

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks
in
98694 Ilmenau OT Gehren
Großbreitenbacher Straße 3

AZ: K 11/24 (2)



Verkehrswert: 1,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 98694	Ort: Ilmenau OT Gehren	Gemarkung: Gehren
Aktenzeichen: K 11/24 (2)	Straße: Großbreitenbacher Straße 3	Blatt: 1349
		Flur: 6
		Flurstücke: 450/362

Bodenwert: 61.500,00 €

Fläche: 1.575 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Bauland	50,00	885	[1]	[A]
Gartenland	25,00	690		

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche		<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	offene Bebauung		
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> genehmigter	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser	[3] abgegolten /	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB bes. Wohngebiet	Flächennutzungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	historische Str./	[D] begünstigte land-/
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input checked="" type="checkbox"/> gem. genutztes Geb.	ortsüblich erschl.	forstwirt. Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land-/
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung	[5] nicht feststellbar	forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Laden EG + Anbau	ca.110,00 m ²	5	7,00	–	1.150.000,00 €	2.500,00
Wohnen EG + Anb.	ca. 60,00 m ²				Instandsetzg./Modernisierg.	
Wohnung 1. OG + Anb.	ca.170,00 m ²				40.000,00 €	
Wohnung 2. OG	ca.120,00 m ²				Beräumung / Teilrückbau	
Summe:	460,00 m ²				30.000,00 €	
					Stilllegung Tankstelle	

Baujahr: vor 1900, spätere An- und Umbauten 1. Hälfte 20. Jdt. Wertermittlungstichtag: **08.01.2025**

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: aktuell abgelaufen

Restnutzungsdauer nach Revitalisierung: 50 Jahre

Liegenschaftszins: 3% Vervielfältiger: 25,73

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 8.254,00 €, entspr. 20,26% v. Rohertrag bzw. 17,95 €/m²

Jahresrohertrag, marktüblich: 40.740,00 € Rohertragsvervielfältiger: –

Jahresreinertrag, marktüblich: 32.485,20 € Reinertragsvervielfältiger: –

Ertragswert: 1,00 €

Sachwert: 1,00 €

Verkehrswert: 1,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.2 Mieter / Nutzer	7
2.1.3 Rechte und Belastungen	7
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten / Wasser- und Bodenschutz.....	7
2.1.6 Planungsrecht	8
2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	8
2.1.8 Entwicklungszustand.....	9
2.1.9 Baurecht.....	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Bebauung / Nutzung	12
2.2.3 Beschaffenheit des Grundstücks.....	13
2.3 Gebäudebeschreibung	13
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	13
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten	16
2.3.3 Raumprogramm.....	17
2.3.4 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	17
2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021.....	19
2.3.6 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021.....	20
3. Wertermittlung	21
3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.....	21
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	21
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	22
3.4 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021	23
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	23
3.4.2 Sachwertermittlung.....	24
3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021.....	25
3.5.1 Ertragsverhältnisse.....	25
3.5.2 Liegenschaftszinssatz	26
3.5.3 Bewirtschaftungskosten.....	27
3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes.....	28
4. Verkehrswert.....	29

Das Gutachten umfasst 39 Seiten mit 27 Fotos (zzgl. Deckblatt) und 10 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Anlagen: Flurkarte
Luftbild mit Kataster
Altlastenauskunft
Leitungsauskunft WAVI
Leitungsauskunft Strom / Gas
historische Grundrisszeichnungen

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (abgerufen über InfoLika Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Ilmenau)
- /6/ schriftliche Auskunft aus dem Thüringer Altlastenkataster (Thalis), erteilt durch die Untere Umweltbehörde des Ilm-Kreises
- /7/ Emailauskunft der Unteren Wasserbehörde / Bodenschutzbehörde zum Stand der Stilllegung der ehem. Tankstelle auf dem Grundstück
- /8/ Leitungsauskunft des Wasser- und Abwasserzweckverbandes WaVI
- /9/ BauGB, BauNVO, II. BV
- /10/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /11/ Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /12/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG Kulmbach, 1. Aufl. 2021
- /13/ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band II
- /14/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: „Sachwertfaktoren 2023“
- /15/ Immobilienmarktbericht 2024 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 08.11.2024 vom Amtsgericht Arnstadt, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 11/24 (2) beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundstück Gemarkung Gehren, Flur 6, Flurstück 450/362 zu 1.575 m², Großbreitenbacher Straße 3

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

Besonderheit: Auf dem Grundstück befindet sich eine stillgelegte Tankstelle. Deren überirdisch sowie unterirdisch verbliebenen technischen Anlagen werden bei der vorliegenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde nach telefonischer sowie schriftlicher Absprache auf den 08.01.2025 anberaumt.

Zum Termin anwesend war ein Vertreter der Antragsgegnerin sowie die Unterzeichnerin.

Es wurden wesentliche Teile des Wohn- und Geschäftshauses sowie der nach Osten hin angebauten Nebengebäude von innen und von außen besichtigt. Die weiteren Nebengebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze konnten nur von außen besichtigt werden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt bestimmend ist.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Wertermittlung auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **08.01.2025**.

Für die nachfolgende Ausarbeitung gilt: Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Gehren, Blatt 1349 des Amtsgerichts Arnstadt Zweigstelle Ilmenau. Es lag ein Grundbuchauszug vom 06.11.2024 zur Einsicht vor.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
1	Gehren	6	450/362	Gebäude- und Freifläche Großbreitenbacher Straße 3	1.575 m ²

Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]

Anmerkung: Angaben geschwärzt aus Datenschutzgründen

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nrn. 2 bis 6 und Nr. 8 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Pfändungsanordnungen des Erbanteils der Eigentümerin zu 3) durch den Freistaat Thüringen (Finanzamt) bzw. der Wüstenrot Bausparkasse AG; hier nicht näher ausgeführt.

lfd. Nr. 9 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 11/24); eingetragen am 10.09.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Diverse Eintragungen sind vorhanden, werden hier jedoch nicht wiedergegeben, da diese nicht wertrelevant sind.

2.1.2 Mieter / Nutzer

Das Grundstück mit Bebauung steht zum Bewertungsstichtag leer. Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht.

2.1.3 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Eintragungen zur Pfändung aus dem Grundstück in Abt. II des Grundbuchs üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus, ebenso wie der Versteigerungsvermerk. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei. Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Sie stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Gem. schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ilmenau sind Eintragungen zulasten oder zugunsten des Grundstücks nicht vorhanden.

2.1.5 Altlasten / Wasser- und Bodenschutz

Gem. Auskunft aus dem Altlasteninformationssystem durch das Landratsamt Ilm-Kreis werden folgende Feststellungen getroffen:

- * Im Zeitraum zwischen 1967 und 2014 wurde auf dem südöstlichen Grundstücksteil sowie anteilig auf dem angrenzenden Grundstück eine Tankstelle betrieben.
- * Zur Einschätzung von Anhaltspunkten zum Vorliegen einer Altlast erfolgte im Oktober und November 2019 eine orientierende Untersuchung nach §9(1) BBodSchG. Der Boden wurde auf tankstellentypische Parameter MKW und BTEX (Festsubstanz und Eluat) analysiert.
- * Es wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt.
- * Die Fläche wurde aus dem Altlastenverdachtsfläche im Sinne von §2 Abs.6 BBodSchG aus dem Thür. Altlasteninformationssystem (THALIS Nr. 17897) gelöscht.

Gem. ergänzender Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises werden folgende weitere Gegebenheiten mitgeteilt:

- * Die Tankstelle wurde nicht ordnungsgemäß stillgelegt.
- * Es befinden sich auf dem Grundstück noch vier unterirdische Tanks, ein Koaleszenzabscheider, die zugehörigen Leitungen zwischen der ehem. Zapfsäule und den Tanks sowie von den Oberflächeneinläufen zum Abscheider
- * Durch einen zugelassenen Fachbetrieb (§45 u. 62 AwSV) sind folgende Maßnahmen auszuführen:
Entleerung der Tanks, Reinigung, Verfüllung bzw. mit Stickstoff beaufschlagen
Leitungen spülen und verschließen
Abscheider entleeren, reinigen, abklemmen
Zapfsäulen dauerhaft vom Leitungssystem trennen und sofern noch nicht erfolgt abbauen
- * Nach ordnungsgemäßer Stilllegung sind die Anlagenteile auf der Basis der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 52 AwSV zu prüfen.

Es handelt sich hier um Betreiberpflichten, in die ein potentieller neuer Eigentümer eintreten wird.

Weitere Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind als weitere Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen.

2.1.6 Planungsrecht

- 1) Es liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor; dieser befindet sich in Aufstellung
- 2) Lage gem. Klarstellungssatzung der Stadt Gehren von 2001 im Innenbereich; baurechtliche Genehmigungen werden auf der Basis des § 34 BauGB entschieden.
- 3) kein Denkmalschutz, kein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- 4) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt.

Angaben gem. schriftlicher Kurzauskunft der Stadt Ilmenau

2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Strom und Wasser liegen an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Kanal (Mischsystem). Der Wasser- u. Abwasser-Zweckverband Ilmenau teilt mit, dass die Beitragsschuld für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen 2004 und 2008 durch die Eigentümer beglichen wurden.
- Die Erdgasleitung liegt in der Großbreitenbacher Straße, ein Hausanschluss ist vmtl. nicht mehr vorhanden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden.

Anmerkung: Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

2.1.8 *Entwicklungszustand*

- ortsüblich erschlossenes, baureifes Land

2.1.9 *Baurecht*

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlage ausgegangen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bauliche Unterlagen (nach 1990) zum Grundstück liegen im Stadtarchiv Gehren nicht vor.

2.2 *Beschreibung im Einzelnen*

2.2.1 *Lage des Grundstücks*

Makrolage

- In waldreicher Gegend zwischen Thüringer Wald und Thüringer Schiefergebirge liegt die etwa 3.100 Einwohner zählende Stadt Gehren im Ilm-Kreis. Sie ist seit 2018 ein Ortsteil der Stadt Ilmenau.
- Wichtige Verkehrsanbindungen wie die Autobahnen A71 und A73 sind über die Bundesstraße B 88 Ilmenau–Rudolstadt trotz einiger Entfernung gut zu erreichen.
- Bemerkenswert ist die Nähe zur Stadt Ilmenau (ca. 8 km), die weitere Infrastruktur und Arbeitsplätze bietet.
- In der Region um Ilmenau und Arnstadt haben sich moderne Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie Betriebe der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie angesiedelt.

- Entfernungen:

B 88	anliegend	A 71 ASS Ilmenau-Ost	ca. 15 km
B 4 / B 87	ca. 8 km	A 73 ASS Dreieck Suhl	ca. 40 km
Erfurt	ca. 45 km	A 4 Erfurter Kreuz	ca. 38 km
- Wochentags besteht über die Buslinie 304/305 des IOV Ilmenau eine stündliche Verbindung nach Ilmenau. Das dort anliegende Eisenbahnnetz verbindet Ilmenau über Arnstadt mit Erfurt.
- Das bereits Anfang der 90iger Jahre erschlossene Gewerbegebiet „Gehren-Ost“ hat eine Größe von 27 ha und ist mit mittelständigen Betrieben belegt. Ebenso hat die Stadt Gehren innerstädtisch die Möglichkeit für weitere gewerbliche Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Hauptbahnhofes.
- Das regional bedeutsame Forstamt Gehren mit dem Forstlichen Bildungszentrum Thüringen und weitere kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind am Ort ansässig.
- Mit der Erweiterung des Wohngebiets „Karl-Marien-Höhe“ ist die Stadt Gehren in der Lage weiteres bezahlbares und attraktives Bauland zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist in der Stadt eine Einrichtung der stationären Altenpflege mit ca. 60 Plätzen ansässig.
- Dennoch gehört die Gemeinde insgesamt demografisch zu den schrumpfenden und alternden Regionen mit erhöhter Abwanderung.

