

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Gewerbegrundstück

Gemarkung Langewiesen, Flur 15, Flurstück 2246/20,
Gewerbering 6 in D – 98693 Ilmenau, Ortsteil Langewiesen

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.12.2023

**Geschäfts-Nummer
K 34/22**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung.....	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung.....	9
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN.....	10
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	10
3.2	Grundakten.....	10
3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10
3.4	Baulastenverzeichnis.....	10
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	11
3.6	Denkmalschutz.....	11
3.7	Erschließungszustand	12
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	12
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	12
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen.....	13
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	14
4.1	Merkmale des Standortes.....	14
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	15
4.3	Bodenbeschaffenheit.....	15
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	16
5.1	Gebäudekomplex	16
5.2	Sonstige bauliche Außenanlagen	20
6.	BEURTEILUNG	21
6.1	Marktsituation	21
6.2	Bewertungsgegenstand	22

7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	24
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	24
7.2	Bildung von Wertzonen.....	25
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	25
7.4	Vorläufiger Bodenwert	26
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	27
8.1	Reinertrag, Rohertrag	27
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	30
8.3	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	31
8.4	Barwertfaktor	32
8.5	Vorläufiger Ertragswert	32
8.6	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	33
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	34
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	34
10.1	Verkehrswertdefinition	34
10.2	Ermittelte Werte.....	34
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	34
10.4	Feststellung des Verkehrswertes.....	37

Anlagen

▪	Geoproxy-Kartenauszug vom 01.11.2023	(1 Seite)	38
▪	Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung vom 12.12.2023	(9 Seiten)	39
▪	Gebäudegrundriss	(1 Seite)	48
▪	Nutzflächenermittlung – Stand 28.06.2007.....	(1 Seite)	49

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Arnstadt beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 13.10.2023.

Das Auftragschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 10.10.2023. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Gewerbegrundstück, Gemarkung Langewiesen, Flur 15, Flurstück 2246/20 unter der Anschrift Gewerbering 6 in D – 98693 Ilmenau, Ortsteil Langewiesen, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	12.12.2023
Qualitätsstichtag	12.12.2023
Wertermittlung abgeschlossen	14.02.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist 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 maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 14.02.2024, das heißt, mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die in der Wertermittlung verwendeten Flächen basieren auf vermierterseitig übergebenen Nutzflächenermittlungen. Die Plausibilität wird stichprobenartig geprüft. Ein detailliertes Nutzflächenaufmaß ist nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung und dieses Sachverständigen Gutachtens.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigen Gutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeber-/vermieter- und mieterseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeber-/vermieter-/mieterseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeber-/vermieter-/mieterseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers/Vermieters/Mieters handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.

- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10.09.2021
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“ jeweils aktualisiert im Februar 2005 und Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ vom April 2005
- „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023; gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 15 des Gesetzes zuletzt geändert am 23.06.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; Novellierung zum 01.01.2024
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2023/2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- IVD – Empfehlungen zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten; Stand Januar 2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik

- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; letzte Aktualisierung

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Abdruck vom 13.10.2023
- Geoproxy-Kartenauszug vom 01.11.2023
- Mietvertrag über Geschäftsräume vom 18.12.2022
- Nutzflächenermittlung - Stand 28.06.2007
- Gebäudegrundriss - ohne Datum
- Exposé - ohne Datum
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 12.12.2023

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 01.11.2023
- Auskünfte der Abteilung Stadtplanung der Stadtverwaltung Ilmenau vom 11.01.2024
- Auskünfte der Abteilung Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Ilmenau vom 15.01.2024
- Auskünfte der Abteilung Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ilmenau vom 18.01.2024
- Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des IIm-Kreises vom 16.01.2024
- Auskünfte von der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt des IIm-Kreises vom 15.01.2024
- Auskünfte vom Zweckverband Wasser- und Abwasser Ilmenau vom 17.01.2024

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, den 12.12.2023, von ca. 14:00 Uhr bis ca. 15:45 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- eine Mitarbeiterin der Sparkasse Jena-Saale-Holzland (Vermieter)
- ein Mitarbeiter der Firma QSIL GmbH in Langewiesen (Mieter)
- die unterzeichnende Sachverständige.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

- Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

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

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Arnstadt; Zweigstelle Ilmenau	
Grundbuch von	Langewiesen	
Blatt	2855	
Abdruck vom	13.10.2023	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Langewiesen
	Flur	15
	Flurstück	2246/20
	Größe	2.850 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet; eingetragen am 18.02.2015
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 26.09.2022

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens besteht kein Erfordernis zur Einsicht in die Grundakte.

3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurden sachverständigenseits nicht erhoben.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadtverwaltung Ilmenau vom 18.01.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	<p>Vom zuständigen Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Ilmenau wurde am 11.01.2024 folgende schriftliche Auskunft erteilt:</p> <p><i>„...Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Folge II“ und ist dort als GE 2 (Gewerbegebiet, § 1, Absatz 8 Bau-NVO) ausgewiesen.</i></p> <p><i>Allgemein zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe</i><i>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</i><i>3. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen</i><i>4. Tankstellen...“</i>
Entwicklungszustand	<p>Das Grundstück ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.</p>

3.6 Denkmalschutz

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt des Ilm-Kreises vom 15.01.2024 besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Denkmalschutz (kein Einzeldenkmal, kein Denkmalensemble). Des Weiteren liegt der Bewertungsgegenstand nicht im Umgebungsschutz eines Einzeldenkmals.

