



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

## Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

**04626 Schmölln**

**Sommeritzer Straße 14**

Gemeinde/Gemarkung	Schmölln
Flur	23
Flurstück	788
Grundbuch	Schmölln
Blatt	1659
Eigentümer	xxx
Nutzfläche	ca. 927 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	980 m <sup>2</sup>
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	31.07.2025
Amtsgericht Altenburg	K 22/24

**Verkehrswert / Marktwert**

**65.000,00 €**

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 30 Seiten und 3 Anlagen mit 3 Seiten.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## *Inhaltsverzeichnis*

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Eintragung im Liegenschaftskataster	4
1.3 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.4 Mieter / Nutzer / Pächter	4
2.0 Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	6
3.0 Gebäudebeschreibung	11
3.1 Gewerbeobjekt	12
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	14
3.3 Außenanlagen	14
3.4 Allgemeinbeurteilung	15
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	16
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	16
4.2 Wertermittlungsverfahren	17
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.0 Bodenwertermittlung	18
5.1 Bodenrichtwert	18
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück	19
6.0 Ertragswertermittlung	20
6.1 Ertragswertverhältnisse	20
6.2 Rohertrag	20
6.3 Reinertrag	20
6.4 Bewirtschaftungskosten	20
6.5 Besonderer objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	21
6.6 Alter/ Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	21
6.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	24
6.8 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragwertverfahren	25
7.0 Verkehrswert / Marktwert	29

## *Anlagen*

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen	1
3	Fotodokumentation	1

## **1.0 Auftrag und Zweck**

### Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Altenburg am 24.06.2025 in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich des aufstehenden Gebäudes und den baulichen Anlagen des Flurstücks 788, Flur 23 in der Gemarkung Schmölln.

### Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 06.05.2025 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

### bewertungsrelevante Anmerkungen

Auf das von mir im Jahre 2020 erstellte Gutachten mit Wertermittlungstichtag 02.07.2020 wird Bezug genommen. Wie auch im vorangegangenen Gutachten war ein Betreten bzw. Innenbesichtigung des bebauten Grundstücks nicht möglich.

Im weiteren Verlauf der Verkehrswertermittlung werden durch mich Annahmen hinsichtlich Ausbau und Ausstattung getroffen. Für die sich hieraus ergebenden Ungenauigkeiten werden Abschläge vorgenommen.

## **1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen**

### Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 06.05.2025 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Der von mir anberaumte Ortstermin wurde nur von der betreibenden Gläubigerin wahr genommen. Somit erfolgte die bautechnische Aufnahme bzw. die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte am 31.07.2025 unter Beisein von einer Vertreterin der Gläubigerin, durch mich als Gutachter und meine Büromitarbeiterin wie auch schon vor fünf Jahren durch eine äußere Inaugenscheinnahme.

### Arbeitsunterlagen

Wie in dem Vorgutachten wurden mir außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte holte ich außerhalb des Ortstermins ein:

- <https://thuringenvviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Altenburger Land, Fachdienst
  - Natur- und Umweltschutz: Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem
  - Bauordnung und Denkmalschutz: Einsicht in das Baulastenverzeichnis sowie Auskunft aus dem Kreisarchiv, d.h. Akteneinsicht in die Bauakte
- Stadtverwaltung Schmölln, Bauamt: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte, Abfrage zu Bauunterlagen (Bauakte)
- Stadtwerke Schmölln GmbH: Auskunft zum Leitungsbestand (Trinkwasser/Abwasser)
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

## 1.2 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemarkung</i>	Schmölln
<i>Flur</i>	23
<i>Flurstück</i>	788
<i>Lagebezeichnung</i>	Sommeritzer Straße 14
<i>Nutzungsart<sup>1)</sup></i>	980 m <sup>2</sup> Industrie- und Gewerbefläche (Handel und Dienstleistung)
<i>Fläche</i>	980 m <sup>2</sup>

## 1.3 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung (31.07.2025) benannt.

## 1.4 Mieter / Nutzer / Pächter

Die Immobilie war zum Ortstermin leerstehend bzw. ungenutzt und nach Auskunft Ortskundiger besteht dieser Zustand nunmehr seit ca. 10 Jahren.

---

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

## **2.0 Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Rechtliche Gegebenheiten**

#### Grundbuch

Zur Bearbeitung lag ein Grundbuchauszug (Ausdruck vom 24.06.2025) vor.

#### - Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Folgende wertbeeinflussende Eintragung besteht unter:

lfd. Nr. 1 - 4            gerötet

lfd. Nr. 5            Zwangsversteigerung, eingetragen am 16.08.2024

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

#### - Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

#### Planung und Baurecht

##### - Flächennutzungsplan (FNP), Bebauungsplan (B – Plan)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Schmölln wird das Bewertungsgrundstück im FNP (seit 28.04.2014 bestätigt) als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.<sup>1)</sup> Ein rechtskräftiger B – Plan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

##### - öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Nach Auskunft der Stadt Schmölln<sup>1)</sup> gilt für das Bewertungsobjekt die Altstadtsatzung der Stadt Schmölln.

---

1) Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

„Zu bauordnungsrechtlichen Auflagen oder Beschränkungen liegen uns keine Informationen vor. Planungsrechtlich sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.“<sup>1)</sup>

#### - Altlasten

Das Flurstück ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (Thalis) nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.<sup>2)</sup> Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### - Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.<sup>3)</sup>

#### - Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.

#### - Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“ betroffen.<sup>4)</sup>

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften**

#### - Erschließung

Laut vorliegender Auskunft der Stadtwerke Schmölln verfügt das benannte Objekt „über einen Trinkwasseranschluss und einen Abwasseranschluss (Lage Hausanschluss - AW jedoch unbekannt)“<sup>5)</sup>.

---

1) vorliegendes Schreiben der Stadt Schmölln vom 13.02.2020

2) vorliegendes Schreiben des Landratsamtes Altenburger Land, FD Natur- und Umweltschutz vom 15.07.2025

3) vorliegendes Schreiben des Landratsamtes Altenburger Land, FD Bauordnung und Denkmalschutz vom 01.07.2025

4) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>  
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>  
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

5) laut vorliegender eMail vom 10.07.2025

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der Sommeritzer Straße. Die Sommeritzer Straße ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung bzw. beidseitige Gehwege sind vorhanden. Zusätzlich hat die gegenüberliegende Straßenseite im Bereich des Bewertungsgrundstücks Parktaschen zwischen Großbäumen.

#### - Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortslage von Schmölln, Landkreis Altenburger Land im Freistaat Thüringen. Der Marktplatz von Schmölln ist in etwa 400 m fußläufig erreichbar. Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 13 km.

Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich das Einkaufszentrum „Kaufland“, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kinderspielplatz, ein Altenpflegeheim, ein Kindergarten, die Staatliche Regelschule, in ca. 1,5 km weitere Discounter, eine Parkanlage, das Knopfmuseum, das Freizeitbad, eine Tankstelle, die Grundschule sowie das Roman – Herzog – Gymnasium. Arzt- und Dienstleistungseinrichtungen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Schmölln und in der Kreisstadt Altenburg vorhanden. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 100 m erreichbar, der Bahnhof in ca. 900 m, die Bundesstraße (B 7) in ca. 500 m. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 6 km.

#### Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

#### - Grenzbebauung und -überbauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen durch den Nordgiebel der aufstehenden Bebauung und nachbarlich im Nordwesten, ausgehend von der Sommeritzer Straße 14 (Flurstück 789). Grenzüberbauungen wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

#### - Grundstücksverlauf

Inwieweit die vorhandene Einfriedung dem Grundstücksverlauf entspricht, konnte nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine

Übereinstimmung bis auf den südlichen Grundstücksteil besteht. Hier befindet sich die Einfriedung (Lebensbaumhecke zur Sommeritzer Straße) mit einer Länge von 17 m<sup>\*)</sup> und einer Tiefe von 1,3 m<sup>\*)</sup> auf gemeindeeigenem Grundstück.

#### - Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück ist im Süden über das als öffentliche Verkehrsfläche gewidmetes städtische Flurstück (Sommeritzer Straße) erreichbar. Von hier bestehen Zugang und Zufahrt.

#### - Leitungen

Nach Auskunft der Stadtwerke Schmölln besteht

- ein Mischwasseranschluß, dessen Lage des Anschlusses unbekannt ist
- ein Trinkwasseranschluß (Aufmaß vom Januar 2007).

Inwieweit weitere Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

#### - Sonstiges

Unmittelbar neben dem Tor befindet sich eine Straßenlaterne (Betonschleudermast aus DDR - Zeiten).

#### Umgebung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden und Westen an Wohnbebauung mit Gärten
- Nordosten an eine Wohnanlage
- Südosten an die Tiefgaragenzufahrt der Wohnanlage
- Süden an die Sommeritzer Straße und daran an einen parkähnlichen Baumbestand als Teil eines ehemaligen Gewerbegrundstücks.