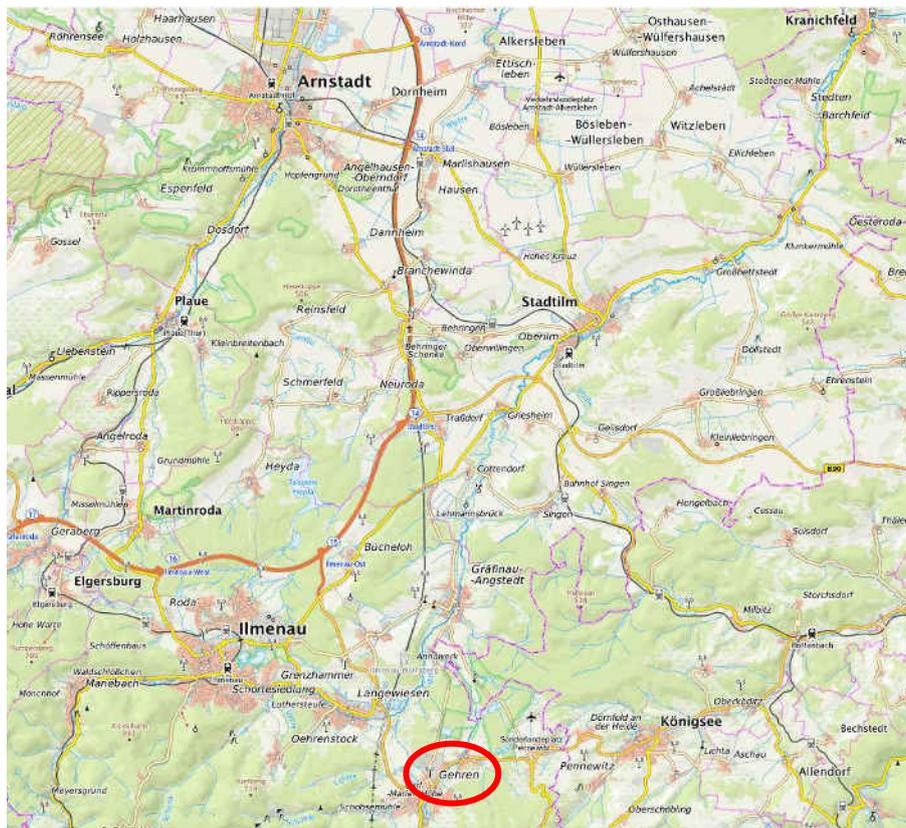


Abb. 1:
Lage von Gehren in Thüringen

(Quelle: Geobasisdaten
 © Thür. Landesamt für
 Bodenmanagement und
 Geoinformation
 © GDI-Th | ©
 GeoBasis-DE)

- Die Arbeitslosenquote liegt im Januar 2025 bei 6,5%. Damit ordnet sich der Kreis leicht unter dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,6% sowie über dem Bundesdurchschnitt von 6,4% ein. Die Kaufkraftkennziffer 2024 weist im Ilm-Kreis mit 24.498 €/pro Person einen Anteil von rd. 87,7% des Bundesdurchschnitts auf.

Mikrolage

- Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes an der L 1047, einer Durchfahrts-/Hauptstraße (Großbreitenbacher Straße) in Richtung Stadtzentrum.
- Die Lage des Grundstücks ist damit in den Hauptverkehrszeiten des Ein- und Auspendelns stärker frequentiert, wodurch zeitweise Immissionen durch den Verkehr hinzunehmen sind. Gleichzeitig ist das Grundstück gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- Einige wesentliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Grundschule, einen Kindergarten sowie einige Ärzte, Dienstleister und eine Sparkassen-Filiale sind in Gehren vorhanden. Die Bushaltestelle ist vom Objekt aus fußläufig zu erreichen.
- Die umliegende Bebauung ist insgesamt durch freistehende kleinere Mehrfamilienhäuser, z.T. mit untergeordneter gewerblicher Nutzung charakterisiert.

- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Nutzung Flurstück 450/362: Wohnen und Gewerbe

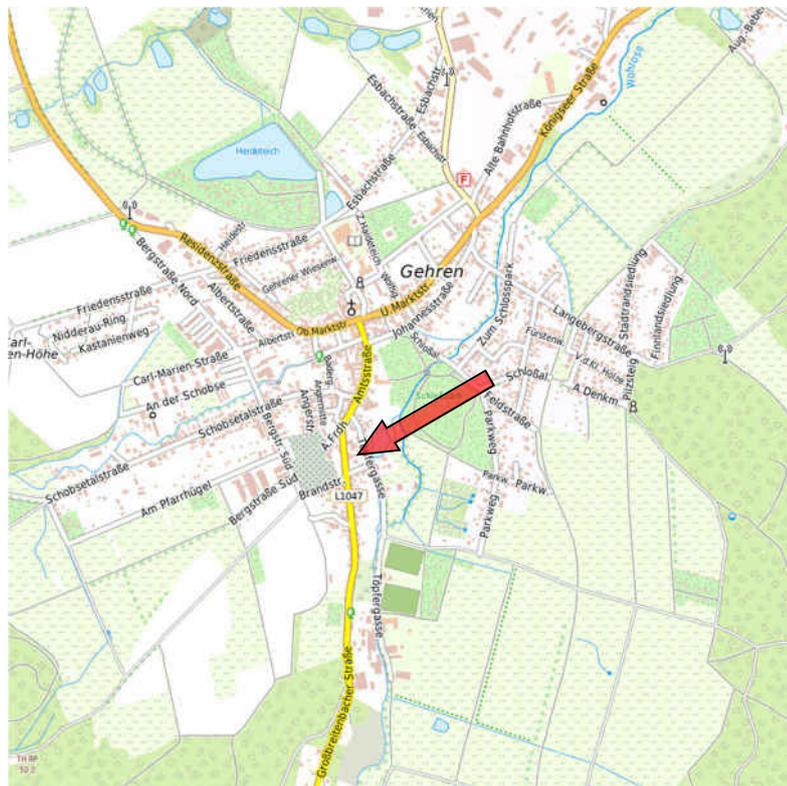


Abb. 2:
Lage in Gehren

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

Demografische Informationen:

- Bevölkerungsprognose für den Ilm-Kreis des Landesamtes für Statistik Thüringen bis 2040: Das Gebiet ist charakterisiert durch schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden, voraussichtliche Bevölkerungsabnahme bis 2040 ca. 10%. Der Anteil an älterer Bevölkerung nimmt stetig zu.
- Infolge der Nähe zur Kernstadt Ilmenau wird die weitere Abnahme der Bevölkerung eher als moderat eingeschätzt. So zeigen Ilmenau und Arnstadt eine relativ stabile Entwicklung der Bevölkerung.

2.2.2 *Bebauung / Nutzung*

- Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig, unterkellert, DG ausgebaut, Spitzboden nicht ausgebaut
- Anbau, ehem. Schreibstube, Lager, II-geschossig, flaches Satteldach, nicht unterkellert
- Nebengebäude 1, Lager, I-geschossig, Flachdach, nicht unterkellert
- Nebengebäude 2, Werkstatt, II-geschossig, Satteldach, nicht unterkellert
- Doppel-Garage, I-geschossig, Pultdach, nicht unterkellert
- Nebengebäude 3 entlang der nördl. Grundstücksgrenze, I-geschossig, Satteldach, nicht unterkellert



Abb. 3: Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation © GDI-Th | © GeoBasis-DE)

WGH: Wohn- und Geschäftshaus	A: Anbau
NG 1: Lagergebäude	NG 2: Werkstatt
DG: Doppelgarage	ÜD: Überdachung
NG 3: Nebengebäude mit ehem. Büro und Abstellflächen	

2.2.3 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist großflächig und rechteckähnlich geschnitten. Die Geländetopografie ist eben.
- Westlich liegt das Grundstück an der Großbreitenbacher Straße an. Östlich befindet sich die Töpfergasse. Das Grundstück ist von der Großbreitenbacher Straße aus befahrbar. PKW-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden.
- Der östliche Grundstücksteil ist als Garten / Grünfläche nutzbar.

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Bruchstein / Stampfbeton
- Mauerwerk: Ziegelmauerwerk / Fachwerk
- Decken: massive Kappendecke im Keller / Geschosse vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung
- Fassade: Schieferverblendung, tlw. Sichtfachwerk rückseitig
Fliesenbelag im Bereich der ehem. Tankstelle
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dachgeschoss angehoben und ausgebaut
- Eindeckung: Dachschindeln auf Holzschalung
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr / PVC
- Außentreppe: Antrittsstufen zur Hauseingangstür

Ausbau

- Fenster: Holzrahmenfenster, Ein- und Zweifachverglasung, zweiflügelig mit Oberlicht
im DG überwiegend Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung,
einflügelig
- Türen: Hauseingangstür - Holz, kassettiert
- Innentreppe: Keller: massive Natursteinstufen
Geschosse: Holztreppe, zweiläufig mit Podest, gedrechselte Geländerstäbe aus
Holz, Anstrich
- Wand- und Deckenbeläge: einfache Tapeten, Anstrich
im Treppenhaus Wandpaneel aus Holz
WCs und Bäder einfache Wandfliesen oder nur Anstrich
Küchen im Nassbereich gefliest oder abwischbare Wandbekleidung
- Bodenbeläge: in den Räumlichkeiten überwiegend Dielung, in Sanitärräume Bodenfliesen

- sanitäre Anlagen: Bäder auf ½ Treppe: Stand-WC, Handwaschbecken, einfachste Ausführung
Bäder und WCs in den Wohnungen: überw. Stand-WC, Wanne oder einfache
Dusche; Standard überw. vor 1990 oder nicht mehr zeitgemäß (DG)
- Heizungen: Nachtspeicheröfen
Gasthermen
Warmwasser über Elektroboiler
- sonstige Versorgungsleitungen: Elektrik und Wasser- bzw. Abwasserleitungen überw. alt belassen
oder verschlissen

Zusammenfassung: Ausstattung insgesamt verschlissen, nicht mehr nutzbar

Nebengebäude 1 – Lager und ehem. Heizung

Rohbau / Ausbau

- Gebäudeteile später angebaut und als Lager o.ä. genutzt
- Übergang im EG vom Wohnhaus mit Anbau zu den Nebengebäuden über einige Stufen abwärts
- Mauerwerk: Ziegel
- Flachdach bzw. flaches Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Bitumendachbahnen oder Schindeln, Altbestand, Dachrinne PVC o.ä.
- Türen / Tore: Holztür, Rolltor, grün
- Holzfenster mit Einfachverglasung
- Strom vorhanden, Heizung über Ofen (feste Brennstoffe) oder Gas, demontiert

Nebengebäude 2 - Werkstatt

Rohbau / Ausbau

- Übergang vom Nebengebäude 1 aus in die Werkstatt
- Fachwerk mit Ziegelausfachung, Gefache tlw. mit Putz und Anstrich, Ostgiebel unverputzt
- vmtl. Streifenfundamente Beton
- Westgiebel mit Schiefer verblendet; Ostgiebel unverputzt
- Holzbalkendecke, tlw. mit Stahlunterzügen
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit keramischen Dachziegeln, rot, Dachrinne PVC o.ä.
- Türen / Tore: Holz, zweiflügelig, eine Stahltür innen
- Holzfenster mit Einfachverglasung
- Dachöffnung mit Oberlicht
- Boden mit Betonestrich, zwei Werkstattgruben im Boden

Doppelgarage

Rohbau / Ausbau

- massiver Mauerwerksbau, nur noch Rohbau vorhanden
- Holzbalkendecke mit Unterdecke
- Flachdach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Bitumendachbahnen
- Holztore, zweiflügelig
- Boden vmtl. mit Betonestrich

Nebengebäude 3 mit ehem. Büro

Rohbau / Ausbau

- Fachwerkbau mit Oberboden, vmtl. ehemalige Stallungen, Gefache hell verputzt
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit keramischen Dachziegeln, rot
- einfache Holzbrettertüren, Holztore giebelseitig
- Holzfenster mit Einfachverglasung, ehem. Bürofenster erneuert
- Innentreppen zum OG, Holz
- Strom vmtl. vorhanden
- kein Zugang möglich

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - Pflasterung / Ort beton, überwuchert
- Grünanlagen: - Garten im östlichen Grundstücksteil mit Büschen und einem großen Nadelbaum
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Wasseranschluss
 - Abwasser über kommunale Kanalisation
 - Elektroanschluss
 - u.U. Erdgasanschluss
- Sonstiges: - Überdachung östlich an NG 2

Alle Anschlüsse an Versorgungsleitungen sind nicht mehr aktiv und müssen neu installiert bzw. revitalisiert werden.