Allerdings wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, Häufungen von Steinen oder ähnlichem) zu rechnen ist. Etwaige Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt an eine öffentliche, ausgebaute Straße. Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser, Elektro und Erdgas.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Ilmenau vom 17.01.2024 ist das bewertungsgegenständliche Grundstück über die Straße „Gewerbering“ vollumfänglich an die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Mischsystem) angeschlossen.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Ilmenau vom 17.01.2024 sind keine Beiträge bezüglich der Herstellung der öffentlichen Entwässerung offenstehend oder zeitnah angekündigt.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Der Bewertungsgegenstand ist zum Bewertungsstichtag vermietet, wird jedoch zum Bewertungsstichtag nur in einem Teilbereich tatsächlich genutzt.

Der bestehende Mietvertrag vom 18.10.2022 lag für die Gutachtenerstellung vor. Folgende bewertungsrelevanten Daten wurden dem Mietvertrag entnommen:

- Mietgegenstand bebautes Gewerbegrundstück unter der Adresse Gewerbering 6 in Langewiesen
- Mietvertragsbeginn 01.10.2022
- Mietzeit / Kündigung Mindestvertragslaufzeit bis zum 30.04.2023; danach auf unbestimmte Zeit; Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nach § 580 a Bürgerliches Gesetzbuch
- Mietfläche im Mietvertrag nicht angegeben; als Anlage angefügt ist ein Lageplan und ein Gebäudegrundriss
- Miete während der Mindestvertragslaufzeit monatlich 3.000,- € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer; nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit ist die Höhe der monatlichen Miete abhängig von der konkreten Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter; nach vorliegender erteilter Auskunft des Vermieters zum Ortstermin werden aktuell weiterhin 3.000,- €/Monat gezahlt.
- Betriebskosten laut Mietvertrag übernimmt der Mieter die Verpflichtung, sämtliche mit der Nutzung, der Unter- und Instandhaltung und gegebenenfalls Instandsetzung des Mietgegenstandes anfallenden Kosten und öffentlichen Lasten selbst und ohne Anrechnung auf die monatliche Miete zu tragen

- Sonstiges
 - der Mieter beabsichtigt, den Grundbesitz zu erwerben
 - das Objekt ist vom Vermieter versichert; die Kosten der Versicherung trägt der Mieter
 - der Mieter darf in gewissem Umfang bauliche Veränderungen vornehmen (Rückbau von Innenwänden / Vergrößerung von Räumlichkeiten / Einbau einer Eingangstür gebäudesüdseitig)

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden sowie den, von den Ämtern und Behörden erteilten Auskünften bestehen keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand beziehungsweise wurden nicht bekannt gemacht.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt.

Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	<p>Langewiesen mit aktuell ca. 3.130 Einwohnern ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau und befindet sich ca. 2 km östlich von Ilmenau, ca. 20 km südlich von Arnstadt und ca. 40 km südlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.</p> <p>Langewiesen liegt am Nordostrand des Thüringer Waldes im Ilm-Kreis.</p> <p>Der Bewertungsgegenstand befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Langewiesen innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes „Folge II“.</p>
Infrastruktur	<p>Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Langewiesen und Ilmenau vorhanden; Haltestellen von Überlandbuslinien mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; gute Erreichbarkeit im Individualverkehr über Bundesstraße B 88 und Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle Ilmenau-Ost in ca. 5 km Entfernung.</p>
Umgebungsbebauung	<p>vorwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung; zum Teil großflächige Hallengebäude; Entstehungszeit vorwiegend Mitte der 1990er Jahre.</p>
Verkehrsimmission	<p>vorwiegend nur Anlieger- und Lieferverkehr</p>
Sonstige Beeinträchtigungen	<p>keine beziehungsweise keine bekannt gemacht</p>

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

gewerblich genutzter Standort ohne besondere Präsentationsmöglichkeiten in örtlicher Randlage; jedoch gute Synergieeffekte auf Grund der Lage innerhalb des ausgewiesenen Gewerbebestandes und in Nähe zur Universitätsstadt Ilmenau sowie zur Bundesautobahn A 71; gute Erreichbarkeit im Individualverkehr; normale Erreichbarkeit im ÖPNV; gute Infrastruktur

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes beträgt 2.850 m ² laut Grundbuchauszug.
Form	geradlinig, annähernd rechteckig.
Oberflächengestalt	annähernd eben und horizontal.
Verkehrliche Erschließung	angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Altlasten Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Diese Art von Untersuchungen ist nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

Von der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Ilm-Kreises wurde am 16.01.2024 schriftlich mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse vorliegen, aus denen sich ein Altlastenverdacht für das Grundstück ableiten ließe. Der Standort ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2, Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Thüringer Altlasteninformationssystem registriert und gilt daher als altlastenfrei.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsggebenheiten vorgenommen.