---

\*) Maße entnommen aus <https://thuringenviwer.thuringen.de/thviewer/boris.html>

### Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt südwestlich des Schmöllner Stadtzentrums.

Positiv zu bewerten ist die zentrumsnahe Lage, die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen etc. und der gute Zustand der öffentlich anliegenden Straße. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin wahrnehmbar bzw. bewegen sich im ortsüblichen Umfang. Öffentliche Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittelgut eingeschätzt, eine gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der gültigen Baunutzungsverordnung möglich.

### Grundstücksmerkmale

#### - Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten. Die Grundstücksbreite zur Sommeritzer Straße beträgt ca. 21 m<sup>\*)</sup> und die durchschnittliche Tiefe ca. 45 m<sup>\*)</sup>. Die Topographie ist annähernd eben, d.h. von Nordwest (ca. 214 m ü NHN) nach Südosten (ca. 215 m ü NHN) leicht steigend.

Die Grundstücksfläche beträgt laut vorliegenden Angaben 980 m<sup>2</sup>. Diese Flächenangabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden. Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten (laut vorliegender Auskunft des Landratsamtes) sind nicht bekannt. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Flurstück befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R<sup>1), 2)</sup>.

---

\*) Maße entnommen aus <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>

1) [https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/Bau/Baurecht/Bauordnungsrecht/Bekanntmachung\\_Erdbebenzonen.pdf](https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/Bau/Baurecht/Bauordnungsrecht/Bekanntmachung_Erdbebenzonen.pdf)

Erdbebenzonen und Untergrundklassen nach DIN 4149 für die Gemarkungen im Freistaat Thüringen, Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 14. November 2006, hier: Gemeinde und Gemarkung Schmölln, Gemarkungsnr. 4678.

2) Untergrundklasse R – felsartigem Gesteinsgrund

Auf dem Flurstück befindet sich ein zweigeschossiges, vermutlich in Teilbereichen saniertes Gewerbeobjekt. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden bzw. konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden. Die Immobilie ist seit Jahren leerstehend und ungenutzt.

### Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück als baureifes Land bzw. bebautes Land zu beurteilen. Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

### Demographische Entwicklung

In Schmölln leben 13.607<sup>1)</sup> Einwohner und in der Kreisstadt Altenburg 31.580<sup>1)</sup> Einwohner.

Für Schmölln wird laut Wegweiser Kommune<sup>2)</sup> die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre ein Minus von 1,0 % angegeben, für Altenburg ein Minus von 1,5 %. Aus methodischen Gründen liegt für Schmölln kein Demographietyp vor, jedoch wird die Kreisstadt Altenburg als Demographietyp 2 typisiert, d.h. „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“<sup>3)</sup>.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Altenburger Land betrug im Jahr 2023 8,3 %<sup>4)</sup>. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,9 %)<sup>4)</sup>.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt allgemein eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Zudem ist das Marktpotential demnach auch langfristig begrenzt.

---

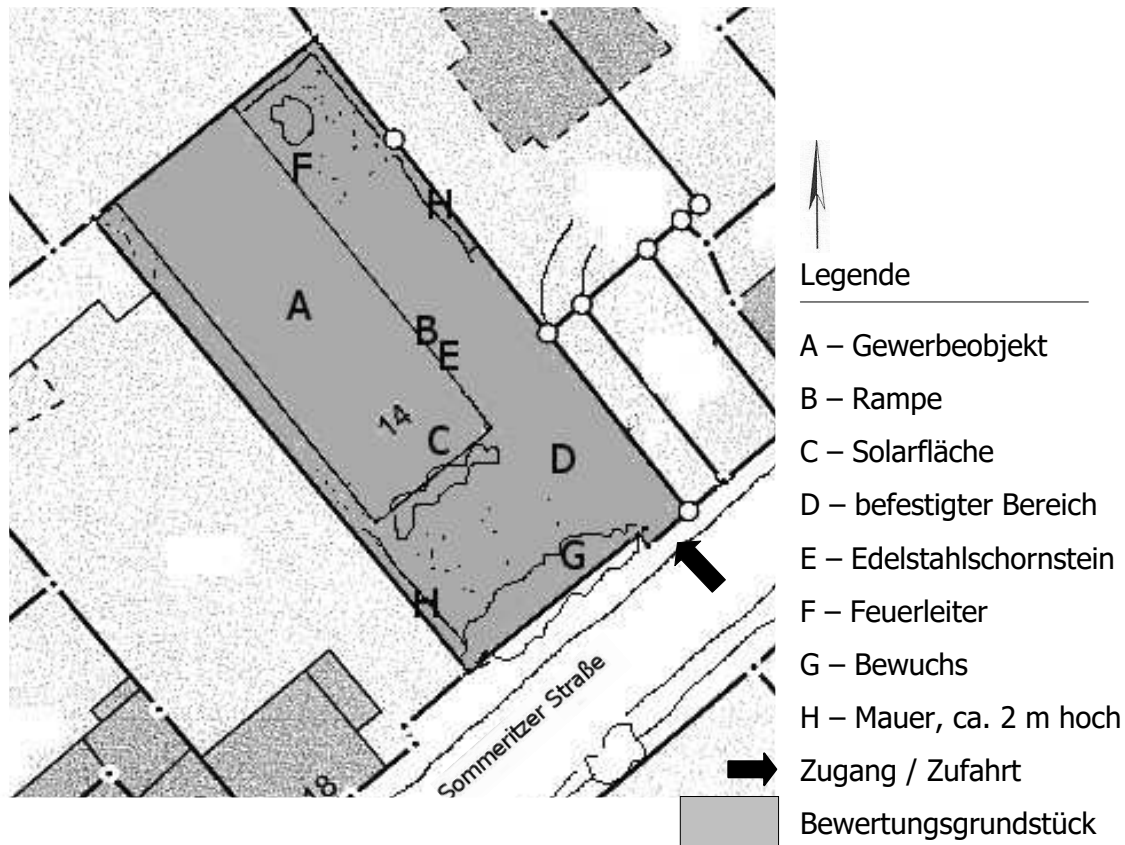
1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024, Bevölkerung am 31.12.2023