Anmerkung: Die Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung. Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zur Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten**

Baujahr: um 1900 / spätere Anbauten 1. Hälfte 20. Jhdt.
tlw. Modernisierung vmtl. in den 1990er Jahren

Nutzung des Bewertungsobjekts: Wohn- und Geschäftshaus, Leerstand

<u>Bebaute Fläche:</u>	Wohnhaus:	ca. 175,00 m ²	(18,00 m x 8,50 m + 3,50 m x 4,80 m + 1,70 m x 2,80 m)
	Anbau:	ca. 61,00 m ²	(10,00 m x 4,10 m + 7,20 m x 2,80 m)
	NG 1:	ca. 87,00 m ²	(9,70 m x 9,50 m - 5,00 m x 2,00 m / 2,00)
	NG 2:	ca. 72,00 m ²	(9,60 m x 7,50 m)
	Überdachung:	ca. 45,00 m ²	(6,70 m x 6,70 m)
	Garage:	ca. 38,00 m ²	(6,30 m x 6,00 m)
	NG 3:	ca. 120,00 m ²	(6,00 m x 6,50 m + 9,00 m x 5,80 m + 5,20 m x 5,80 m)

<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus:	ca. 765,00 m²	Keller, EG, 1. + 2. OG, Dachspitz
	Anbau:	ca. 122,00 m²	EG, OG
	NG 1:	ca. 87,00 m²	EG
	NG 2:	ca. 72,00 m²	EG
	Überdachung:	ca. 45,00 m²	EG
	Garage:	ca. 38,00 m²	EG
	NG 3:	ca. 240,00 m²	EG, Oberboden

<u>Wohnflächen:</u>	Wohnhaus	ca. 170,00 m ²	EG: 1 WE + Laden + Anbau (ca. 50 m ²)
		ca. 170,00 m ²	1. OG: 1 WE + Anbau (ca. 50 m ²)
		ca. <u>120,00 m²</u>	2. OG: 1 WE
	Summe:	460,00 m²	

<u>Nutzflächen:</u>	Wohnhaus	ca. 105,00 m ²	Keller
---------------------	----------	---------------------------	--------

Weitere Nutzflächen in den Nebengebäuden wurden nicht ermittelt, da diese gänzlich wirtschaftlich verbraucht sind. Die Aufarbeitung / Instandsetzung würde den wirtschaftlichen Nutzen unzweifelhaft übersteigen.

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF beruhen auf dem Liegenschaftskataster. Sie sind als ungefähre Angaben zu betrachten. Wohn- und Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus den Bruttoflächen ermittelt. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Neuere Bauzeichnungen liegen weder im Stadtarchiv noch im Kreisarchiv vor. Historische Bestände dem Anhang beigelegt.

2.3.3 Raumprogramm

Wohn- und Geschäftshaus

- * Treppenhaus nordseitig anliegend
- * EG: eine Wohnung, drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC im Treppenhaus
tlw. Durchgangsräume; innerer Übergang zum Anbau und den Nebengebäuden
ein Ladenlokal mit separatem Zugang von der Straße aus (Westseite)
- * OG: eine Wohnung, kleiner Flur, div. Zimmer in Vorderhaus und Anbau, Küche, Bad, WC
auf ½ Treppe, Übergänge zwischen den Zimmern, Durchgangs- und gefangene Räume
- * DG: eine Wohnung, langer Flur mit abgehenden Zimmern, Küche und Bad, zusätzliches
WC auf halber Treppe; tlw. Durchgangs- und gefangene Räume

Nebengebäude 1 und 2

- * 3 Räumlichkeiten, innere Erschließung vom Vorderhaus aus möglich
weitere Zugänge über den Hof (Tore)
- * als Lager und Werkstatt genutzt
früherer Standort einer Heizung

Doppelgarage

zwei PKW-Stellplätze

Nebengebäude 3

- * ehem. Büroraum, hofseitig erschlossen
- * Lagerräume, hofseitig erschlossen
- * Besichtigung des westlichen Teils nicht möglich, da giebelseitiger Zugang verschlossen

2.3.4 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

- * ursprüngliches Baujahr vmtl. vor 1900, spätere Anbauten, u.a. wurde das Ladengeschäft ergänzt
- * vmtl. in den 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und einfach modernisiert
- * Fassade und Dach sowie Fenster und Türen weisen einen erhöhten Abnutzungsgrad auf, der energetische Zustand entspricht der ursprünglichen Bauzeit
- * Dachstuhl des Vorderhauses weitgehend intakt
- * die Innenausstattung mit Böden, Wandbelägen, sanitären Anlagen, Elektro- und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind verschlissen und nicht mehr nutzbar
- * flaches Satteldach des Anbaus durch Feuchtigkeit stark geschädigt, holzerstörende Fäulnis, evtl. auch Pilzbefall, Decke in der ehem. Schreibstube eingebrochen; es besteht dringender Handlungsbedarf bzgl. einer vorzunehmenden Gebäudesicherung oder des Teilrückbaus

Lager und Werkstätten (Nebengebäude 1 und 2, Überdachung)

- * ursprüngliche Baujahre in verschiedenen Abschnitten vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt.
- * vmtl. in den 1990er Jahren in Teilen instandgesetzt und einfach modernisiert
- * erhöhter Verschleiß an den Dächern, u.a. am Oberlichtband aus Glas
- * Unterdecken defekt, durchfeuchtet, mit Schimmelbefall
- * Boden- und Wandbeläge verschlissen
- * Heizung zurückgebaut

Doppelgarage

- * ursprüngliches Baujahr vmtl. 2. Hälfte 20. Jhdt.
- * Bausubstanz desolat
- * funktionsgerechte Nutzung nicht mehr möglich

Lager und Büro (Nebengebäude 3)

- * ursprüngliches Baujahr vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt.
- * vmtl. in den 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und einfach modernisiert
- * westlicher Gebäudeteil nur von außen besichtigt, Zustand vmtl. wirtschaftlich und auch technisch überaltert
- * schlechter Zustand der Bausubstanz der östlich befindlichen Lagerräume

Außenanlagen

- * Wildwuchs ungepflegt, vollständige Neuordnung erforderlich

Sonstiges / Entsorgung

- * Das Grundstück und alle besichtigten Gebäude weisen erhebliche Ansammlungen von nicht mehr nutzbarem Hausrat, Müll sowie Werkzeug und Werkstattausstattungen auf. Auch Sondermüll kann anfallen. Darüber hinaus befindet sich in der Garage ein nicht mehr nutzbarer PKW. Eine Verwertung wird aufgrund des insgesamt hohen Verschleißes und des Alters der Ausrüstungen nicht mehr als wirtschaftlich eingeschätzt. Hingegen ist das Grundstück und die Gebäude umfassend zu beräumen.

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:

- * schlechter Bauzustand
- * Die umfassende Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen, inkl. der Anpassung des haustechnischen Standards an moderne Erfordernisse und technische Richtlinien sowie die energetische Modernisierung der Gebäudehülle des WGH sind erforderlich.
- * Der Teilrückbau einiger Nebengebäude erscheint aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. So können bspw. zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück bzw. einer zu erzielenden Rendite gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangelfreies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

So werden sich bspw. bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen, wie es für das Bewertungsobjekt zutrifft, zu höheren Abschlägen führen.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohnhaus¹ realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.4 des Gutachtens umfängliche und grundlegende Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind.

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /13/ Ziff. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 2.300,00 €/m² bis 2.800,00 € einzuordnen ist und hier mit **2.500,00 €/m² Wohn-/ Nutzfläche** zum Ansatz kommt.

Anmerkung: Die Wertminderung anhand des dargestellten Investitionsaufwandes ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Ermittlung des Marktwertes der Immobilie zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung von zukünftigen Investitionen angesehen werden.

¹ eine gemischte Nutzung mit Ladenlokal wird aufgrund der ungünstigen Lage und diesbezüglichen Konjunktur nicht mehr vorausgesetzt.

2.3.6 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit **80 Jahren** bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer. Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer ist dabei gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen. Insbesondere sind hierbei der Einfluss der örtlichen Lage des Objekts, die speziellen Eigenschaften sowie die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Dem betrachteten Mehrfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **80 Jahren** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr vor 1900 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der nachhaltigen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der RND erfolgen, sofern die umfassende Instandsetzung und Modernisierung die Nutzbarkeit der Substanz gewährleistet haben. So wird bei einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard (nach erfolgter Revitalisierung) die wirtschaftliche RND des Bestandsobjekts auf **50 Jahren** veranschlagt.

Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu rd. **37,5%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,625**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten weiteren Instandsetzung bzw. Modernisierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung des Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. hierzu Ziff. 2.3.5).

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 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, der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. BauGB § 194).

Der Begriff „Marktwert“ wurde mit dem Gesetz zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen. Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der nachhaltigen Wohnnutzung des Objekts ermittelt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss des IIm-Kreises beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Als Wohn- und Geschäftshaus bzw. Mehrfamilienhaus dient das Anwesen überwiegend der Vermietung. Somit ist es vorrangig als Renditeobjekt zu betrachten, sodass der Ertragswert als Basis des Verkehrswertes herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Da das Objekt zumindest teilweise auch für die Eigennutzung geeignet ist, wird zusätzlich zum Ertragswert das Sachwertverfahren angewendet.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden. Gemäß Bodenrichtwertinformation des Internetportals des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation BORIS-TH liegt das Bewertungsobjekt zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter veröffentlichter Bodenrichtwert) in der Richtwertzone 240003 mit folgenden Kriterien:

- 50,00 €/m²** - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- gemischte Baufläche
- Grundstücktiefe: **30 m**

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Lage, Erschließung und Nutzung dem angegebenen Richtwert. Die Grundstückstiefe des Objekts, die u.a. als Maß der wirtschaftlichen Ausnutzung von Grund und Boden dient, ist jedoch mit ca. **58 m** erheblich größer als die Bodenrichtwertvorgabe.