5.1 Gebäudekomplex

Allgemein Massivbau in u-förmiger Anordnung;
bestehend aus 5 Baukörpern; vorwiegend eingeschossig; Büroanbau nordwestseitig zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdächer; Büroanbau nordwestseitig mit flachem Pyramidendach; offene Bebauung

Baujahr nach vorliegender Information erbaut von 1995 - 1997

Instandsetzung/Modernisierung die Flachdächer wurden nach vorliegender Information 2006 nochmals mit Folie über der bereits vorhandenen Dacheindeckung (Trapezblech) abgedichtet

Nutzung

Erdgeschoss gesamt 17 Büro- / Laborräume unterschiedlicher Größe, 3 Lagerräume, Küche / Speiseraum, 3 Toiletten;
Zugangs- und Flurbereiche;
Technikraum / Hausanschlussraum

Obergeschoss
(nur Büroanbau nordwestseitig) Massivtreppenzugang vom Erdgeschoss;
Flurbereich; 5 Büroräume; 1 Toilette;
Lager- beziehungsweise Serverraum

Nutzflächen

In Anlage des Sachverständigengutachtens ist eine vom Vermieter übermittelte Nutzflächenaufstellung, Stand 28.06.2007 sowie ein Gebäudegrundriss mit Raumnummierung angefügt.

Abweichend zu dieser Nutzflächenaufstellung ist zum Bewertungsstichtag der Raum Nr. 31 mit 117,69 m² nicht als Büroraum sondern als Lagerfläche genutzt.

Dementsprechend stellen sich die vorhandenen Nutzflächen zum Bewertungsstichtag wie folgt dar:

Erdgeschoss:	Büro-/Laborräume	609,46 m ²
	Lagerräume	198,07 m ²
	Küche/Speiseraum	42,65 m ²
	Toiletten	10,46 m ²
	Technische Funktionsfläche	8,21 m ²
	Verkehrsfläche	121,61 m ²
<hr/>		
Erdgeschoss gesamt:		990,46 m ²
Obergeschoss:	Büroräume	118,06 m ²
	Lager-/Serverraum	27,33 m ²
	Toilette	2,07 m ²
	Verkehrsfläche	18,57 m ²
	<hr/>	
Obergeschoss gesamt:		166,03 m ²

Danach ergibt sich folgende Gesamtnutzfläche:

Erdgeschoss	990,46 m ²
Obergeschoss	166,03 m ²
<hr/>	
Nutzfläche gesamt	1.156,49 m ²

Rohbau

Tragkonstruktion	Umfassungswände massives Mauerwerk; eingeschossiger Anbau im Hofbereich (Schulungsraum) Stahlrahmen-/Alukonstruktion; Massivdecken Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag vom Erdgeschoss zum Obergeschoss im zweigeschossigen Bürogebäudeteil; Stahltrappe zum Zwischengeschoss (Archiv)
Dacheindeckung	Flachdächer Trapezblech mit Dämmung und Folienabdichtung; Pyramidendach auf Bürogebäude mit Holzpfettenkonstruktion und Betonfalzziegeldeckung
Hauseingänge	3 Hauseingänge im Innenhofbereich
Fassade	Strukturputz mit Dämmung und Anstrich; teilweise mit Blechverkleidung; Sockel Buntsteinputz

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	erdgasbetriebene zentrale Warmwasserheizung; Vaillant-Gastherme von 2014; letzte Wartung Mai 2023
Warmwasserbereitung	Vaillant-Durchlauferhitzer von 1998
Sanitäre Einrichtungen	3 Toiletten im Erdgeschoss; 1 Toilette im Obergeschoss; Ausstattung entspricht Mitte 1990er Jahre
Versorgungsleitungen	unter Putz, auf Putz, in Kabelkanälen; entsprechend Ausführungsstandard Mitte 1990er Jahre
Sonstiges	Brandmeldeanlage; teilweise Klimatisierung in den Büroräumen vorhanden

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk / Trockenbauständerwände
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Alufenster mit Isolierverglasung; teilweise Außenjalousien; teilweise elektrische Oberlichter
Türen	außen: Stahlblechtüren sowie Alurahmentüren mit Isolierverglasung innen: glatte Holzwerkstofftüren (Wabenkern)
Bodenbeläge	EG: vorwiegend Fußbodenfliesen, teilweise Betonfußboden mit textilem Belag; teilweise Betonfußboden mit Epoxidharzbeschichtung OG: Fußbodenfliesen sowie Betonfußboden mit textilem Belag
Wand- und Deckenbeläge	geputzt und gestrichen; abgehängte Odenwalddecken; in Teilbereichen partiell Wandfliesen (Toiletten) oder Wandfliesenspiegel (Küchenbereich)

Bauzustand / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

- | | |
|----------------------------|--|
| Konstruktive Bauwerksteile | <ul style="list-style-type: none">▪ im gesamten Objekt sowohl innen als auch außen Setzungsrisse an den Umfassungswänden, tragenden Innenwänden sowie Setzungen im Fußbodenbereich; annehmbar Gründung (Streifenfundamente sowie Betonplatte) in den 1990er Jahren mit mangelhafter Ausführung |
| Dachhaut | <ul style="list-style-type: none">▪ im gesamten Objekt sind partiell frühere Undichtigkeiten der Flachdachbereiche an den vorhandenen Deckenverkleidungen sichtbar; nach vorliegender Information erfolgte im Jahr 2006 nochmals eine Folienabdichtung über der vorhandenen Trapezblecheindeckung; über Qualität und Lebensdauer der vorhandenen Folienabdichtung liegen keine Informationen vor; annehmbar begrenzte Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter▪ im Bereich des Pyramidendaches über zweigeschossigem Bürogebäude keine sichtbaren Undichtigkeiten |
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none">▪ Fassade mit Rissbildungen, teilweise Putzschäden; komplett modernisierungsbedürftig mit Anpassung an heutige energetische Anforderungen (Dämmung)▪ die gesamten haustechnischen Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung, Be- und Entlüftung) entsprechen dem Standard der Entstehungszeit; Funktionsprüfungen erfolgen im Rahmen von Verkehrswertgutachten nicht; entsprechend Lebensalter kann nur eine sehr begrenzte Restnutzungsdauer unterstellt werden; im Rahmen einer komplexen Instandsetzung/Modernisierung kann von einer Erneuerung/Modernisierung ausgegangen werden▪ sämtliche Fußbodenfliesen, zum Teil großflächig schadhaft und verbraucht aufgrund von Setzungen (Fugenabriss zum Teil bis 20 mm) und zum Teil erhebliche Rissbildungen; komplett erneuerungsbedürftig |