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/schmoelln>

3) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/altenburg>

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024

### Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



### 3.0 Gebäudebeschreibung

Wie auch im Vorgutachten aus dem Jahr 2020 wurde die Gebäudebeschreibung anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) am 31.07.2025 nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Gebäudebeschreibung, die auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme bzw. der Kenntnis ähnlicher Objekte beruht. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen bzw. von mir aus bekannten und vergleichbaren Gebäuden abgeleitet werden konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen,

Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Nach Akteneinsicht bestehen für das Bewertungsobjekt folgende Angaben:

„1995 - 002190: Vorbescheid Neubau Wohn- und Geschäftshaus (dieser wurde bewilligt, aber es wurde nie ein entsprechender Bauantrag gestellt)  
1998 - 000961: Abriß des Anbaus am Hauptgebäude.“<sup>1)</sup>

### 3.1 Gewerbeobjekt

<i>Art des Gebäudes</i>	ehemaliges Werkstatt- und Produktionsgebäude freistehend, zweigeschossig, unterkellert
<i>Baujahr<sup>2)</sup></i>	1921
<i>Nutzung<sup>3)</sup></i>	
<i>zu DDR – Zeiten</i>	Modellbau Schmölln
<i>nach 1990</i>	später Klempnerbau, Schulungszentrum, Call - Center Berufsakademie Mittelsachsen GmbH <sup>4)</sup>
<i>seit ca. 2015</i>	Leerstand

---

1) laut vorliegendem Schreiben des Landratsamtes Altenburger Land, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

2) laut vorliegenden Schreiben der Stadt Schmölln vom 13.02.2020

3) nach Auskunft Ortsansässiger

4) seit 2007 als „bam GmbH“ (Dienstleister für Bildung und Arbeit)

*Instandsetzung/  
Modernisierung<sup>1)</sup>*

nach 1990, teilweise um 2000, u.a. vermutlich Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster, Fassade, teilweise der Sanitär- und Elektroinstallation

*Ausführung und Ausstattung*

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau
<i>Fundamente</i>	Streifen- bzw. Einzelfundamente aus Beton
<i>Umfassungswände</i>	vermutlich Mauerwerk (Ziegelsteine)
<i>Innenwände</i>	Mauerwerk (wenn vorhanden) bzw. Trockenbau
<i>Decken</i>	vermutlich Massivdecken
<i>Fußböden</i>	vermutlich Betonestrich, Fliesen, Kunststoffbelag
<i>Innenansichten</i>	Putz, Anstrich
<i>Fenster</i>	Kunststoff, 2-fach verglast
- <i>Fensterbänke</i>	außen – Blech
- <i>Verschattung</i>	ohne
<i>Türen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	Kunststoff – Glas – Konstruktion mit Seitenteil und Oberlicht
- <i>Rampe</i>	zweiflügige Blendrahmentür, Kunststoff – Glas – Konstruktion, Oberlicht
- <i>Innentüren</i>	vermutlich Futter- oder Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff
<i>Haustechnik</i>	Betriebsfähigkeit / Funktionsfähigkeit unbekannt
- <i>Elektroinstallation</i>	vermutlich Aufputz, funktionsorientiert
- <i>Sanitärinstallation</i>	vermutlich männlich / weiblich getrennt, WC, Waschbecken
- <i>Warmwasserversorg.</i>	Funktionsfähigkeit unbekannt
- <i>Heizung</i>	vermutlich Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl
<i>Fassade</i>	Wärmedämmung, Putz, Anstrich
- <i>Sockel</i>	Glattputz, grau
<i>Dachkonstruktion</i>	unbekannt
<i>Dachform</i>	flaches Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	vermutlich Dachpappeindeckung
<i>Dachrinnen / Regenfallrohre</i>	Aluminiumblech