Daher kommt das Hinterland (Garten, herausgemessen aus dem Liegenschaftskataster) mit einem Abschlag von 50% zum Ansatz.

objektspezifischer Bodenwert zum Bewertungsstichtag somit:

Gemarkung Gehren, Flur 6, Flurstück 450/362 – Vorderland bis 30 m Grundstückstiefe:

$$885,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 44.240,00 \text{ €}$$

Gemarkung Gehren, Flur 6, Flurstück 450/362 – Hinterland ab 30 m Grundstückstiefe:

$$690,00 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \underline{17.250,00 \text{ €}}$$

Summe Bodenwerte: **61.500,00 €**

3.4 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Typenblatt Mehrfamilienhaus, III-geschossig, DG nicht ausgebaut, unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3 (nach Instandsetzung / Modernisierung)

NHK 2010: **985,00 €/m² BGF**, einschl. Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile

NHK zum Bewertungsstichtag: Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (IV/2024) mit Faktor 1,847:

1.820,00 €/m² BGF

II-geschossiger Anbau (nicht unterkellert, Flachdach / flaches Satteldach)

NHK zum Bewertungsstichtag unter Einbeziehung in eine Wohnnutzung:

2.030,00 €/m² BGF

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht. Der Gutachterausschuss des IIm-Kreises hat jedoch aufgrund des vorrangigen Renditecharakters für MFH / WGH keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird der Sachwertfaktor auf 1,0 geschätzt.

3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrund- fläche m ²	Grund- flächenpreis €/m ²	Gebäude- neubauwert €	
<u>Wohn- u. Geschäftshaus</u>	Keller, EG, 1.+2. OG, DG	765,00	1.820,00	1.392.300,00 €	
<u>Anbau</u>	EG, OG	122,00	2.030,00	247.660,00 €	
<u>Summe Normalherstellungskosten</u>				1.639.960,00 €	
Alterswertminderungsfaktor			x	0,625	
vorläufiger Sachwert Wohnhaus + Anbau			=	1.024.975,00 €	
<u>Außenanlagen</u> : aufgrund der erhebl. Grundstücksgröße: + 3%			+	30.749,25 €	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			=	1.055.724,25 €	
zzgl. Bodenwert Grundstück, gesamt (vgl. Ziff. 3.3)			+	61.500,00 €	
vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude			=	1.117.224,25 €	
Sachwertfaktor			x	1,00	
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	1.117.224,25 €	
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>					
Wertminderung infolge der veranschlagten Revitalisierung gem. den Ermittlungen S. 19: 2.500,00 €/m ² W-/Nfl. x 460 m ²			-	1.150.000,00 €	
Wertminderung wegen Teilrückbau der Nebengebäude und Kosten der Beräumung des Grundstücks:			pauschal	-	40.000,00 €
Risiko fachgerechter Rückbau und Stilllegung der ehem. Tankstelle:			pauschal	-	30.000,00 €
Sachwert Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau			=	- 102.775,75 €	
				1,00 €	

3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

3.5.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Immobilien sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- * mittlerer Wohn- und Ausstattungsstandard (nach Revitalisierung)
- * Raumstrukturen durch Modernisierung verbessert; Belichtung und Besonnung gut
- * PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sowie Abstellflächen vorhanden
- * ausreichend Garten und Grünfläche
- * mittlere Wohnlage in Gehren, zur einfachen Lage tendierend
- * gute Verkehrsanbindung, Ortsteil der Wissenschaftsstadt Ilmenau

Tatsächlichen Mieten liegen aufgrund des langjährigen Leerstands nicht vor. Daher sind marktübliche Mieten zu schätzen. Ein qualifizierter Mietspiegel für Ilmenau / Gehren wurde durch die Stadt bisher nicht vor-gelegt. Daher wurden zur Einordnung einer marktüblichen Miete folgende Recherchen angestellt:

IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024:²

Ilmenau: mittlerer Wohnwert: 7,60 €/m² (Bestandswohnungen mit Komplettsanierung)

Engel+Völkers – Medianmieten:

Angebotsmieten Ilmenau: Ø 8,61 €/m²

Immoportal.de

Angebotsmieten Ilmenau: Ø 6,97 €/m² / 8,08 €/m² einfache Wohnlage / mittlere Wohnlage

Wohnpreis.de

Angebotsmieten Gehren: Ø 6,37 €/m² (Bestandswohnungen)

Die Mietspanne der einzelnen Portale weist eine breite Spanne auf. Im Hinblick auf die einfachen bis mittleren Lagemerkmale in Gehren, die von der Kernstadt Ilmenau deutlich abweichen, wird die marktübliche Miete für Wohnraum im Bewertungsobjekt auf **7,00 €/m²** veranschlagt.

Zu beachten ist bzgl. der Mietpreisübersicht, dass hier, ausgenommen im IVD-Preisspiegel, vorrangig Angebotsmieten dargestellt werden, die i.d.R. über einem tatsächlichen marktüblichen Niveau liegen.

² Definition mittlerer Wohnwert IVD-Preisspiegel: normales Bad u. WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Bzgl. einer nachhaltigen Nutzung wird unterstellt, dass die Ladenetage vollständig für eine Wohnraumnutzung zu veranschlagen ist, denn renditeträchtige Chancen für eine gewerbliche Vermietung sind in Gehen kaum mehr gegeben.

Für den überwiegenden Teil der Nebengebäude kommen Mieten aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung nicht zum Ansatz. Es werden lediglich 2 PKW-Stellplätze im NG 3 (westlicher Teil) sowie 3 PKW-Stellplätze im Freien veranschlagt.

Übersicht über die marktüblichen Mieten

Einnahme- einheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt- Miete (marktüblich)	Netto-Kalt- Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)
EG Vorderhaus	120,00 m ²	7,00 €/m ²	840,00 €	10.080,00 €
EG Anbau	50,00 m ²	7,00 €/m ²	350,00 €	4.200,00 €
1. OG VH + Anbau	170,00 m ²	7,00 €/m ²	1.190,00 €	14.280,00 €
2.OG bzw. DG	120,00 m ²	7,00 €/m ²	840,00 €	10.080,00 €
PKW-Stellplätze	3 Stk.	25,00 €/Stk.	75,00 €	900,00 €
Garagen NG 3	2 Stk.	50,00 €/Stk.	100,00 €	1.200,00 €
Summe Wfl.:	460,00 m²		3.395,00 €	40.740,00 €

3.5.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt. Die künftige Entwicklung, inkl. der Chancen und Risiken findet damit Eingang in das Ertragswertverfahren.

Zur Herstellung der Markttransparenz sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Ilm-Kreises hat Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser letztmalig in 2022 wie folgt veröffentlicht (Datenbasis 2020 und 2021):

Liegenschaftszinssatz 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz in %:	4,5	2,5	7,1

Rohertragsfaktor 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor:	11,8	8,5	15,9

Nettokaltmiete 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Nettokaltmiete in €/m ² :	5,10	2,80	7,30

Die ländliche Lage des Grundstücks in Gehren wurde bei der Ableitung des LZ bereits berücksichtigt. Entsprechend wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für ein fiktiv vollständig modernisiertes Gebäude auf einen Wert von **3,0%** geschätzt.

3.5.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- * Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- * Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- * Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand, Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- * nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag Mehrfamilienwohnhaus		40.740,00 €
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>		
- Verwaltungskosten: 3 Einheiten á 310,00 €/Jahr	3 WE	- 930,00 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche: 13,50 €/m ² und Jahr	460,00 m ²	- 6.210,00 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Nutzfläche: 5,00 €/m ² und Jahr Nebenflächen Garagenstellplätze	60,00 m ²	- 300,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	- 814,80 €
jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude	=	32.485,20 €
abzgl. der auf den Bodenwert Bauland entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3% (Reinertrags- spaltung):	44.250,00 € x 0,03	- 1.327,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	31.157,70 €
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 50 Jahre, LZ = 3%	x	25,73
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		801.687,62 €
<u>zzgl. Bodenwert Bauland + Gartenland</u>	+	61.500,00 €
vorläufiger Ertragswert der Immobilie	=	863.187,62 €
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst	±	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie	=	863.187,62 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Minderung wegen des beeinträchtigten baulichen Zustands, vgl. Sachwert	-	1.150.000,00 €
Minderung durch anteiligen Rückbau Nebengebäude + Beräu- mung des Grundstücks	-	40.000,00 €
Minderung wegen notwendiger fachgerechter Stilllegung der ehem. Tankstelle	-	30.000,00 €
Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus	=	- 356.812,38 €
	=	1,00 €

4. Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus in Gehren, einer Kleinstadt, die als Ortsteil der Stadt Ilmenau angehört. Das Wohnumfeld ist typisch für kleinstädtische Verhältnisse und aufgrund der Lage an einer Hauptdurchgangsstraße als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Die Anbindung von Gehren an die städtischen Zentren ist gut. Per PKW sind Erfurt, Arnstadt und Ilmenau schnell zu erreichen, ebenso wie die Trassen der Autobahnen A4 und A 71.

Aufgrund des in den größeren Städten nach wie vor hohen Preisniveaus von Wohnimmobilien ist seit einiger Zeit die Tendenz des Rückzugs in ländliche bzw. kleinstädtische, gut angebundene Standorte zu beobachten. Trotz diverser Neuansiedlungen prosperierender Unternehmen im Ilm-Kreis (Erfurter Kreuz) wirkt sich die Nachfrage jedoch nur moderat auf die kleinstädtischen und ländlichen Lagen aus.

Das hier betrachtete Wohn- und Geschäftshaus weist drei Vollgeschosse auf. Diverse Nebengebäude mit Werkstätten und Lagerflächen wurden im Laufe der Zeit rückseitig angebaut.

Der bauliche Zustand sowohl des Vorderhauses als auch insbesondere der div. Nebengebäude ist schlecht, da die Bausubstanz wegen Leerstands seit Jahren nicht mehr gepflegt wurde. So ist die grundlegende Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude dringend notwendig. Zudem befindet sich neben erheblichen Ansammlungen von Hausrat, Müll und sonstigen Abfällen sowie eines nicht mehr nutzbaren PKWs eine ehem. Tankstelle auf dem Grundstück. Da deren Stilllegung nicht ordnungsgemäß erfolgte, sind hierfür zusätzlich zu den Aufwendungen für die Revitalisierung des Anwesens weitere Kosten zu kalkulieren.

Insgesamt verbleibt damit kein Restwert mehr für die Bausubstanz. Hingegen wird auch der Bodenwert im Zuge des erheblichen Instandsetzungsbedarfs aufgezehrt.

Verkäuflichkeit / Markteinschätzung

Die aktuelle Marktsituation ist durch Kaufzurückhaltung geprägt. Erhöhte Kreditzinsen sowie hohe Bau- und Sanierungskosten und die erhöhten Anforderungen an gesetzliche Vorgaben im Baubereich haben in den letzten drei Jahren zu sinkenden Preisen geführt.

Da die Mieten lagebedingt im Bewertungsgebiet kaum signifikant steigen werden, ist insbesondere für aufwendig zu sanierende Renditeobjekte kaum eine Nachfrage zu erwarten.

Die Verkäuflichkeit der Immobilie wird daher als sehr problematisch eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert **für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gemarkung Gehren, Flur 6, Flurstück 450/362 zu 1.575 m², Großbreitenbacher Straße 3 zum Wertermittlungsstichtag (08.01.2025)** auf

1,00 €

(i.W. ein Euro)

festgestellt.