- alle vorhandenen textilen Bodenbeläge sind verbraucht; erneuerungsbedürftig
- Türen und Fenster sind zu modernisieren beziehungsweise auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen; gegebenenfalls auszutauschen oder zu reparieren
- Außenverschattung zum Großteil fehlend
- 1 Raum im Erdgeschoss partiell mit aufsteigender Feuchtigkeit und Salpeterausblühungen
- komplette malermäßige Modernisierung innen/außen einschließlich Erneuerung der Deckenverkleidungen im Innenbereich erforderlich
- im Obergeschoss des zweigeschossigen Büroanbaus nur 1 Toilette vorhanden (nicht ausreichend)

5.2 Sonstige bauliche Außenanlagen

PKW-Stellplätze	Das Grundstück ist befahrbar; nach vorliegenden Angaben stehen 33 PKW-Stellplätze zur Verfügung
Oberflächen	Zufahrt und mittiger Hofbereich mit Betonpflaster einschließlich Entwässerung; PKW-Stellplätze mit Öko-Betonpflaster
Einfriedung	im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze teilweise Stabmattenzaun an Stahlstützen; straßenseitige Grundstückseinfriedung vollständig fehlend
Zieryärtnerische Anlagen	Thuja-Hecke entlang der westlichen, südlichen und hälftig ostseitigen Grundstücksgrenze; Rasenfläche; teilweise Ziersträucher
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise in der Straße anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Thüringen lässt sich seit Anfang der 1990er Jahre wie folgt charakterisieren:

- a) Gewerbe- und Industriegebiete, die aufgrund ihrer Lage in Regionen mit besonderer Wirtschaftsgunst; hier vor allem im Südthüringer Raum in Grenznähe zu Bayern; bereits Ende der 1990er Jahre eine zum Teil 100 % Auslastung erreichen konnten
- b) Gewerbegebiete, die in den 1990er Jahren aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage im zentralen Thüringer Raum im Bereich der größeren und mittleren Städte und entlang der Bundesautobahnen A 4, A 9 und A 71 zuerst einen großen Zuspruch verzeichnen konnten und dann nach einer ca. 15jährigen Stagnation ab ca. 2013 nunmehr wieder eine steigende Nachfrage zu verzeichnen haben und jetzt über eine Auslastung von 80 - 100 % verfügen
- c) gewachsene Gewerbebestandorte, die bereits vor 1990 bestanden, aber über keine besondere Lagegunst wie in Kategorie a) und b) verfügen
- d) Gewerbegebiete, die primär nach Wunschvorstellungen von Gemeinden und weniger von der Standortbedeutung oder -nachfrage etabliert wurden und in denen sich bis auf lokale An- und Umsiedlungen keine bedeutenden Aktivitäten ergeben haben; diese Gewerbegebiete verzeichnen die geringste Auslastung.

Allgemein ist feststellbar, dass Thüringen mit seiner zentralen Lage in der Mitte Deutschlands und mit einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahn A 4, A 9 und A 71) einen gut bis sehr gut nachgefragten Wirtschaftsstandort innerhalb Deutschlands darstellt.

Seit der Finanzkrise der Jahre 2008/2009, einhergehend mit erheblichen Einbrüchen im gewerblichen Bereich, war ab ca. 2013 – anhaltend bis zum Jahr 2021 eine stetige Erholung und steigende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien innerhalb von ausgewiesenen Gewerbe- und Industriestandorten feststellbar.

Durch die eingetretene Energiekrise im Jahr 2022, den energetischen Auflagen auch für Nichtwohngebäude sowie den seitdem steigenden Baufinanzierungszinsen hat sich am gesamten Immobilienmarkt und so auch im Bereich der Gewerbeimmobilien eine Dämpfung ergeben.

Nach sachverständigenseits durchgeführter Recherche existieren in Langewiesen folgende Gewerbegebiete:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ▪ In den Folgen I | ▪ 1993 erschlossen |
| | ▪ 5,65 ha Fläche |
| ▪ In den Folgen II | ▪ 1996 erschlossen |
| | ▪ 8,78 ha Fläche |
| ▪ In den Folgen III | ▪ 2000 erschlossen |
| | ▪ 11,04 ha Fläche |

- Oberweg
 - dazu wurden keine näheren Angaben veröffentlicht
- Ehrenberg-Ost (Robert-Bosch-Ring)
 - angrenzend an das Gebiet der Universität Ilmenau
 - 14 ha Fläche
 - Ansiedlungsfläche für innovative KMU (Neu-/Ausgründungen der Universität Ilmenau beziehungsweise universitätsnahe Bereiche)
 - Vermarktung erfolgte durch Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Ilmenau am 15.01.2024 sind alle Gewerbegebiete in Langewiesen von kommunaler Seite vermarktet; das heißt, von Stadt/Kommune können zum Bewertungsstichtag keine Flächen zur Vermarktung angeboten werden.