1) nach Auskunft Ortsansässiger

<i>besondere Einrichtungen</i>	Solarpaneele (2 Stück), sonst keine von Wertrelevanz
<i>besondere Bauteile</i> - <i>Osten</i>	Edelstahlschornstein, Laderampe, Feuerleiter
<i>Barrierefreiheit</i>	kann nicht beurteilt werden
<i>Wärme- und Schallschutzmaßnahmen</i> - <i>nach 1990</i>	Erneuerung der Fenster, Anbringen von Wärmedämmung (Fassade)
<i>Grundrißgestaltung</i>	unbekannt
<i>Raumaufteilung</i>	unbekannt Soweit äußerlich erkennbar, beinhaltet das Gebäude auf ca. $\frac{1}{5}$ seiner Fläche einen Büro- und Sozialteil, der überwiegende Teil der Geschoßebenen sind Werkstatt- bzw. Produktionsflächen, die nur teilweise mit leichten Trennwänden versehen wurden.
<u><i>Baumängel und Bauschäden</i></u> - <i>allgemein</i>	Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen
- <i>Fassade</i>	Rißbildungen, Putz- und Farbschäden, Veralgungen Giebelwände mit Löchern (Spechtarbeiten/Vogelnester)
<u><i>baulicher Zustand</i></u>	im anzunehmenden Zustand nicht nutzungsfähig

### **3.2 Nebengebäude, sonstige Baulichkeiten**

Nicht vorhanden.

### **3.3 Außenanlagen**

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	Strom-, Wasser- und Abwasseranschluß vorhanden
<i>Hof- und Wegebefestigung</i>	Granitpflaster
<i>Einfriedung</i> - <i>Süden</i>	2-flügliges Stahltor, Lebensbaumhecke (ca. 3 m hoch)
- <i>Osten</i>	Maschendrahtzaun, massive Mauer mit Betondachsteinabdeckung (ca. 14 lfd. m, ca. 2 m hoch)
- <i>Norden</i>	massive Mauer mit Betondachsteinabdeckung (ca. 2 m hoch)
- <i>Westen</i>	Maschendrahtzaun, massive Mauer mit Betondachstein-

---

	abdeckung (ca. 2 m hoch)
<i>Bewuchs</i>	Lebensbäume, Birken, Flieder, sonstiger Wildwuchs
<i>Zustand</i>	bedingt nutzungsfähig

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Eine Innenbesichtigung war wie auch im Jahre 2020 nicht möglich. Es erfolgte eine äußere Inaugenscheinnahme.

Im Bewertungsfall gehe ich davon aus, dass haustechnische Anlagen nicht funktionsfähig sind bzw. eine umfassende Überprüfung erforderlich ist. Allgemein ist nach langem Leerstand erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf anzunehmen. Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag einer umfangreichen Ertüchtigung. Eine Wiederinnutzung bzw. Vermietung ist im derzeitigen Zustand vermutlich nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit der durchgeführten baulichen Maßnahmen konnte nicht nachgewiesen werden. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden aber im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis für Nichtwohnbestand gemäß Energieeinsparverordnung (Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Nach erneutem Anfragen beim städtischen Bauamt, im Kreisarchiv des Landratsamtes als auch bei der Bauaufsichtsbehörde liegen keine Unterlagen vor, die größere wertrelevante Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt belegen. Weiterhin sind keine Gebäudegrundrisse oder sonstige Bauunterlagen abrufbar. Desgleichen erfolgten diesbezüglich vom Eigentümer keine Angaben. Demnach ist anzunehmen, dass keine oder nur geringe wertrelevante Maßnahmen in den letzten Jahren am Objekt vorgenommen wurden.

Es besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei einer Folgenutzung, der maßgeblich von künftigen Nutzungsanforderungen, baulichen Aufwendungen und damit verbundene Anforderungen abhängt (Planungsleistungen erforderlich, die über den Rahmen dieser Wertermittlung hinausgehen).

