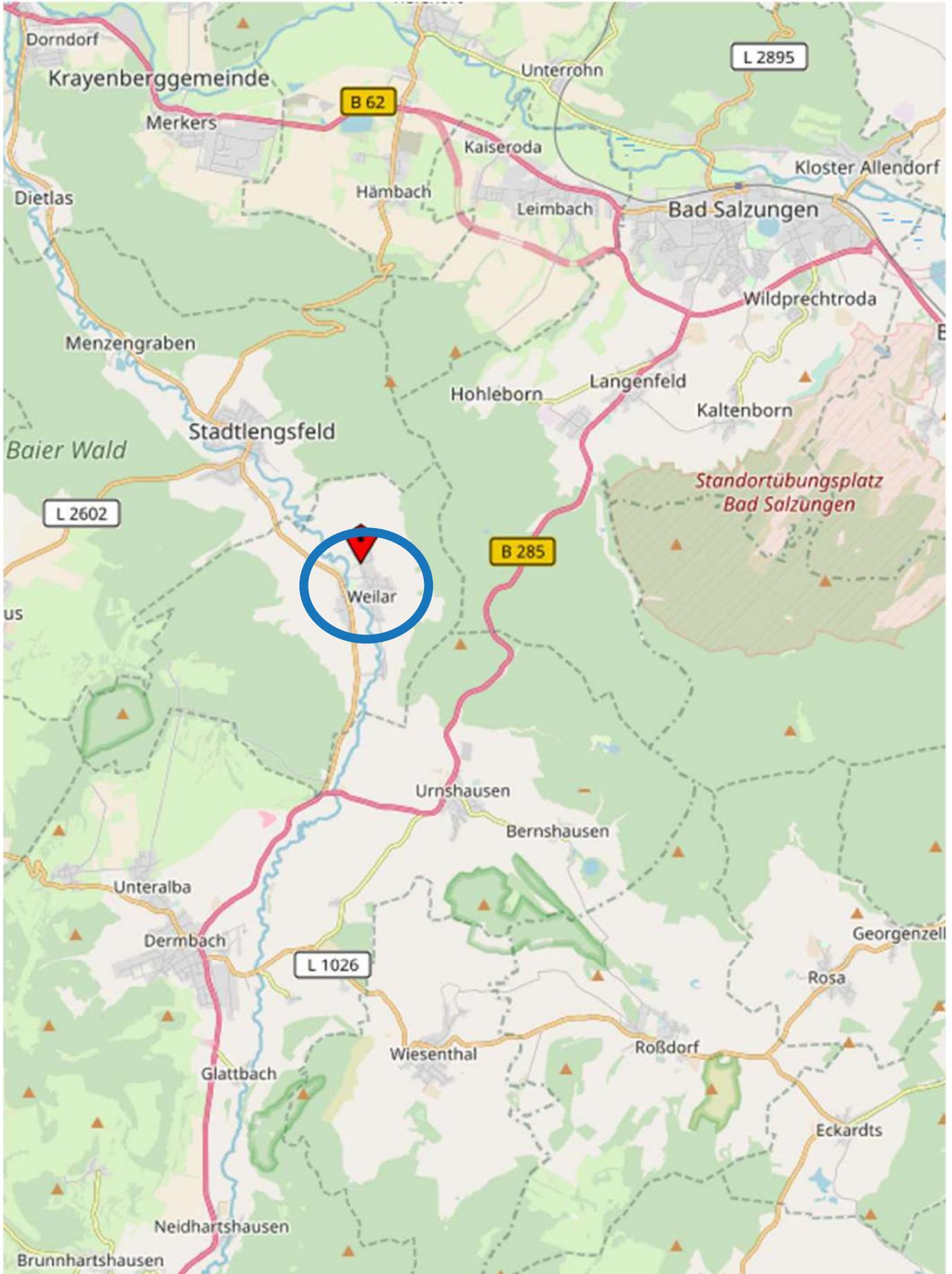
Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