Alle Flächen befinden sich in Eigentum von Firmen; bei Leerstandsflächen handelt es sich oft um Expansionsflächen, die die Firmen für eine künftige Nutzungserweiterung vorhalten. So ist zum Beispiel auch das Gewerbegebiet Ehrenberg-Ost bereits zu 100 % vermarktet; baulich genutzt jedoch erst zu 50 %.

Nach Information des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Ilmenau kann die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Langewiesen derzeit als „gut“ beurteilt werden.

6.2 Bewertungsgegenstand

Lage	Der Bewertungsgegenstand ist entsprechend den Ausführungen in Punkt 6.1 des Sachverständigengutachtens in die Kategorie b) einzuordnen. Die Lage in Nähe zur Universität Ilmenau, innerhalb des Gewerbegebietes „In den Folgen II“ mit 100 % Vermarktung, in Nähe der Bundesautobahn A 71, Autobahnanschlussstelle Ilmenau-Ost, und in Nähe des Erfurter Kreuzes (Bundesautobahnen A 4 / A 71) ist als „gut“ zu beurteilen. Hieraus resultieren vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit.
Grundstück	Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit 2.850 m ² Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug ist in die Kategorie der kleineren Gewerbegrundstücke einzuordnen. Auf Grund der bereits vorhandenen intensiven Grundstücksbebauung ist eine Expansion im noch vorhandenen Freiflächenbereich (PKW-Stellplätze und Innenhofbereich) ausschließbar. Das Grundstück gilt als vollständig erschlossen. Grundstückszuschnitt und Topografie sind als „gut“ beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen.

Gebäudekomplex

Wie im Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zu den baulichen Anlagen bereits erläutert, wurde der Gebäudekomplex in u-förmiger Anordnung, bestehend aus 5 Baukörpern nach vorliegender Information in den Jahren 1995 bis 1997 in massiver Bauweise errichtet.

Laut vorliegender Nutzflächenaufstellung (siehe dazu sowohl Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens als auch die Nutzflächenaufstellung in Anlage des Sachverständigengutachtens) beträgt die Gesamtnutzfläche ~ 1.157 m²; davon ca. 728 m² Büro- und Laborräume (\cong 62,9 %) sowie ca. 225 m² Lagerfläche (\cong 19,5 %); die verbleibenden ca. 204 m² (\cong 17,6 %) dienen als Verkehrsflächen (Treppen, Flure), Sozialräume (Toiletten, Küche und Speiseraum) oder technische Funktionsfläche.

Hierbei ist anzumerken, dass das Gesamtobjekt bereits seit Oktober 2022 komplett vermietet ist (siehe Punkt 3.9 des Sachverständigengutachtens); tatsächlich werden zum Bewertungsstichtag jedoch nur Lagerflächen von ca. 192 m² genutzt; der Rest des Gebäudekomplexes unterliegt derzeit keiner wirtschaftlichen Nutzung.

Raumgrößen, Raumkonstellationen, Raumhöhen und die Belichtungsverhältnisse entsprechen durchaus heutigen Anforderungen und sind an individuelle Nutzungskonzepte anpassbar.

Zum Bewertungsstichtag steht kein detailliertes Nutzungskonzept für eine geplante Nutzung zur Verfügung, wie vorstehend erläutert, ist der Großteil der verfügbaren Fläche ungenutzt.

Nach vorliegender Information ist durch den jetzigen Mieter im Wesentlichen eine Beibehaltung des ursprünglichen Nutzungskonzeptes mit vorwiegend Büro- und Laborräumen sowie dazugehörigen Lagerflächen vorgesehen; dementsprechend wird im Sachverständigengutachten als Grundlage der Ertragswertberechnung von den vorgefundenen Nutzflächen zum Bewertungsstichtag ausgegangen.

Im Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens wurde der vorgefundene Bauzustand zum Bewertungsstichtag detailliert erläutert; Ausstattungsstandard und Ausstattungsniveau entsprechen der Entstehungszeit der 1990er Jahre.

Im Rahmen einer Nutzungsreaktivierung des Gesamtgebäudekomplexes ist eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung erforderlich; insbesondere alle haustechnischen Installationen und die energetische Ertüchtigung sind an heutige Standards und Auflagen anzupassen.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die vorhandene Setzungserscheinungen (Rissbildung an Umfassungswänden, tragenden Innenwänden und im Fußbodenbereich im gesamten Gebäude) zu richten;

im Vorfeld einer komplexen Instandsetzung/Modernisierung wird eine baustatische Untersuchung empfohlen.

Nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen kann die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes als „gut“ bis „sehr gut“ beurteilt werden.

Sonstige bauliche Außenanlagen

Die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Flächenbefestigungen, Zaunanlagen, Einfriedungen mit Hecken bedürfen einer entsprechenden Pflege und Wartung, sind auf Grund ihres Umfangs jedoch eher von wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Straßenseitig fehlt im gesamten nördlichen Grundstücksbereich die Grundstückseinfriedung (Sicherheitsaspekte).