Die derzeitigen Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung dürften sich nur auf einem der örtlichen Gegebenheiten und Nachfrage entsprechenden mittleren Mietniveau bewegen. Eine Umnutzung z.B. in eine Wohnnutzung ist denkbar, aber auf Grund nicht vorhandener bzw. nicht zugänglicher Bauunterlagen im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschätzbar und bedürften auch entsprechend fundierter Planungsleistungen. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Bauschäden zur Erreichung der geschätzten/modifizierten Restnutzungsdauer im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen.

#### **4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **4.1 Wertermittlungsgrundlagen**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

## **4.2 Wertermittlungsverfahren**

### Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

## **4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis

des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Ertragswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Ertragsmöglichkeit beurteilt werden.

## **5.0 Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### **5.1 Bodenrichtwert**

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert laut „<http://www.geoproxy.geo-portal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren unwesentlich verändert hat:

vom 31.12.2008 bis zum 31.12.2018	30 €/m <sup>2</sup>
vom 31.12.2020 bis zum 01.01.2022	32 €/m <sup>2</sup>

Eine weitere Erhöhung erfolgte bisher nicht. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungsstichtag (31.07.2025):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	374099
<i>Bodenrichtwert</i>	32 €/m <sup>2</sup>
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)
<i>Nutzungsart</i>	gemischte Baufläche
<i>Bauweise</i>	geschlossen
<i>Geschoßzahl</i>	3
<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	500

## **5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (31.07.2025) in Höhe des Bodenrichtwertes geschätzt, somit ergibt sich:

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{Bodenwert} \\ & \text{ca. } 980,00 \text{ m}^2 \times 32,00 \text{ €/m}^2 = 31.360,00 \text{ €} \approx 31.400,00 \text{ €}^*) \end{aligned}$$

---

\*) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

## **6.0 Ertragswertermittlung**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des marktüblichen Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **6.1 Ertragsverhältnisse**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21).

### **6.2 Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21).

### **6.3 Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

### **6.4 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV 21).

## 6.5 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und gemietete Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Aus eigenen Erfahrungen im Umfeld sowie dem Nutzungsrisiko der Immobilie wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 6,0 % zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht erachtet.

## 6.6 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks (Gewerbeobjekt) bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2025 - 1921)	104 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (40- 104)	minus Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw.

durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV 21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV 21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben. Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Betriebs- und Werkstätten?) ist nunmehr nach ImmoWertV 21 verbindlich mit 40 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 21).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des gewerblich genutzten Gebäudes von ca. 40 Jahren (Werkstatt, Produktionsgebäude) und unter Berücksichtigung von Instandsetzung / Modernisierung, die noch fiktiv vorgenommen werden müssten, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 20 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

#### Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Folgend wird der Modernisierungsgrad ermittelt.

#### Modernisierungsgrad

0 $\leq$ 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

Für das Gebäude erfolgt eine allgemeine Punktevergabe bei den vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA) aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung <sup>*)</sup>	1 bis 2			

\*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Eine teilweise Instandsetzung, Umnutzung bzw. Modernisierung des Gewerbeobjektes erfolgte vor ca. 20 Jahren (vermutlich Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster, Fassade, teilweise der Sanitär- und Elektroinstallation). Die konkreten Maßnahmen sowie deren Nachhaltigkeit sind nicht bekannt und werden auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt. Für die weitere Bewertung wird eine maßvolle fiktive Sanierung angenommen.

#### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach Sanierung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	1
Summe	20	11

**2.7 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren**

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	40	40	40	40	40
5	35	35	35	35	36
10	30	30	30	32	34
15	25	25	26	29	32
20	20	20	23	27	31
25	15	17	20	25	30
30	10	14	18	23	29
35	7	12	17	22	28
≥ 40	6	11	16	22	28

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 48

Aufgrund des Modernisierungsgrades (11 - „überwiegend modernisiert“) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von rund ca. 20 Jahren.

**6.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

## **6.8 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswertverfahren**

### - derzeitig gezahlte Mieten, tatsächliche Miete

Das Bewertungsobjekt ist seit Jahren leerstehend. Miet-, Pacht-, Nutzungsvertrag sind nicht bekannt bzw. lagen nicht vor. Angaben zur Mietfläche liegen ebenfalls nicht vor und wurden deshalb aus dem vorliegenden Gebäudeabmessungen des Katasterplanes von mir abgeleitet.