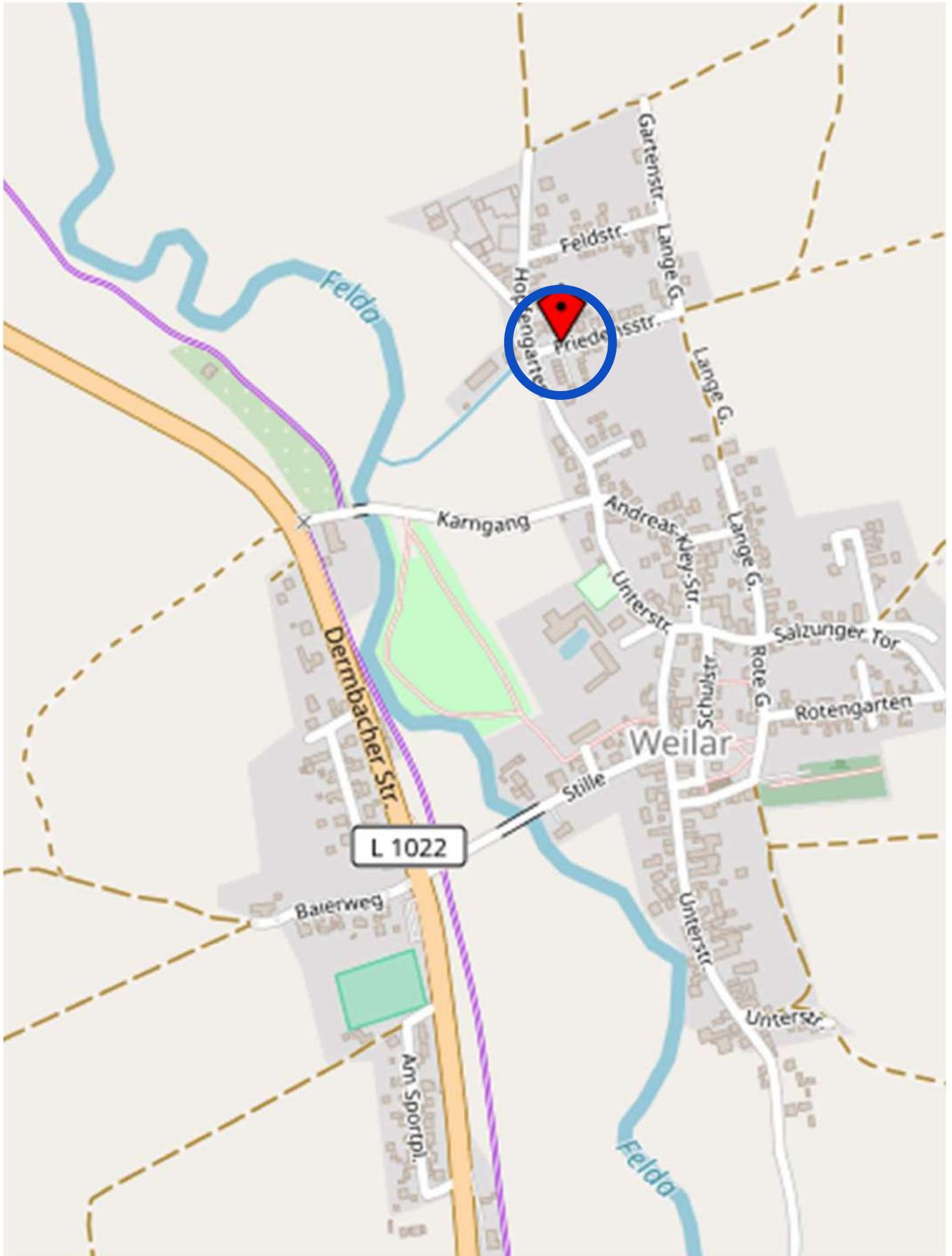
Anlage 3: Flurkartenauszug

Anlage 4: Bilddokumentation

Anlage 1: Makrolage



Anlage 2: Mikrolage



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschafts-/Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