Astrid Tauber

Dipl.-Ing. Astrid Tauber
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erfurt, den 19.02.2025

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



Foto 1
Lage an der
Großbreitenbacher Straße



Foto 2
Rückansicht Wohnhaus mit
Anbau und Lager 1



Foto 3
Lager 1 und Werkstatt 2



Foto 4
Innenansicht Lager 1



Foto 5
Innenansicht Lager 1
ehem. Heizung



Foto 6
Innenansicht Werkstatt 2



Foto 7
Oberlicht Werkstatt 2
tlw. defekt



Foto 8
Innenansicht Durchgang zu
Werkstatt 2



Foto 9
Doppelgarage



Foto 10
Nebengebäude 3



Foto 11
Beispiel Innenraum NG 3



Foto 12
Überdachung östlich an
Werkstatt 2



Foto 13
Garten



Foto 14
Doppelgarage rückseitig



Foto 15
Doppelgarage
Innenansicht



Foto 16
Wohnhaus
Keller

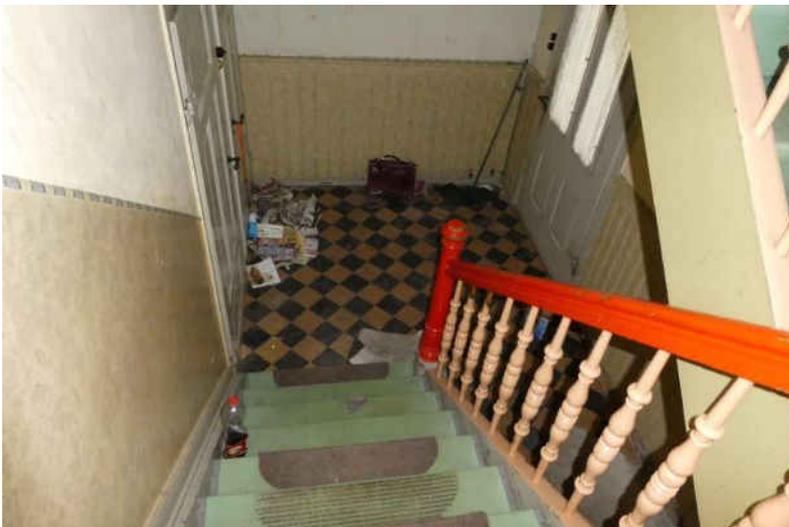


Foto 17
Wohnhaus
Treppenhaus EG



Foto 18
Wohnhaus
WC im Treppenhaus



Foto 19
Wohnhaus
Wohnung im EG



Foto 20
Wohnhaus
Ladenraum



Foto 21
Wohnhaus
Nebenraum im EG



Foto 22
östlicher Anbau an
das Wohnhaus
EG



Foto 23
1. OG Wohnung
Zimmer straßenseitig



Foto 24
1. OG Wohnung
Bad



Foto 25

Wohnung im 2. OG (DG)
Flur



Foto 26

Wohnung im 2. OG (DG)
Küche mit Durchgang zum
Bad



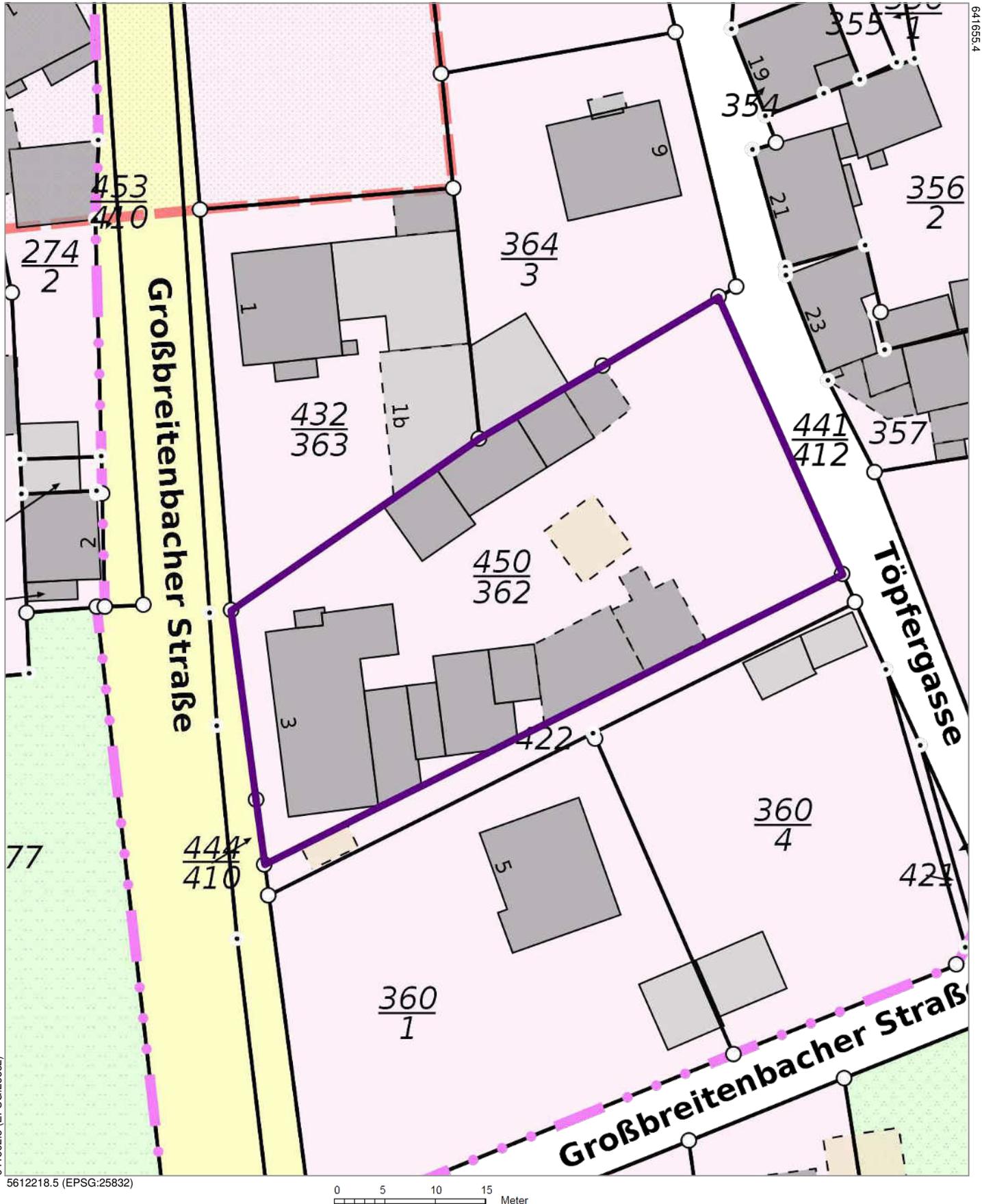
Foto 27

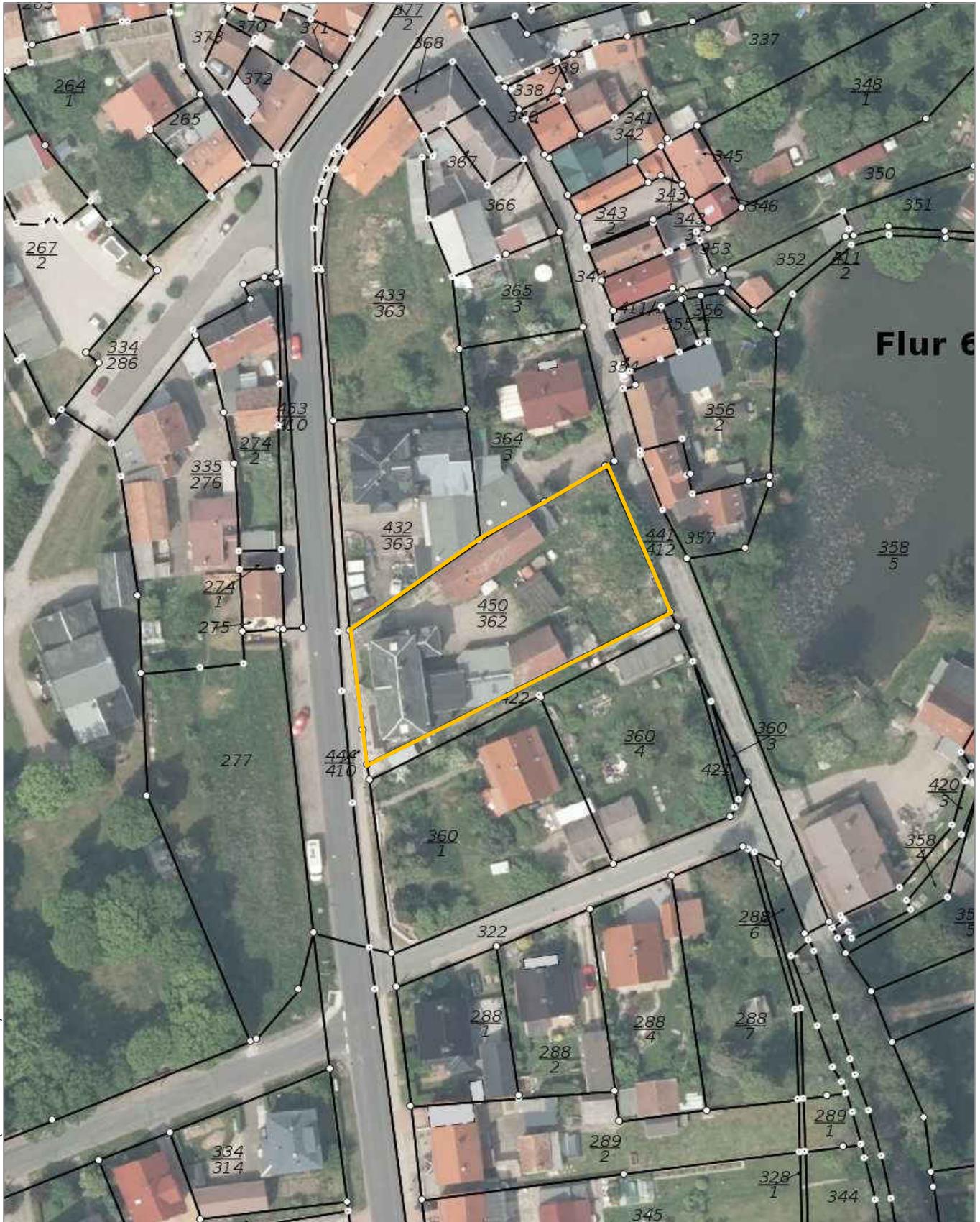
Dachboden mit Heizung



Flurstück: 450 / 362
Flur: 6
Gemarkung: Gehren

Gemeinde: Ilmenau
Kreis: Ilm-Kreis







Landratsamt des Ilm-Kreises · Ritterstraße 14 · 99310 Arnstadt
Absendeamt: Umweltamt · Untere Bodenschutzbehörde

Sachverständigenbüro
Frau Dipl.-Ing. Astrid Tauber
Dalbergsweg 30
99084 Erfurt

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.01.2025
Unser Zeichen: 729.2/A1030/25
Unsere Nachricht vom:

Ansprechpartner: Frau Klisch
Amt: Umweltamt, Unt. Bodenschutzbehörde
Dienstgebäude: Dr.-Bonnet-Weg 1, Arnstadt
Telefon: (0 36 28) 738-688
Telefax: (0 36 28) 738-664
E-Mail: k.klisch@ilm-kreis.de

Nur für den Empfang von Mitteilungen ohne
Signatur und/oder Verschlüsselung. De-Mail-
Hinweis auf www.ilm-kreis.de beachten.

Datum: 09.01.2025

Altlastenauskunft für das Grundstück Großbreitenbacher Straße 3 in Ilmenau, Gemarkung Gehren, Flur 6, Flurstück 450/362

Sehr geehrte Frau Tauber,

die Recherche der Unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass auf dem o. g. Flurstück eine Tankstelle in dem Zeitraum zwischen 1967 und 2014 betrieben wurde. Diese befindet sich im südöstlichen Bereich des Grundstückes und erstreckt sich anteilig auch auf die benachbarten Flurstücke. Zur Einschätzung der sich aus dem Betrieb ergebenden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast wurde das Areal im Oktober / November 2019 im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung nach §9 (1) BBodSchG bewertet. Der Boden wurde auf die tankstellentypischen Parameter MKW und BTEX (Festschmelze und Eluat) analysiert. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Somit wurde der Standort als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS-Nummer 17897) gelöscht; die Fläche gilt daher als altlastenfrei.

Es ist jedoch anzumerken, dass die Tankstelle nach Information der Unteren Wasserbehörde nicht ordnungsgemäß stillgelegt worden ist. Insbesondere befinden sich die (vermutlich vier) Tanks noch im Boden; über mögliche Restinhalte an Kraftstoffen liegen keine Daten vor. Auch die Zapfsäulen sowie der Leichtflüssigkeitsabscheider befinden sich noch an Ort und Stelle. Details der diesbezüglich erforderlichen Arbeiten bitten wir Sie direkt mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis (Ansprechpartner Herr Leonhardt, Tel. 03628 / 738-680) abzustimmen.

Landratsamt des Ilm-Kreises	Allgemeine Sprechzeiten:	Außenstelle Ilmenau	Allgemeine Sprechzeiten:	Bankverbindung:
Ritterstraße 14 99310 Arnstadt http://www.ilm-kreis.de Telefon 03628 738-0 Telefax 03628 48181	Di. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Do. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 14:30 Uhr	Krankenhausstraße 12 98693 Ilmenau Telefon 03677 657-0 Telefax 03677 841075	Di. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 14:30 Uhr Do. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr	Sparkasse Arnstadt-Ilmenau BLZ: 840 510 10 Konto-Nr.: 1810000153 BIC: HELADEF1ILK IBAN:DE79840510101810000153

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


K. Klisch
Sachbearbeiterin
Untere Bodenschutzbehörde

Anlagen:
Kostenbescheid
Rechnung



Bezeichnung Stellungnahme (Planungsmaßnahme)		Format A4 Quer	
Planart Strom	Bezug Wertermittlung Zwangsversteigerung Großbreitenbacher Straße Gehren		
Datum 08.01.2025		Name siehe Schreiben	
bearb. Schutzklasse: intern		Maßstab 1:500	
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 641618,4/5612288,9			
Plan-Nr. 1 von 2			



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Vorgang 25-00283-TEN
 Anfragender
**Büro Wertermittlung
 Astrid Tauber**
 Vor Ort

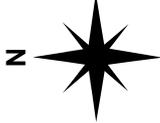


Bezeichnung Stellungnahme (Planungsmaßnahme)	
Planart Gas	Format A4 Quer
Bezug Wertermittlung Zwangsversteigerung Großbreitenbacher Straße Gehren	
Plan-Nr. 1 von 2	



**Thüringer
Energienetze**

Name		siehe Schreiben
Datum	08.01.2025	
bearb.		
Schutzklasse: intern		
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 641618,4/5612288,9		

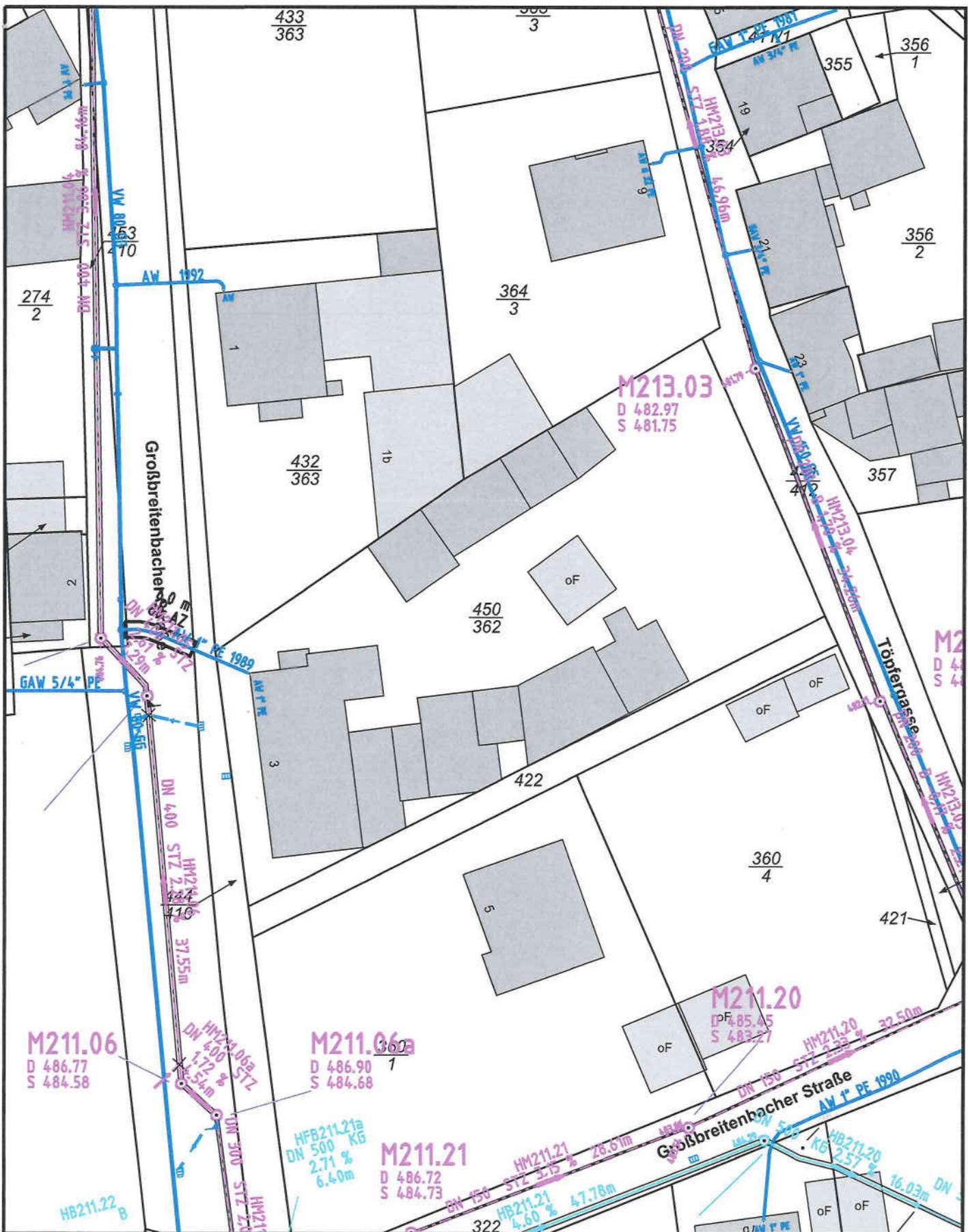


Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 25-00283-TEN

Anfragender
**Büro Wertermittlung
Astrid Tauber**

Vor Ort



Für die Maßgenauigkeit der Rohrnetzpläne kann keine Garantie übernommen werden!

Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau <small>Naumannstraße 21 98693 Ilmenau telefon 0367/ 64850 telefax 0367/ 67058</small>			
Projekt Gehren, Großbreitenbacher Straße 3 - Flur 6, Flurstück 450/362			
Plan Nr.	0102653	Plantyp	Bestand Trinkwasser + Abwasser soweit erfasst
Maßstab	1:500	Höhenbezug	NHN
		Bearbeiter	Langguth
		Erstellt am	17.01.2025

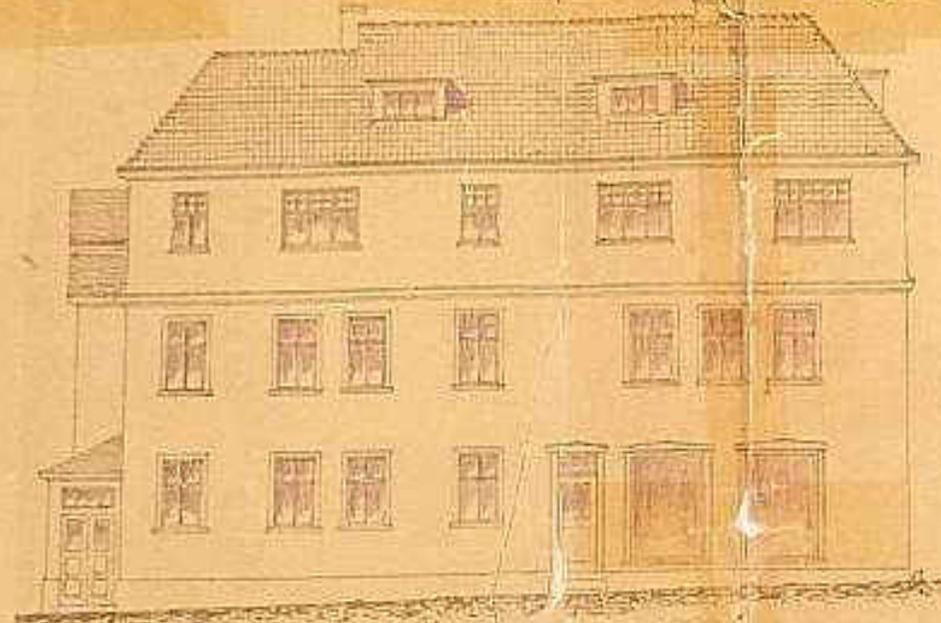
Anlage zum Verkehrswertgutachten

div. historische Bauzeichnungen

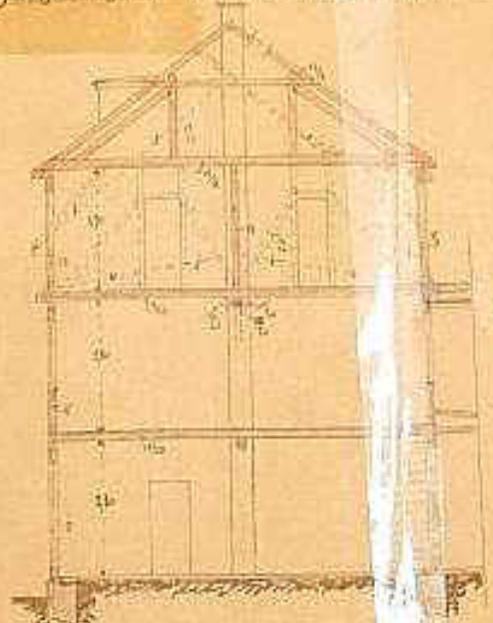
Großbreitenbacher Straße 3

Gehren

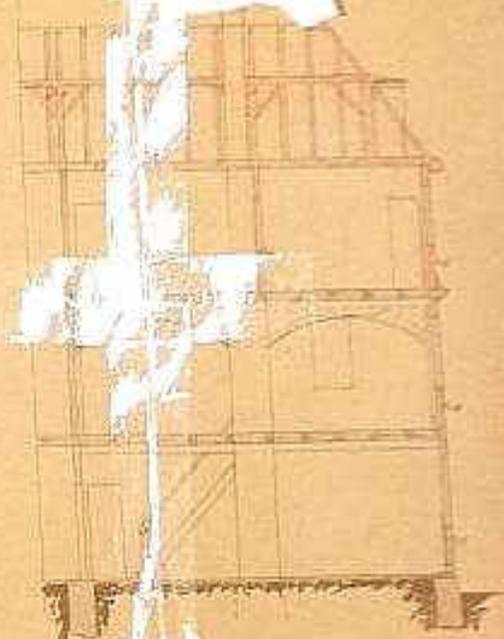
Architectural drawing of a building facade and interior sections.



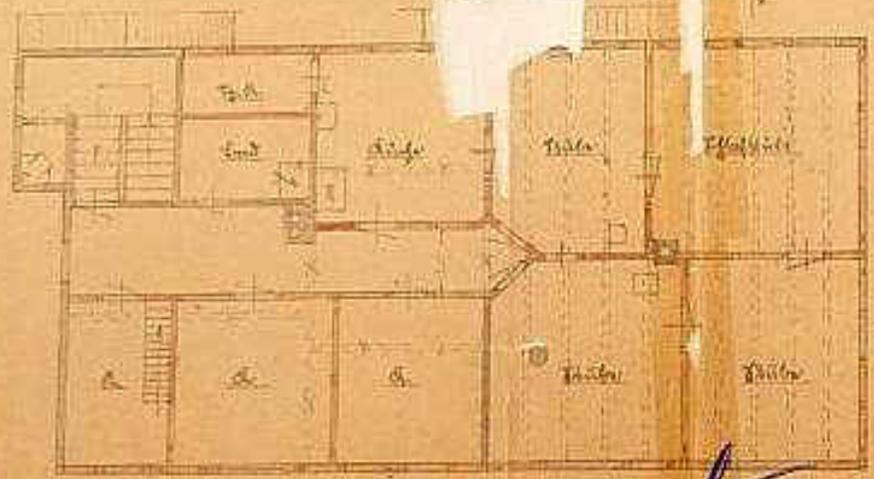
Ansicht



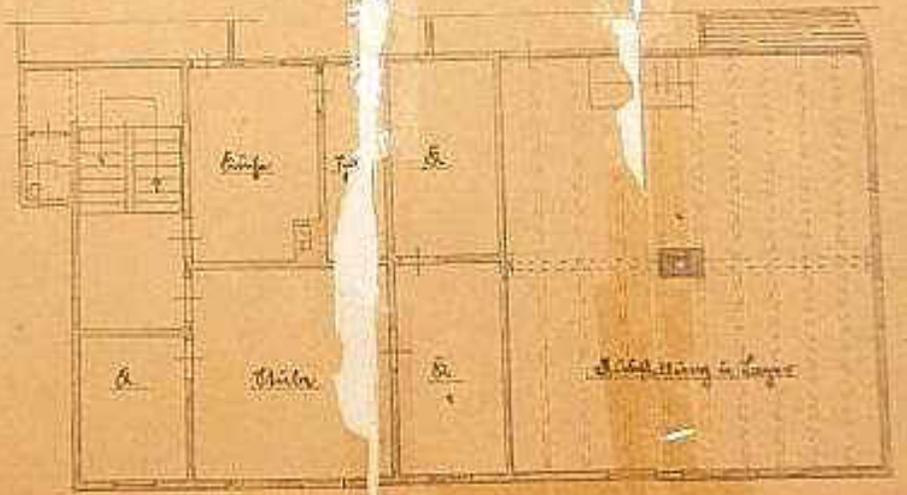
Querschnitt



Querschnitt



Grundriss



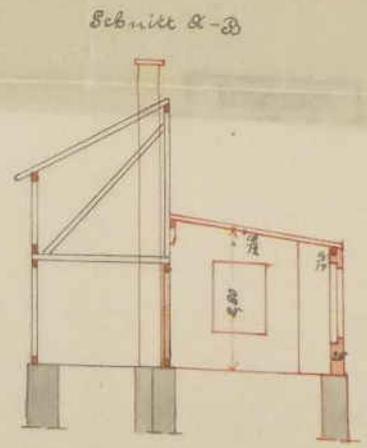
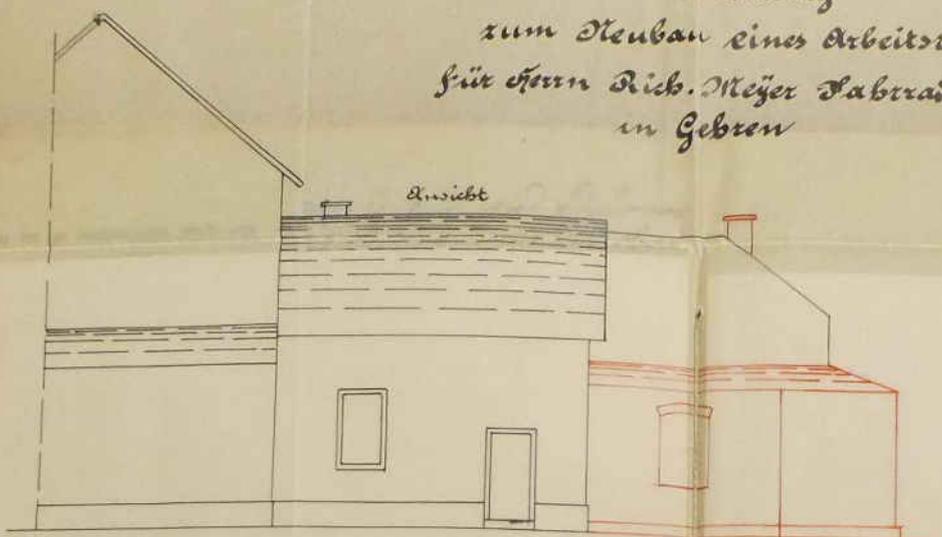
Grundriss

Architect's signature or name.

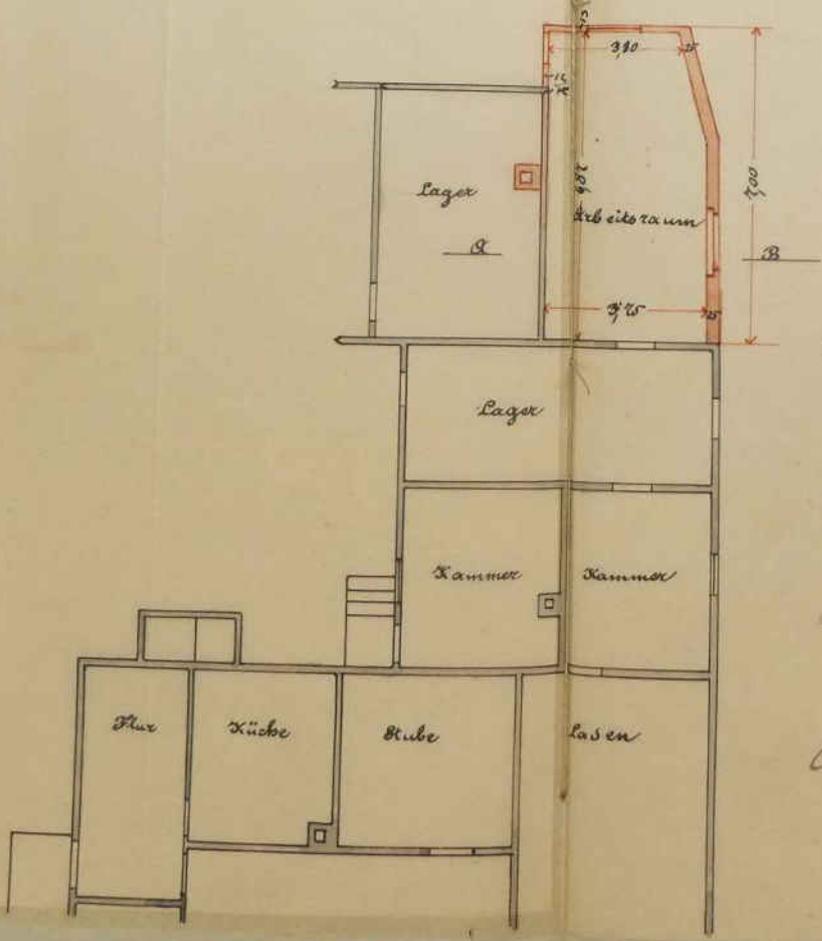
Handwritten signature or initials.

Architect's name and date: C. Hammerstein 1811.

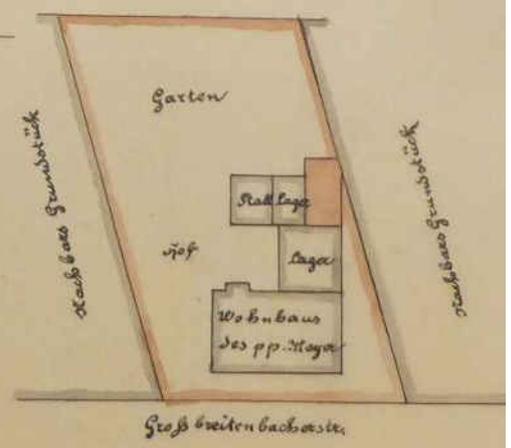
Zeichnung
zum Neubau eines Arbeitsraumes
für Herrn Rich. Meyer Fahrradhandlung
in Gebren



Grundriss

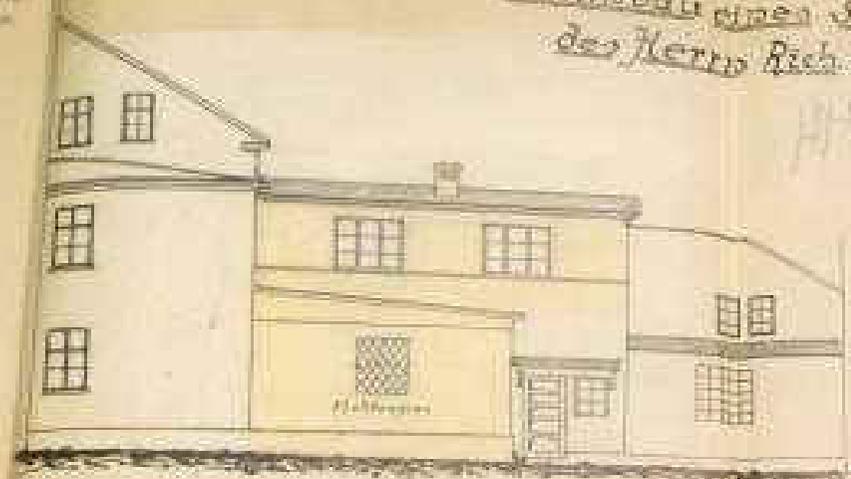


Situationsplan

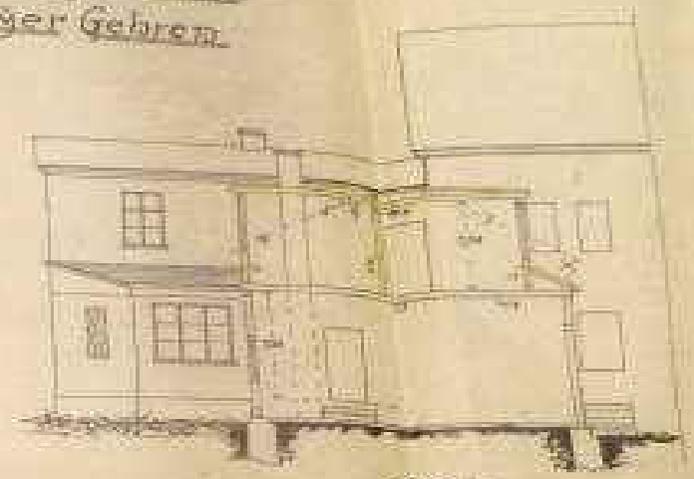


Geprüft
am 14. 10. 1922
für Herrn Meyer
[Signature]

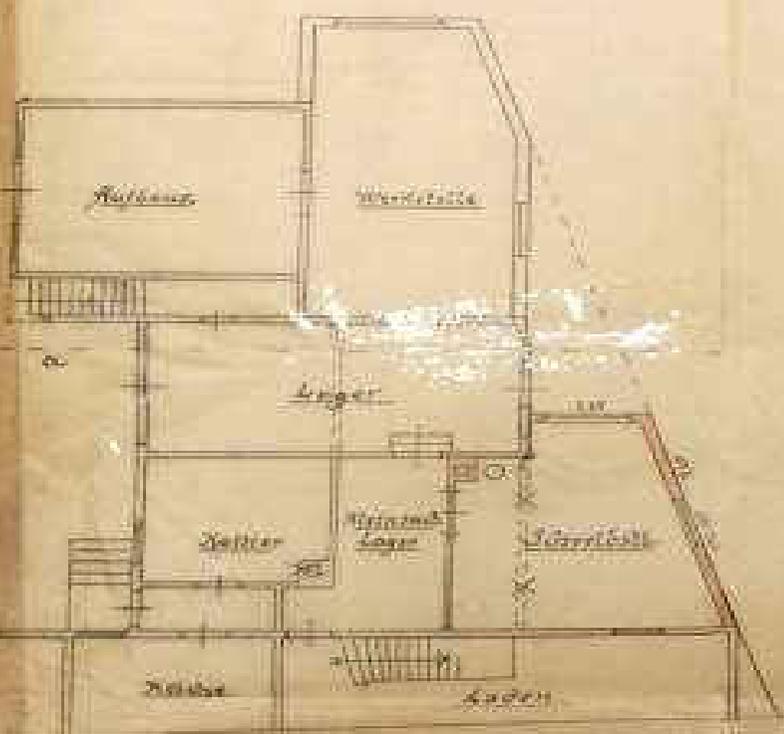
Umbau eines Seitengebäude
des Herrn Rich Meyer Geboren



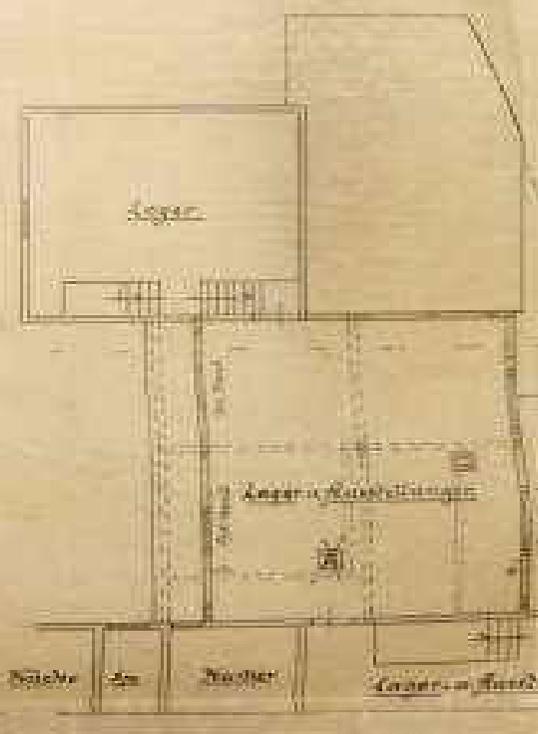
Süd-Ost Ansicht



Süd-West

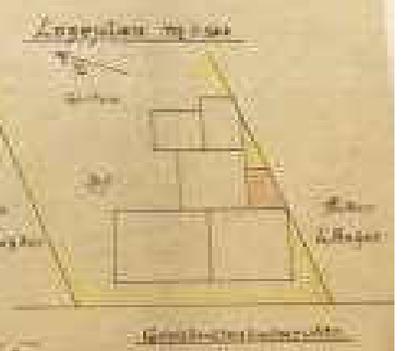


Unterschoß



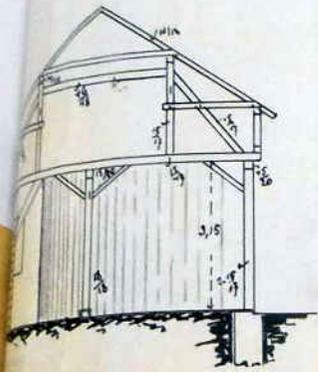
Mitte

Oberschoß

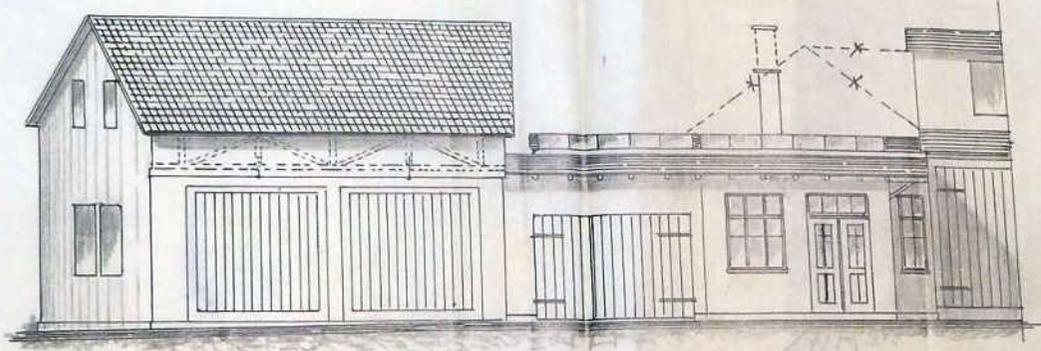


Gebäudeansicht

Lehrerbildungsheim in Ulmbach
mit Druckkylbühnen und Gymnast. Ring. Mönchs. Gänge.

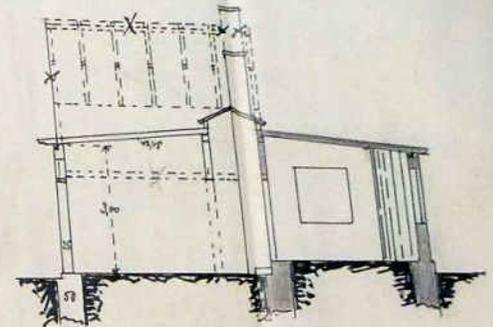


Df. a. b.



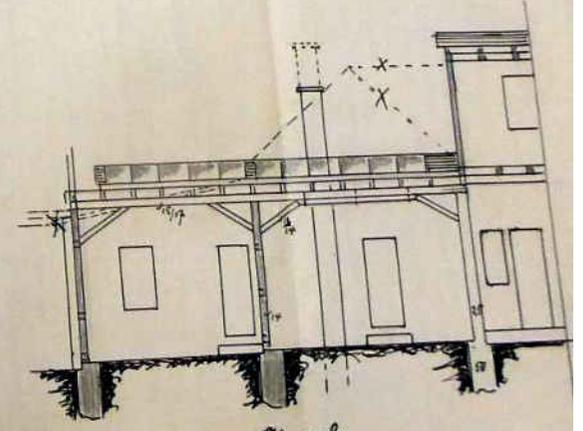
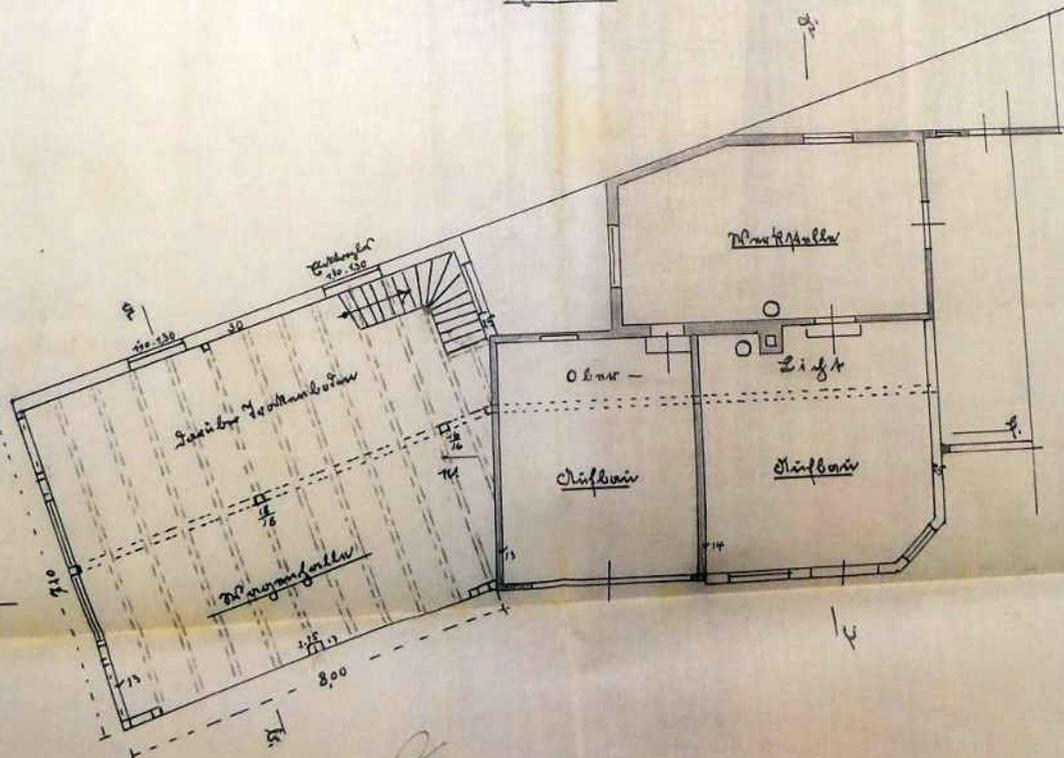
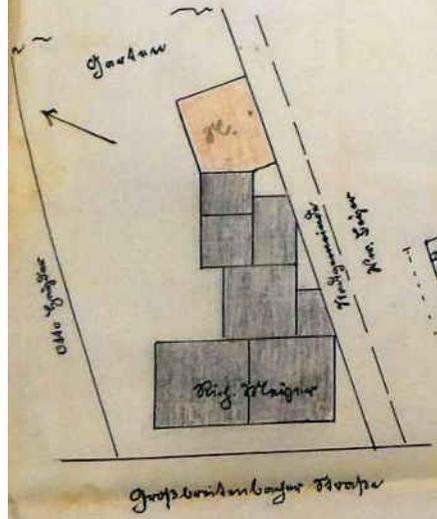
Darfisch

M. 1:100



Df. c. d.

Laugrykan M. 1:500



Df. n. f.

Grundriss: Meyer

E. Lammert