### - marktüblich erzielbarer Mietertrag

nach Abschluß von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten

Zum Wertermittlungstichtag wird von mir eine als regional marktüblich angesehene Miete in Ansatz gebracht, die regional als erzielbar angesehen werden kann. Eine gewerbliche Nutzung der nach Instandsetzungs- und Modernisierung auf mittlerem Niveau anzunehmenden Gebäudesubstanz nehme ich über eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren an (vgl. modifizierte Restnutzungsdauer).

Dabei wird von mir eine Miete in Ansatz gebracht, die sich auf eine gewerbliche, den funktionellen Gegebenheiten entsprechende Nutzung (Büro, Lager, Werkstatt) bezieht.

Allgemein kann festgestellt werden, daß Mieten für gewerbliche Bestandsobjekte aufgrund der besonders in Thüringer Kleinstädten und Gemeinden bestehenden geringen oder fehlenden Nachfrage sich auf einem niedrigen Niveau befinden. Besonders bei stark nutzungsorientierten Gewerbeobjekten ist eine nur geringe Nachfrage, basierend auf dem damit verbundenen Nutzungsrisiko zu verzeichnen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) macht im letzten Preisspiegel Thüringen

2023/ 2024 für gewerbliche Mietobjekte für Hallengebäude, Büroflächen folgende Angaben:

Hallenmieten in Schmölln

mittlerer bis guter Nutzungswert 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 2,80 €/m<sup>2</sup>

Büromieten in Schmölln

mittlerer bis guter Nutzungswert 3,90 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup>

Hallenmieten in Thüringer Kleinstädten

mittlerer Nutzungswert 2,00 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup>

Der für die Nutzung erforderliche Anteil an Sanitärraum und Bürofläche (Meisterbüro o.ä.) ist inbegriffen.

Im Folgenden werden von mir Mieten in Ansatz gebracht, die nach einer fiktiven maßvollen Sanierung bzw. Umnutzung im Schmöllner Raum zum Wertermittlungstichtag als marktüblich erzielbar angesehen werden. Eine Nutzung in einer für vergleichbare Gewerbeobjekte typischen Nutzung Lager/Werkstatt etc. wird hierbei als Grundlage angenommen. Die Mietannahmen erfolgen unter der Voraussetzung, daß vorhandene anrechenbare Bauschäden behoben werden können und das Objekt nach mehr-jährigem Leerstand wieder nutzbar gemacht wird und am Immobilienmarkt platzierbar ist. Somit ergibt sich Folgendes:

Miteinheit	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Grundmiete (€/m <sup>2</sup> )	Grundmiete/Monat (€)	Grundmiete/Jahr (€)
Untergeschoß	ca. 297,00	2,00	594,00	7.128,00
EG	ca. 315,00	3,00	945,00	11.340,00
OG	ca. 315,00	2,50	787,50	9.450,00
Außenfläche, vermietbar			100,00	1.200,00
jährlicher Rohertrag	927,00		2.426,50	29.118,00

Anmerkung Die Nutzflächen wurden mittels Nutzflächenfaktoren (Sprengnetter: Handbuch für die Wertermittlung, Band II) überschlägich ermittelt. Abweichungen sind nicht auszuschließen. Sie sind nur für diese Wertermittlung verwendbar. Explizit wird hier darauf verwiesen, dass keinerlei Baupläne, auch nach erneuter Recherche, zur Verfügung standen.

### Ermittlungsgrundlagen

jährlicher Rohertrag <sup>1)</sup>	29.118 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten <sup>2)</sup>	5.931,66 €
Bodenwert, gesamt <sup>3)</sup>	31.400 €
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>4)</sup>	6,0 %
modifizierte Restnutzungsdauer <sup>5)</sup>	20 Jahre
Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor <sup>6)</sup>	11,47
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>7)</sup>	465.000 € (-)
kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete <sup>8)</sup>	0 € (±)

### Ermittlung

· jährlicher Rohertrag		29.118,00 €
· jährliche Bewirtschaftungskosten	-	5.931,66 €
· jährlicher Reinertrag		23.186,34 €
· Reinertrag des Bodens, d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag des den Erträgen zuordenbaren Bodens 6,0 % von 31.400 €	-	1.884,00 €
· Ertrag der baulichen Anlagen		21.302,34 €
· Kapitalisierungsfaktor	x	11,47
· vorläufiger Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		244.337,84 €
· Bodenwert	+	31.400,00 €
· vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		275.737,84 €
· marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
· marktangepaßter vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		275.737,84 €
· Berücksichtigung beson. objektspez. Grundstücksmerkmale	-	465.000,00 €
· kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete	±	0,00 €
· Ertragswert		-189.262,16 €
		negativ

Erläuterungen zur Ermittlung

1) jährlicher Rohertrag, siehe Tabelle / Übersicht S.26

2) – 8) siehe folgende Seiten

## 2) Bewirtschaftungskosten

### Verwaltungskosten

3,0 % vom Rohertrag: ca. 3,0 % v. 29.118 € = 873,54 €

### Instandhaltungskosten

30,0 % v. 14 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche 14 €/m<sup>2</sup> x 927 m<sup>2</sup> = 3.893,40 €

### Mietausfallwagnis

4,0 % vom Rohertrag: ca. 4,0 % v. 29.118 € = 1.164,72 €

---

Summe 5.931,66 €

Das entspricht vom Rohertrag: 20,37 %

## 3) Bodenwert, siehe S.19 des Gutachtens

## 4) objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Es wird ein Liegenschaftszinssatz (6,0 %) in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Risiko der Immobilie in Ansatz gebracht.

## 5) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Laut Anlage 1 - Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer aus Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2819 Anlage 1 werden für Büro/Lager/Werkstatt eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben.

## 6) Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor

Faktor aus Tabelle (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV). Diese wurden unverändert in die ImmoWertV21 übernommen.

## 7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind und über die mit den in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Instandhaltungskosten hinausgehen, d.h. anrechenbare Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen, Aufwendungen zur Wiederinnutzungnahme

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel	
Bauschäden	
Neubau, Sanierung	
Unterhaltungsbesonderheiten	- 465.000 € <sup>*)</sup>
Modernisierungsbesonderheiten	
Rechte / Belastungen	
weitere Besonderheiten	
Summe	- 465.000 €

\*) Für die Wiederinnutzungnahme des Objektes, angenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die durch eine äußere Inaugenscheinnahme eingeschätzt wurden, wird ein Abschlag von mindestens 500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche für erforderlich erachtet, d.h.

$$927 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 463.500 \text{ €} \approx 465.000 \text{ €}$$

## 8) kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete

Aufgrund der o.g. geschilderten Situation (Leerstand, Bauzustand) werden gegenwärtig keine Mieteinnahmen erzielt. Der Ausfall wird aber nicht kapitalisiert und vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht, da der Ausfall mit der geschätzten Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt wird.

## **7.0 Verkehrswert / Marktwert**

Das im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbare Objekt wurde über das Ertragswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag mit einem negativen Wert ermittelt.

Ein derartig unwirtschaftliches Grundstück ist am Markt, besonders bei regional schwacher Nachfrage kaum zu platzieren.

Für den Katasterbereich Zeulenroda – Triebes (Landkreis Greiz, Altenburger Land, Stadt Gera) wurden für solche unwirtschaftliche Grundstücke, also Grundstücke, die wirtschaftlich unrentabel sind (sanierungsunrentabel), Kaufpreisanalysen für den Erhebungszeitraum 2015 bis 2024 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zwischen den gezahlten Kaufpreisen und dem Wert des Grund und Bodens Abhängigkeiten bestehen.

Für solche Grundstücke werden Kaufpreise erzielt, deren Median bei dem 2,4- fachen des Bodenwertes liegt. Dabei ist die Spanne sehr groß (minimal 0,2- fache und maximal 18- fache). Im Bewertungsfall halte ich aufgrund der rein äußerlich ersichtlich standsicheren Bausubstanz und den anzunehmenden Sanierungsaufwendungen einen Anerkennungswert in Höhe des 2- fachen des Bodenwertes für angemessen, somit ergibt sich  $2 \times 31.400 \text{ €} = 62.800 \text{ €} \approx 65.000 \text{ €}$ .

Für eine Folgenutzung sind Aufwendungen in einer Größenordnung erforderlich, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens stehen. Somit wird eine Folgenutzung ggf. auch von der Bereitstellung öffentlicher Fördermittel abhängig.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert / Marktwert für das bebaute Grundstück in

04626 Schmölln  
Sommeritzer Straße 14

---

<i>Gemarkung</i>	Schmölln
<i>Flur</i>	23
<i>Flurstück</i>	788
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 980 m <sup>2</sup>
<i>Nutzfläche</i>	ca. 927 m <sup>2</sup>
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	31.07.2025

*mit* **65.000,00 €**

*in Worten* Fünfundsechzigtausend Euro

*Anmerkung* Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.  
Das Objekt konnte nur durch äußere Inaugenscheinnahme besichtigt werden.

xxx, den 08.08.2025

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.  
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.