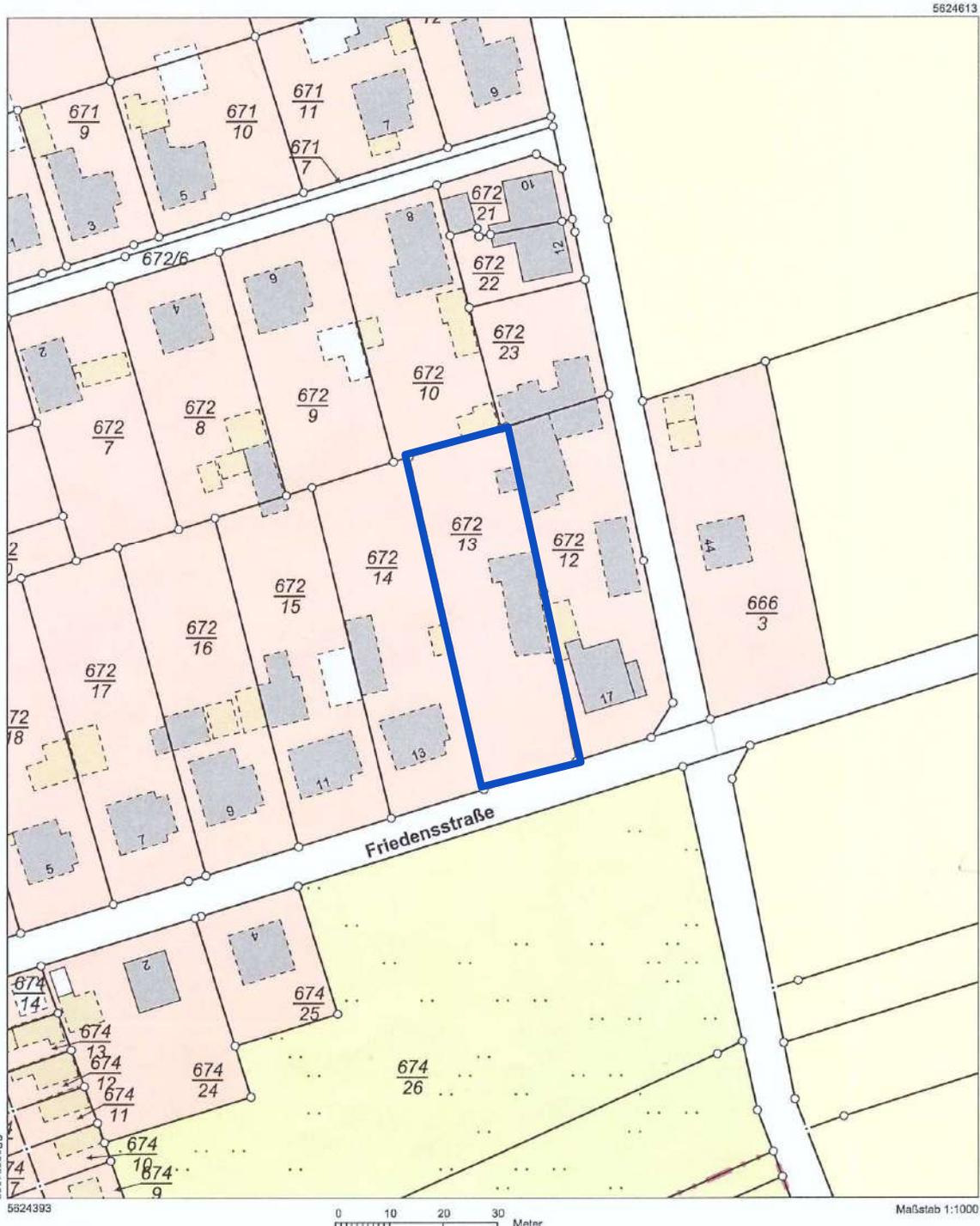
Schloßberg 1
99867 Gotha

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.11.2022

Flurstück: 672/13
Flur: 8
Gemarkung: Weilar
Gemeinde: Weilar
Kreis: Wartburgkreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßenansicht, exemplarisch