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gewerbegebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert zum 01.01.2022 festgestellt und beschlossen:

- 20,- €/m² Charakteristik:
- baureifes Land
 - erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz
 - Gewerbegebiet

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar ohne Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Erschließung, Topografie, Grundstücksgröße, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 2246/20 in Flur 15 der Gemarkung Langewiesen	2.850 m ²
Gesamtfläche	2.850 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	2.850 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (gültig zum Bewertungsstichtag 12.12.2023)	20,00 €/m ²
---	------------------------

- Charakteristik
- baureifes Land
 - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
 - Gewerbegebiet

Bodenrichtwertnummer

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Erschließung	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Lagedifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Grundstückszuschnitt	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Summe der Abweichungen				0,00 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen	20,00 €/m ²
--	------------------------

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche	2.850 m ² x	20,00 €/m ² x	1,0 =	57.000 €
Sonstiges	0 m ² x	20,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
Vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	57.000 €
Vorläufiger Bodenwert gerundet				57.000 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Für gewerblich genutzte Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes leitet sich der Verkehrswert marktüblich aus dem Ertragswert ab.

Die Ermittlung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

8.1 Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

a) Mietsituation zum Bewertungsstichtag

Der Bewertungsgegenstand ist zum Bewertungsstichtag vermietet; im Punkt 3.9 des Sachverständigengutachtens sind die bewertungsrelevanten Daten des bestehenden Mietvertrages dargelegt.

Gezahlt wird derzeit eine Miete von 3.000,- €/Monat zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die monatliche Miete wurde als Pauschalbetrag vereinbart, ohne Bezugnahme auf die vorhandenen Nutz-/Mietflächen.

Die vereinbarte Miete wurde des Weiteren unter Berücksichtigung des derzeitigen Bauzustandes (siehe dazu Erläuterungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum vorgefundenen Bauzustand) vereinbart.

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV sind jedoch marktübliche Erträge unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung anzusetzen (siehe vorstehend 1. Absatz zu Punkt 8.1 des Sachverständigengutachtens).

Dies erfolgt im Verkehrswertgutachten in der Weise, dass im Ertragswert marktübliche Mieten in Ansatz gebracht werden, unter Berücksichtigung einer eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (siehe Punkt 8.4 des Sachverständigengutachtens) sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens – Bemessung des Verkehrswertes), um die eingeschätzte Restnutzungsdauer abzusichern.

b) vorhandene Nutz- / Mietflächen

Im Punkt 5.1 und 6.2 des Sachverständigengutachtens wurde unter Bezugnahme auf die Nutzflächenaufstellung in Anlage des Sachverständigengutachtens bereits eine Aufgliederung der vorhandenen Nutzflächen vorgenommen.

Grundlage der Mietflächenberechnung bildet die Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für Gebäude (MF-GIF) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., welche im Jahr 2023 novelliert wurde und vor allem im Bereich der Nicht-Wohngebäude zur Anwendung empfohlen wird beziehungsweise sich durchgesetzt hat.

Mietflächen nach der MF-GIF sind unter anderem:

- Büroräume
- Besprechungs-, Pausen und Aufenthaltsräume
- Sanitär-, Umkleide- und Abstellräume
- Küchen- und Speiseräume
- Lager-, Archiv- und Kühlräume
- Werkstätten und Laborräume
- Bewegungsflächen innerhalb von Räumen
- Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen
- Räume für die horizontale und vertikale Verkehrserschließung des Bauwerkes, unter anderem Flure, Eingangshallen, Foyers sowie darin befindliche Treppenausgleichsstufen (einschließlich Rampen) mit maximal 3 Steigungen
- Geschosspodeste mit direktem Austritt ins Freie oder in eine Geschossebene

Entsprechend der MF-GIF werden die vorhandenen Nutz- beziehungsweise Mietflächen (siehe Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens) in der Ertragswertberechnung (siehe nachfolgend Punkt 8.6 des Sachverständigengutachtens) berücksichtigt.

c) marktübliche Mieten

Speziell für kleinere Gemeinden / Ortschaften / Städte existieren keinerlei statistische Veröffentlichungen zu Gewerbemieten; so auch zutreffend für Langewiesen.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) werden jährlich regelmäßig – zuletzt im Preisspiegel Thüringen 2023/2024 (veröffentlicht im Dezember 2023) – Mietpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien veröffentlicht.

Für eine Wertorientierung werden nachfolgend veröffentlichte Mietpreise des IVD für Büromieten und Hallen bis 500 m² Nutzfläche in folgenden Orten benannt:

Ort/Stadt	Nutzwert	Nettokaltmieten Büro in €/m²	Nettokaltmiete Hallen bis 500 m² in €/m²
Arnstadt	einfach	4,00	2,00
	mittel	5,00	3,50
	gut	7,00	4,50
	Spitzenwert	7,50	5,00
Ilmenau	einfach	5,50	1,50
	mittel	7,00	2,50
	gut	9,00	4,50
	Spitzenwert	10,00	5,00
Ohrdruf	einfach	4,00	1,20
	mittel	4,50	1,80
	gut	5,00	2,50
	Spitzenwert	5,50	3,00
Waltershausen	einfach	4,00	1,20
	mittel	5,00	1,80
	gut	6,00	2,50
	Spitzenwert	6,50	3,00
Zella-Mehlis	einfach	4,00	1,50
	mittel	5,00	2,00
	gut	7,00	3,00
	Spitzenwert	7,50	4,50

Mietpreise speziell für Lagerflächen werden im IVD-Preisspiegel nicht veröffentlicht.

Des Weiteren kommt hinzu, dass Büroflächen einschließlich erforderlicher Sozialräume, Aufenthaltsräume etc. pp. in Gewerbe- und Industriestandorten nicht direkt vergleichbar sind mit Büromieten an innerstädtischen Standorten, sowohl zu treffend für Einzelbüroflächen als auch für Bürohäuser in innerstädtischen Lagen.

