

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Suhl
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
sonstig genutztes Grundstück, Wohn- und Geschäftshaus
98529 Suhl, Teichweg 23



VERKEHRSWERT: 125 000,00 € (unbelastetes Grundstück)

Aktenzeichen: K 12/ 23

zum Bewertungsstichtag: 14.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Fotos
6. Auszug Bodenrichtwertinformation
7. Planungsunterlagen, Information zu den Leitungsrechten sowie Ertragswert (belastet)

Das Exposé umfasst 12 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Suhl
gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohn- und Geschäftshaus
Ort:	98529 Suhl
Straße/ Hausnummer:	Teichweg 23
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Suhl, Blatt 13740
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 109, Flurstück 109/ 4 mit 2 102 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Suhl Postfach 10 01 63, 98490 Suhl
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	14.05.2024
Bewertungsstichtag:	14.05.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom I. Quartal 2024 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Suhl mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 10.04.2024 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 14.05.2024. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch die Antragstellerin, Prozessbevollmächtigten bzw. den Antragsgegner erfolgten nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keine befördernden Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten übergeben worden. Aufgrund der **Nichtgewährung der inneren Zugänglichkeit** (man konnte nicht auf das Grundstück gelangen und nur beschränkt einsehen) erfolgt die Bewertung der Gebäudebereiche nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen der Gläubigerin gewichtet übernommen.

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ,Rechtliche Gegebenheiten

Großräumige Lage: Kommunale Einordnung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im äußeren Bereich der Stadt Suhl, die im Freistaat Thüringen liegt, nahezu zentral in Südthüringen. Neben der Kernstadt gehören weitere Orts- Stadtteile im Umland zur Stadt. Dies sind Albrechts, Dietzhausen, Vesser, Wichtshausen, Goldlauter-Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf, Gehlberg und Schmiedefeld am Rennsteig.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Lage an den Autobahnen A 71 und A 73 ist beförderlich. Es sind somit günstige Wegebeziehungen in das Thüringer Umland und auch nach Bayern gegeben. Die Stadt ist an das Eisenbahnnetz der DB angeschlossen, Strecken Richtung Würzburg- Erfurt bzw. Meiningen- Eisenach.

	Die Ortsteile selbst sind über Land- und Kreisstraßen zu erreichen. Suhl hat ca. 35 000 Einwohner. Die negative demografische Entwicklung ist zunächst zum Stillstand gekommen. Die Infrastruktur und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens haben zentrale Funktionen über den Stadtbereich hinaus. Die Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sowie die Anlaufstellen der Verwaltung sind vorhanden.
Wirtschaftsstruktur:	In der Stadt sind eine Reihe von Arbeitsplätzen vorhanden; es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Mittelstandes, aber auch Betriebe mit überregionalem Profil sind angesiedelt. Ein Großteil der Bevölkerung hat die Möglichkeit eines Arbeitsangebotes im Stadtbereich bzw. im Umfeld. Die Verkehrslage erlaubt auch das Pendeln in das weitere Umfeld.
Ortsbild:	Suhl hat einen mit „Neubauten“ durchwachsenen zentralen Stadtbereich mit kleinstädtischem Charakter. Bedingt durch die geografische Lage und Höhenverhältnisse schließt sich in den Hangbereichen kleingliedrige Eigenheimbebauung an.
innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück selbst befindet sich im Randbereich von Suhl. Die umliegenden Grundstücke werden zum einen von einem Gewerbegebiet und zum anderen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gekennzeichnet. Es liegt ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt.
Beeinträchtigungen:	Es wird unterstellt, dass keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden sind, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Eintragungen in das Grundbuch <u>Abteilung II:</u>	<u>Wertrelevante</u> Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs sind vorhanden. Abteilung II: Dabei handelt es sich um * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Reglerstation) für Gas-Versorgung Suhl/ Zella Mehliis GmbH mit Sitz in Suhl“ * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwassersammlerrecht) Für Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl -Mittlerer Rennsteig- mit Sitz in Zella- Mehliis“ * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht, Kabelschrankrecht) für Stadtwerke Suhl/ Zella Mehliis GmbH mit Sitz in Suhl“ * „Grunddienstbarkeit (Schmutz-, Regen- und Trinkwasserkanal-Recht, 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- Mehliis“
eingetragene Rechte und Lasten:	Im Baulastenverzeichnis ist zu zugunsten des Bewertungsgrund-eine Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche auf dem Flurstück 109/ 5 eingetragen!
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.

Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis: <u>.wobei der</u>	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen: <u>Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Information erhalten hat, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch vorhanden sind.</u>
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland.
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag weder öffentlich- rechtliche Forderungen noch nichtsteuerliche Abgaben anstehen
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Da der Unterzeichnende nicht auf das Grundstück konnte, sind die tatsächlichen Verhältnisse nicht überprüfbar.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte in etwa vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann als relativ eben bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde eine ehemalige Wohnstätte errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist vermutlich voll erschlossen. Die Abwässer werden direkt dem örtlichen Kanal zugeführt.
Straßenausbau:	Die erschließende „Teichstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist nur einfach ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Da das Flurstück nicht einsehbar war, sind keine Angaben dazu möglich.
Außenanlagen:	Es sind keine Angaben dazu möglich, es ist vermutlich keine geordnete Nutzung vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

Formatiert: Textkörper, Einzug: Erste Zeile: 0 cm, Tabstopps: 5,5 cm, Links + 10,44 cm, Links + Nicht an 5,6 cm

Formatiert: Schriftart: 10 pt

Formatiert: Schriftart: 11 pt

3. OBJEKTBESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Bei der Bebauung handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches möglicherweise um 1900 als sogenanntes „Ledigenheim“ in traditioneller Bauweise errichtet wurde. Es wurde in der Vergangenheit zu unterschiedlichen Zwecken genutzt und steht gegenwärtig leer. An der Westseite wurde ein eingeschossiger Anbau errichtet, dessen Bauzu-

stand nach äußerer Inaugenscheinnahme einen sehr schlechten Bauzustand aufweist und der als Rückbau gewertet wird.

Da die Bebauung nicht besichtigt werden konnte, sind keine genauen Angaben zur funktionellen Nutzung und baukonstruktiven Beschreibung möglich.

Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	vermutlich Funktionsnebenräume
Erdgeschoss:	vermutlich Mittelgang und beidseits einzelne Räume aneinander gereiht
Dachgeschoss:	vermutlich Mittelgang und beidseits einzelne ehemalige Wohnräume mit Sanitärbereichen aneinandergereiht
„Spitzboden“:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion vermutlich ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Fachwerkwände, Mz- Mauerwerk, Ständerwände
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	EG: Rauputz DG: Sichtfachwerk mit geputzten Gefachen im Gaubenbereich
Dachkonstruktion:	Walmdach, zimmermannsmäßig abgebunden, Ziegeleindeckung
Decken:	vermutlich massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Holzfenster, tlw. Mit Sprossen
Türen:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbehandlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich einfache Ausführung
Heizung:	keine Angaben möglich

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
--------------------------	-----------------------

Besondere Bauteile: keine Angaben möglich

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Gebäudes wird durch Unterzeichnenden nach **äußerer Inaugenscheinnahme** unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl „mit überwiegend einfach und komplett sanierungsbedürftig“ bezeichnet. **Genaue Angaben sind aufgrund einer fehlenden Begehung des Objektes nicht möglich. Eine geordnete Nutzung war nicht erkennbar und wäre ohne umfangreiche Sanierungen auch nicht zu erzielen.**

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Gebäude und das Grundstück zur Erreichung der Restnutzungsdauer auf ca. 560 000,00 €** (ca. 868 m²/ Nutzfläche EG und DG * 650,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und des durchschnittlichen Reparaturaufwandes unterstellt und berücksichtigt

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohn- und Geschäftshaus:	636 000,00 €
Besondere Bauteile:	0,00 €
Baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	57 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 693 000,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für die kreisfreie Stadt Suhl 2022 sind entsprechend der Nutzungsform **keine Sachwertfaktoren** ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Im benachbarten Wartburgkreis wurden Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit der „kreislichen Strukturen“ und der Marktlage wären Ansätze von 0,7- 0,9 ableitbar.

Nach bürointernen Auswertungsdaten

und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit und bezogen auf die Marktlage“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter

Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von: **0,9** angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: **623 700,00 €**

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsschau/ Rückbau: **- 560 000,00 €**

63 700,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): **64 000,00 €**

4.2. Verfahrenswertes nach dem marktangepassten Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** (wirtschaftliche Nutzungsdauer) erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25- 30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird eine ertragsorientierte Nutzung (EG Kleingewerbe/ Büros und DG Wohnungen) unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren „Wohn- und Nutzflächen“ wurden nach sachverständiger Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttogrundfläche errechnet.

Unterstellt werden folgende Annahmen:

Bürofläche: **237 m²**

Werkstattfläche: **237 m²**

Wohnfläche: **394 m²**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

BÜRO MIETE: **7,50 €/ m²**

WERKSTATTMIETE: **3,00 €/ m²**

WOHNMIETE: **8,00 €/ m²**

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt.

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke 4,5 % bis 7,0 %)

angesetzter Liegenschaftszinssatz: **5,5 %**

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

237 m²	*	7,50 €/ m²	*	12 Monate	=	21 330,00 €
237 m²	*	3,00 €/ m²	*	12 Monate	=	8 532,00 €
394 m²	*	8,00 €/ m²	*	12 Monate	=	37 824,00 €
						67 686,00 €

abzüglich

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier (Anlage 3 ImmoWertV2021, zu §12 Absatz 5, Satz 2):

Datum: **27.06.2024**

Exposé zum Zwangsversteigerungsverfahren K 12/ 23 am Amtsgericht Suhl

Sachverständigenbüro **DIPL.- ING. JÜRGEN MÜLLER, 98617 Meiningen**

- 8 -

abzüglich Bewirtschaftungskosten:

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für fünf Wohnungen (5 * 351,00 €)

- 895,86 €

Gewerbe 3 % von 29 862,00 €

- 1 036,08 €

Instandhaltung : 394 m² * 13,80 € /m² (gewichtet Wohnungen)

- 5 437,20 €

474 m² * 13,80 € /m² * 0,3 (gewichtet (Werkstatt/Büros))

- 1 962,36 €

Mietausfallwagnis 4 % vom Rohertrag

- 2 707,44 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

55 647,06 €

Verzinsung Bodenwert:

5,5 % von 57 000,00 €

- 3 135,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

52 512,06 €

Barwertfaktor: 13,41

bei n = 25 Jahre, p = 5,50 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 17 ImmoWertV):

704 186,73 €

Bodenwert (§ 16 ImmoWertV):

+ 57 000,00 €

vorläufiger Ertragswert:

761 186,73 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden zwar bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt,

allerdings wird unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes

und der Nachfrage- sowie Nutzungssituation ein „**Marktanpassungsfaktor**“

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt,

somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung

des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„**Marktanpassungsfaktor in Korrelation mit dem Sachwertfaktor**“ von 0,90 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

685 068,06 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand, Rückbau:

- 560 000,00 €

ImmoWertV2021)

Ertragswert:

125 068,06 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert

unbelastet gerundet:

125 000,00 €

5. Fotos

Foto 1 Süd- Ost-Ansicht





**Foto 3 Nord- West-Ansicht
(von Hinterraum)**

Foto 2 Süd- West-Ansicht



6. Auszug Bodenrichtwertinformation

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl																			
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de																			
Bodenrichtwertinformation																			
Übersicht Thüringen	<table border="0"> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Suhl</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Suhl</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>426010</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert [Euro/m²]</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>01.01.2024</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand</td> <td>baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>abgaberechtlicher Zustand</td> <td>erschließungsbetragsfrei nach BauGB und ThürKAG</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>Gewerbegebiet</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offen</td> </tr> </table>	Gemeinde	Suhl	Gemarkung	Suhl	Bodenrichtwertnummer	426010	Bodenrichtwert [Euro/m²]	13	Stichtag	01.01.2024	Entwicklungszustand	baureifes Land	abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbetragsfrei nach BauGB und ThürKAG	Nutzungsart	Gewerbegebiet	Bauweise	offen
Gemeinde	Suhl																		
Gemarkung	Suhl																		
Bodenrichtwertnummer	426010																		
Bodenrichtwert [Euro/m²]	13																		
Stichtag	01.01.2024																		
Entwicklungszustand	baureifes Land																		
abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbetragsfrei nach BauGB und ThürKAG																		
Nutzungsart	Gewerbegebiet																		
Bauweise	offen																		
<table border="0"> <tr> <td>Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de</td> <td>Maßstab: 1 : 500</td> <td>erstellt am: 13.05.2024</td> </tr> </table>		Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de	Maßstab: 1 : 500	erstellt am: 13.05.2024															
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de	Maßstab: 1 : 500	erstellt am: 13.05.2024																	

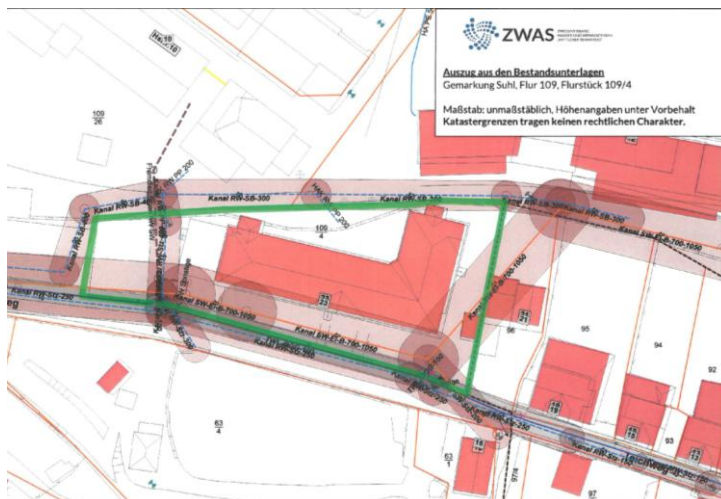
7. Planungsunterlagen, Information zu den Leitungsrechten sowie Ertragswert mit Belastung!

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

Dabei handelt es sich um:

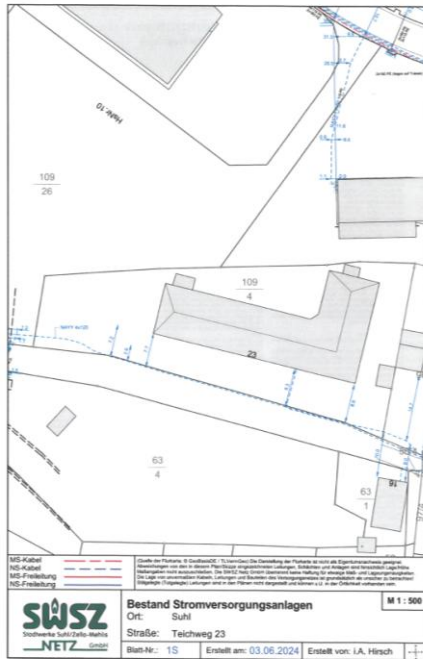
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Reglerstation) für Gasversorgung Suhl/ Zella Mehlis GmbH mit Sitz in Suhl“
- * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwassersammlerrecht) für Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl -Mittlerer Rennsteig- mit Sitz in Zella- Mehlis“
- * „Beschränkte persönliche 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-Mehlitz 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 nachfolgend 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 €/ m² (Bodenwert) * 0,3 (Beeinträchtigung) * 2 102 m² = 24 593,40 €
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.