Bild 2: Außenansicht Grundstück, exemplarisch



Bild 3: Gebäudeaußenansicht, exemplarisch



Bild 4: Gebäudeaußenansicht, exemplarisch



Bild 5: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch



Bild 6: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch



Bild 7: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch

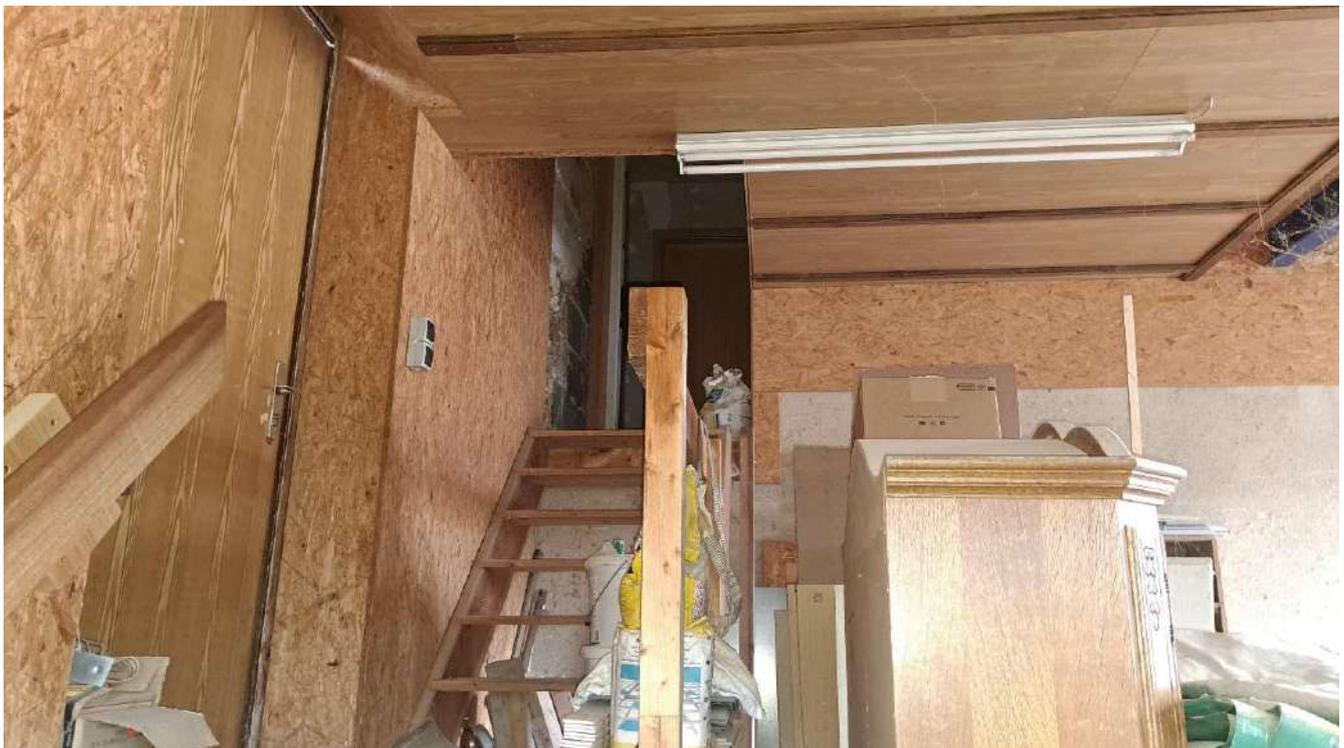


Bild 8: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch



Bild 9: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch