

5.4. Verkehrs-/ Marktwert (unbelastet)

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung.

Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde, unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des „wirtschaftlichen Denkmodells“ sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Ertragswert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende **unbelastete Grundstück** in

98529 Suhl, Teichstraße 23
- Flur 109, Flurstück 109/ 4 -

der Verkehrswert
(zum Bewertungsstichtag 14.05.2024)

auf

125 000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und die Schätzung daher nach äußerer Inaugenscheinnahme vorgenommen wurde (siehe Hinweis Seite 3 des Gutachtens)

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich äußerlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 27.06.2024



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -



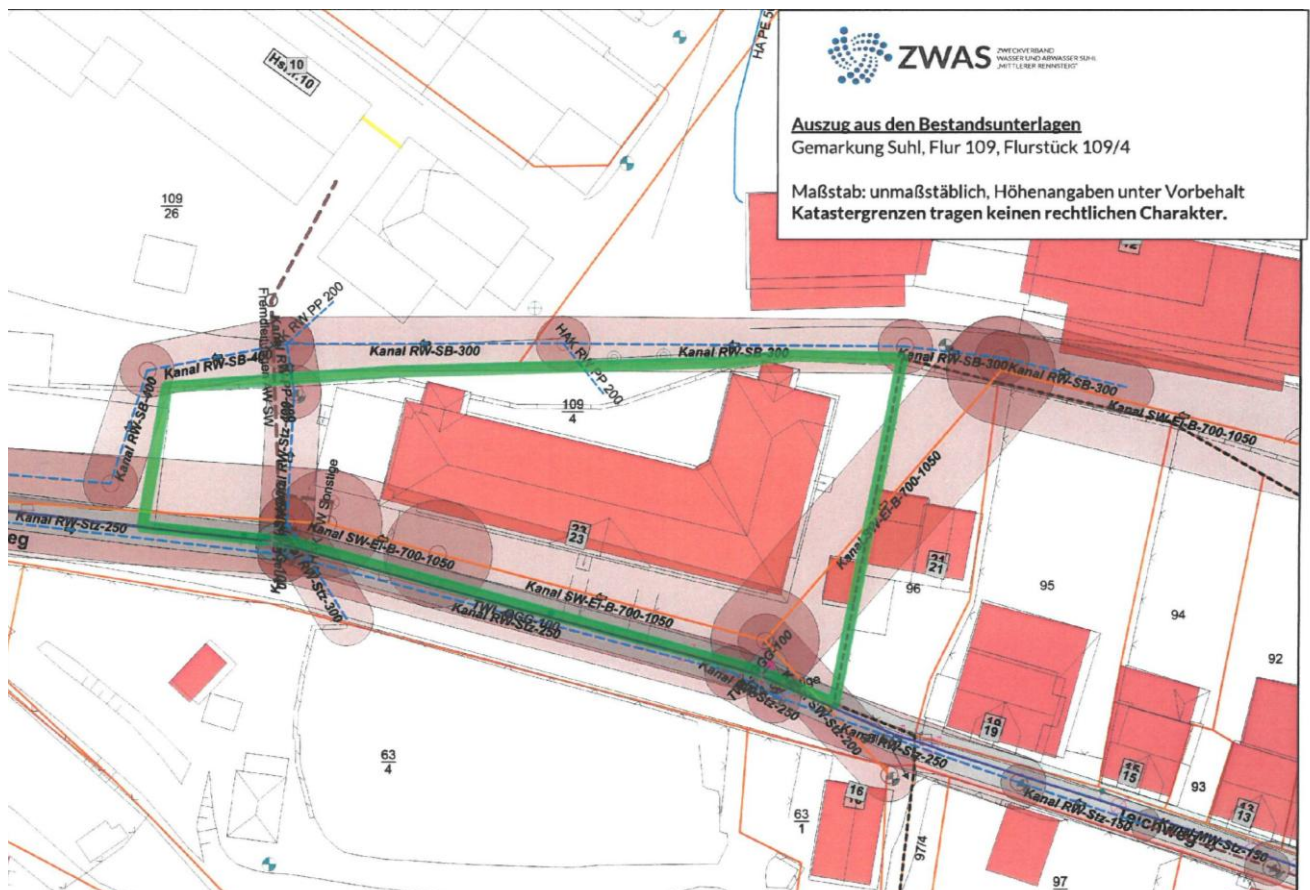
5.4.1. Verkehrs-/ Marktwert (belastet)

Es handelt sich um ein Leitungs- und Anlagenrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“.

Dabei handelt es sich um:

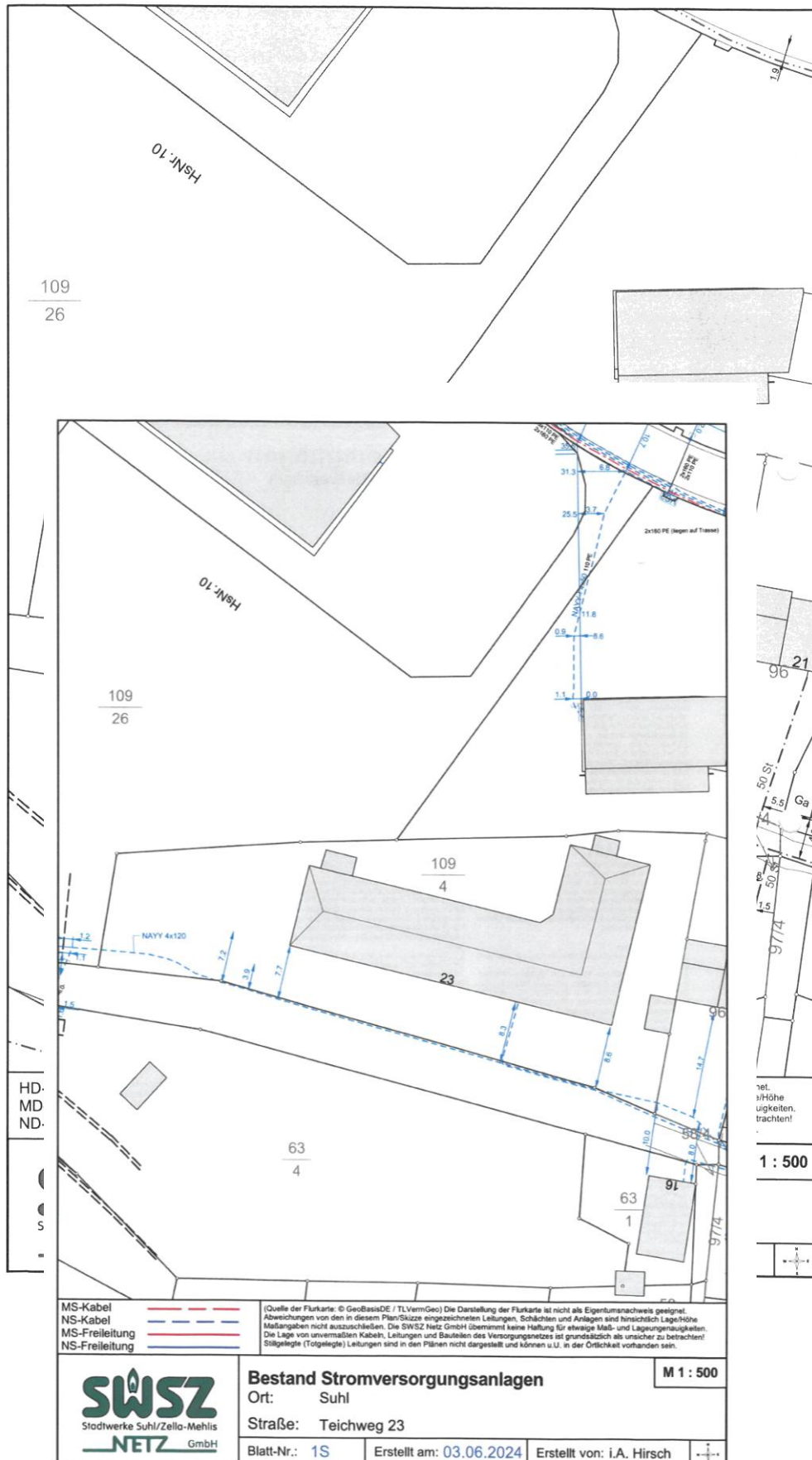
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Reglerstation) für Gasversorgung Suhl/ Zella Mehlis GmbH mit Sitz in Suhl“
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwassersammlerrecht) für Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl -Mittlerer Rennsteig- mit Sitz in Zella- Mehlis“
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht, Kabelschrankrecht) für Stadtwerke Suhl/ Zella- Mehlis GmbH mit Sitz in Suhl“
- * „Grunddienstbarkeit (Schmutz-, Regen- und Trinkwasserkanalrecht, Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Suhl, Flur 109, Flurstück 109/ 5 (Blatt 13635)“
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht, Schmutzwasserkanalrecht) für Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“, Zella- Mehlis“

Durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ wurde die Lage der verlegten und mit Recht gesicherten Grundstücksbereiche benannt. Sie sind hier beigefügt.



Durch die Stadtwerke Suhl/ Zella-Mehlis wurde auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Zuordnung der

Rechte und die Definition sich in der Realität anders darstellt. Die Benennung der Rechte im Grundbuch bezieht sich auf die ungeordneten Grundstücke der ehemaligen Nutzung des Gesamtgewerbstandortes des Bereiches des „alten Simson- Werkes“!
Die tatsächliche Lage der Versorgungsleitungen, die gegenwärtig das Grundstück tangieren bzw. überqueren, ist nunmehr hier dargestellt!



Als Ausgangswert ist zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechtes zu ermitteln. Beim belasteten Grundstück können folgende wirtschaftliche Nachteile auftreten:

- das belastete Grundstück wird in seiner Nutzung eingeschränkt
- durch das Leitungsrecht können Immissionen auftreten.

Zur Beurteilung dieser Einflüsse gibt es keine pauschalen Ansätze. Es werden lediglich Bandbreiten definiert, die sachverständig gewürdigt in die Bewertung einfließen.

Der prozentuale Abschlag als wirtschaftlicher Nachteil mindert jedoch nicht direkt den Bodenwert, sondern ist stets unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vom unbelasteten Verkehrswert des bebauten Grundstücks abzuziehen.

Als Anhaltspunkt für eine mögliche Wertminderung durch ein Leitungsrecht können folgende Prozentangaben dienen, die sich auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche beziehen:²

Grad der Beeinträchtigung	Wohn- grundstücke	Gewerbe- grundstücke
1. keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30 %	10-20 %
2. teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70 %	20-55 %
3. starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80 %	55-80 %

Unter Berücksichtigung der Schutzstreifen ist einzuschätzen, dass nahezu 40% der Grundstückfläche durch die Wirkung der gesicherten Rechte betroffen ist! Nach freier sachverständiger Würdigung wird ein Ansatz von 30 % berücksichtigt, Somit Wichtung als teilweise Einschränkung (ca. Mittelwert). Aus Punkt 3. nach Tabelle, teilweise Einschränkung = 30 %
Bodenrichtwert: 39,00 €/ m².

somit Ansatz als Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wie folgt:

a) aus Bodenwert

$$39,00 \text{ €/ m}^2 \text{ (Bodenwert)} * 0,3 \text{ (Beeinträchtigung)} * 2\,102 \text{ m}^2 = 24\,593,40 \text{ €}$$

gerundet:

25 000,00 €

Die sonstigen Einflüsse a) und b) werden nach der Systematik in der Ertragswertberechnung berücksichtigt!

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

685 068,06 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand (aus Sachwert):

- 560 000,00 €

abzüglich Wert aus der Belastung:

- 25 000,00 €

Ertragswert:

100 068,06 €

Ertragswert gerundet:

100 000,00 €

Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende, **belastete Grundstück (Berücksichtigung Leitungsrecht)** in

98529 Suhl, Teichstraße 23

- Flur 109, Flurstück 109/ 4 -

der Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 14.05.2024)

auf

100 000,00 €

(in Worten: einhunderttausend Euro)

geschätzt.

6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBURG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

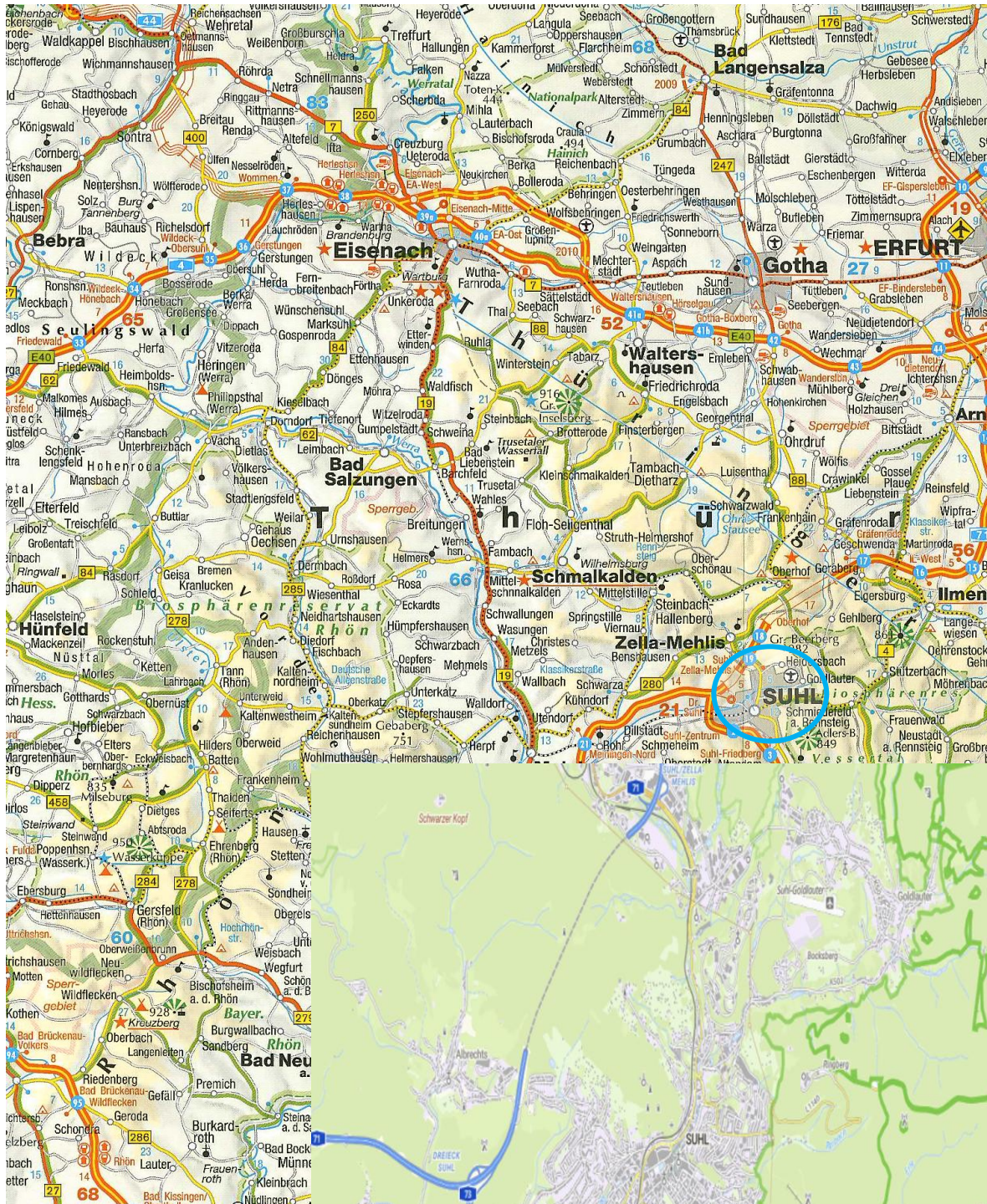
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

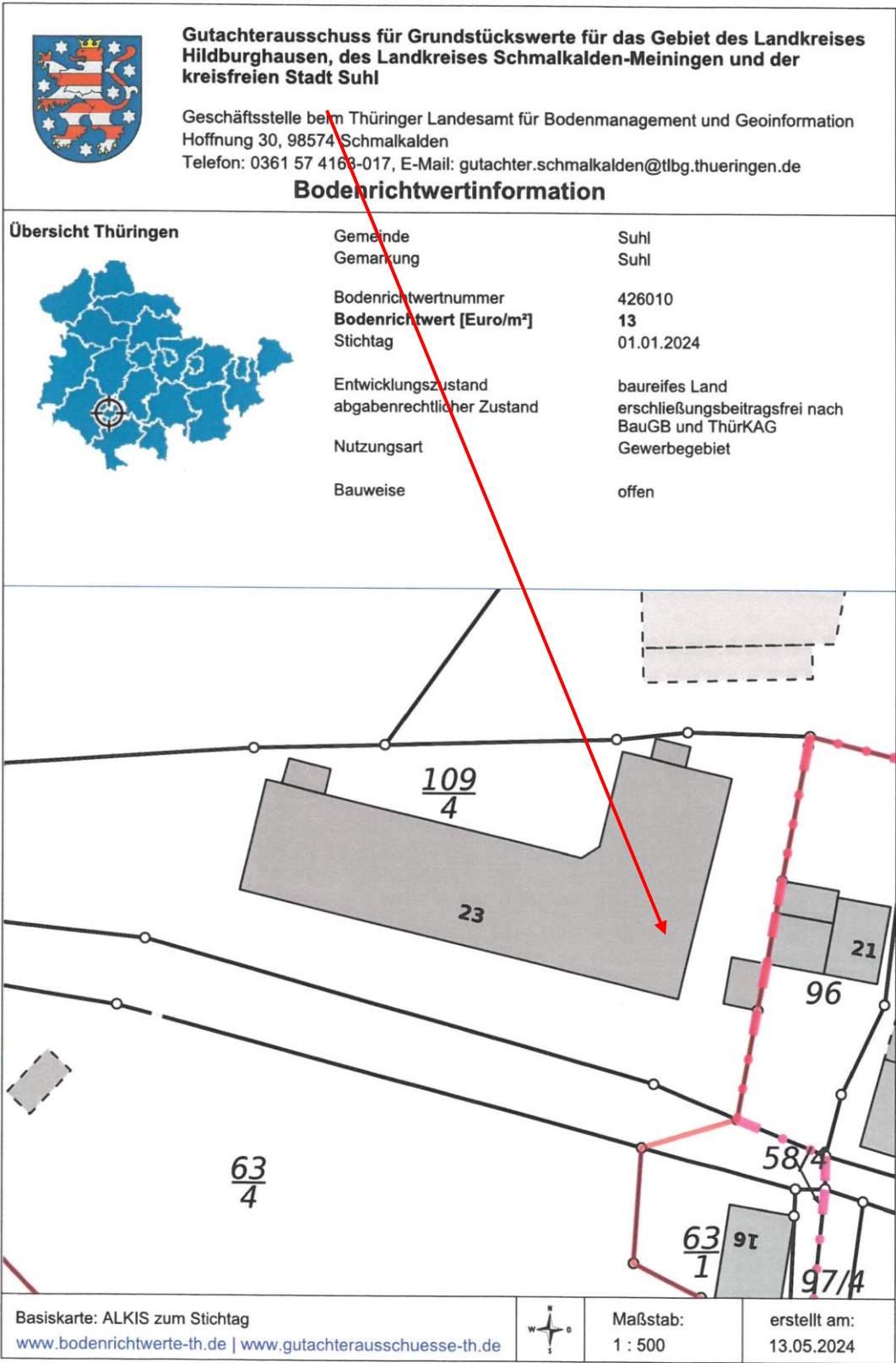
Landkreis: kreisfreie Stadt Suhl

98529 Suhl



7.2. Örtliche Lage

7.3. Bodenrichtwertinformation



7.4. Fotoanlage



Foto 1
SÜDANSICHT



Foto 2
SÜDANSICHT



Foto 3
NORD- OST- ANSICHT



Foto 4

EINGESCHOSSIGER ANBAU AN DER WESTSEITE



Foto 5

ANSICHT VOM HINTERRAUM



Foto 6

ANSICHT VOM HINTERRAUM



Foto 7
NORD- WEST- ANSICHT



Foto 8
FREIFLÄCHE



Foto 9
BLICK AUF DAS GRUNDSTÜCK MIT
ANGRENZENDER STRAßE