Die Nutzung von Büro-, Verwaltungs- und Sozialflächen innerhalb von Gewerbe- und Industriestandorten ist üblicherweise direkt verknüpft mit der jeweiligen Produktion oder Dienstleistung am Standort und hat somit regelmäßig keinen alleinigen Nutzungsbestand.

Dementsprechend weisen Büromieten in Gewerbe- und Industriegebieten ein gedämpfteres Niveau als in Stadtgebieten auf.

Nach sachverständigenseits durchgeführter Marktrecherche und vorliegendem büroeigenem Datenmaterial sind für Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume innerhalb von Gewerbe- und Industriestandorten je nach Größe, Ausstattungsniveau und Lage folgende Vergleichsmieten feststellbar:

- Büro-/Sozial-/Verwaltungsräume mit einfacher Ausstattung zwischen 4,- bis 5,- €/m²
- Büro-/Sozial-/Verwaltungsräume mit gehobener Ausstattung zwischen 6,- bis 7,- €/m²

Für Lagerflächen innerhalb von Gewerbe- und Industrieobjekten (keine Freilagerflächen) werden je nach Nutzungsanforderung, Größe und Ausstattungsqualität zwischen 2,- bis 4,- €/m² erzielt.

Für PKW-Stellplätze (Mitarbeiter-/Kundenstellplätze) an Gewerbe- und Industriestandorten werden je nach verfügbarer Stellplatzzahl Mietpreise von 5,- bis 10,- € pro Stellplatz und Monat erzielt.

Unter Berücksichtigung der guten örtlichen Marktsituation (siehe Punkt 6.1 des Sachverständigengutachtens) und der am Bewertungsgegenstand gegebenen Umstände (siehe Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens) werden nachstehend folgende nachhaltig erzielbaren Roherträge (marktübliche Mieten) zum Bewertungsstichtag im Gutachten in Ansatz gebracht:

- Büro/ Verwaltung/ Soziales einschließlich Verkehrs- und Funktionsflächen 6,00 €/m²
- Lagerräume 3,00 €/m²
- PKW-Stellplätze 7,50 €/Stellplatz

Eine Mietminderertragsberechnung (Underrent) bezogen auf den bestehenden Mietvertrag (3.000,- €/Monat) entfällt bei gewerblich genutzten Objekten, da hier der Mietpreis – anders als bei Wohnimmobilien – an die marktübliche Miete ohne Einschränkungen angepasst werden kann.

8.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Nach ImmoWertV – Anlage 3 (zu § 12, Absatz 5, Satz 2) sind bei gewerblicher Nutzung folgende Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen:

- Verwaltungskosten 3 %
- Mietausfallwagnis 4 %
- Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Die jährlich zu den indexierenden Instandhaltungskosten für Wohnnutzung betragen im Jahr 2023 = 13,50 €/m².

Im Sachverständigen Gutachten (siehe Punkt 8.6) werden für den Gebäudekomplex = 10,- €/m² in Ansatz gebracht; dies entspricht ~ 74 % der indexierten Instandhaltungskosten für Wohnnutzung.

Zusätzlich werden bei den Bewirtschaftungskosten 1 % anteilige Betriebskosten berücksichtigt (siehe Punkt 8.6 des Sachverständigen Gutachtens).
Gesamt ergeben sich somit Bewirtschaftungskosten in Höhe von 23,1 % des Jahresrohertrages (siehe Punkt 8.6 des Sachverständigen Gutachtens).

8.3 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (§ 21 und § 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist dieser bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden für gewerblich genutzte Immobilien keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht; dementsprechend wird auf Liegenschaftszinssätze vergleichbarer Gemeinden, auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur und auf büroeigene Daten Bezug genommen.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden zum Stand Januar 2024 Liegenschaftszinssätze wie folgt veröffentlicht:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| ▪ Büro- und Geschäftshäuser | 4,0 bis 8,0 % |
| ▪ Lager- und Produktionshallen | 4,5 bis 8,5 % |
| ▪ Industrieobjekte | 6,5 bis 9,5 % |

Entsprechend der Typik des Bewertungsgegenstandes (vorwiegend Büro / Verwaltung / Soziales), der guten Marktsituation am Gewerbestandort (siehe Ausführungen in Punkt 6.1) und den sonstigen objektspezifischen Gegebenheiten (Objektgröße) wird im Sachverständigengutachten ein Liegenschaftszins von 6,5 % in Ansatz gebracht (siehe Punkt 8.6 des Sachverständigengutachtens).

8.4 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung des ermittelten Reinertrages sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Laut ImmoWertV kann sich somit die Restnutzungsdauer durch durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen verlängern oder verkürzen.

Nach vorliegender Information wurde der Gebäudekomplex in den Jahren 1995 - 1997 errichtet.

Bei einer eingeschätzten Gesamtnutzung von 60 Jahren und einem eingeschätzten wirtschaftlichen Alter von 27 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren (siehe Punkt 8.6 des Sachverständigengutachtens).

8.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Absatz 2 und § 28 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten vorläufigen Bodenwertes, des Reinertrages der baulichen Anlagen, der eingeschätzten Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen ist unter Abzug des Bodenverzinsungsbetrages zu kapitalisieren; dabei sind selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen nicht zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Es ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Aus zugrundegelegtem Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungsdauer leitet sich der Barwertfaktor ab.

8.6 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes

a) Rohertrag

EG Büro-/Laborräume	609,46 m ²					
Küche/Speiseraum	42,65 m ²					
Toiletten	10,46 m ²					
Techn. Funktionsfläche	8,21 m ²					
Verkehrsfläche	121,61 m ²					
gesamt	<u>792,39 m²</u> x	6,00	€/Monat	=		4.754 €
Lagerräume	198,07 m ² x	3,00	€/Monat	=		594 €
OG Büroräume	118,06 m ²					
Toilette	2,07 m ²					
Verkehrsfläche	18,57 m ²					
gesamt	<u>138,70 m²</u> x	6,00	€/Monat	=		832 €
Lager-/Serraum	27,33 m ² x	3,00	€/Monat	=		82 €
PKW-Stellplätze	33 St x	7,50	€/Monat	=		248 €
					monatlicher Rohertrag	= 6.510 €
					Jahresrohertrag	= 78.123 €

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	3 % x	78.123 €	gerundet	=		2.344 €
Mietausfallwagnis	4 % x	78.123 €	gerundet	=		3.125 €
anteilige Betriebskosten	1 % x	78.123 €	gerundet	=		781 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten						
Gebäudekomplex	1.156,49 m ² x	10,00 €		=		11.565 €
PKW-Stellplätze	33 St. x	7,50 €		=		248 €
					Summe Bewirtschaftungskosten	./.
	(entspricht 23,1 % vom Jahresrohertrag)					18.062 €

c) Reinertrag Jahresreinertrag = 60.061 €

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	6,50 % x	57.000 €		./.		<u>3.705 €</u>
					Reinertrag der baulichen Anlagen	= 56.356 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor

Liegenschaftszinssatz		6,50 % p.a.				
eingeschätzte Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre				
eingeschätztes wirtschaftliches Alter		<u>27 Jahre</u>				
eingeschätzte Restnutzungsdauer		33 Jahre				
		Barwertfaktor	x			13,46

f) Ertragswert der baulichen Anlagen = 758.547 €

g) vorläufiger Bodenwert + 57.000 €

h) vorläufiger Ertragswert = 815.547 €

gerundet = 815.500 €

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Wie im Punkt 8 des Sachverständigen Gutachtens bereits dargelegt, leitet sich der Verkehrswert für gewerblich genutzte Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes marktüblich aus dem Ertragswert ab.

Eine zusätzliche Sachwertermittlung ist deshalb nicht geboten.

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	57.000,- €
Vorläufiger Ertragswert	=	815.500,- €
Vorläufiger Sachwert	=	entfällt

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für gewerblich genutzte Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Ertragswert = 815.500,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Der Ertragswert (siehe Punkt 8.6 des Sachverständigen Gutachtens) wurde zum Bewertungsstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt.

Zu berücksichtigen ist die gute Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zum Bewertungsstichtag, die Nähe zur Universitätsstadt Ilmenau, die gute Verkehrsanbindung in Nähe zur A 71 und die quasi nicht vorhandene Verfügbarkeit gewerblich genutzter Grundstücke in Langewiesen (siehe dazu die detaillierten Ausführungen zur Marktsituation in Punkt 6.1 des Sachverständigen Gutachtens).

Auf Grund dieser guten Marktsituation ist nach sachverständigen Ermessen ein entsprechender Marktzuschlag geboten.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für gewerblich genutzte Grundstücke keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt; nach sachverständigen Ermessen wird ein Zuschlag von 20 % (\cong Marktanpassungsfaktor 1,2) bezogen auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

Danach ergibt sich:

$815.500,- \text{ €} \times 1,2 = 978.600,- \text{ €}$

marktangepasster Ertragswert = 978.600,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Im Punkt 5.1 des Sachverständigen Gutachtens wurde der vorgefundene Bauzustand zum Bewertungsstichtag detailliert beschrieben.

Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigen Gutachtens zum Gebäudekomplex erläutert, liegt zum Bewertungsstichtag kein detailliertes Planungs-/Nutzungskonzept vor; dementsprechend liegen auch keine detaillierten Angaben zum erwartbaren Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf vor. Dieser ist abhängig vom zugrunde gelegten Nutzungs- und Ausstattungsniveau entsprechend der geplanten künftigen Nutzung. Deshalb kann im Sachverständigen Gutachten nur ein mittlerer / durchschnittlicher Aufwand Berücksichtigung finden.

Nach sachverständigem Ermessen wird ein Abschlag für Instandsetzung/Modernisierung berücksichtigt in Höhe von 404.800,- €; dies entspricht $\sim 350,- \text{ €/m}^2$ Nutz-/Mietfläche.

./. 404.800,- €

Zwischensumme

= 573.800,- €

Übertrag Zwischensumme = 573.800,- €

▪ Risikoabschlag vorhandene Setzungserscheinungen

Wie im Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum Bauzustand erläutert, sind im gesamten Gebäudekomplex Setzungserscheinungen (Rissbildung an Umfassungswänden, tragenden Innenwänden und im Fußbodenbereich) feststellbar. Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zum Gebäudekomplex des Weiteren ausgeführt, wird im Vorfeld einer komplexen Instandsetzung/Modernisierung eine baustatische Untersuchung empfohlen.

Bezüglich der vorhandenen Setzungserscheinungen erfolgt im Sachverständigengutachten ein Risikoabschlag von 5 % bezogen auf den ermittelten, marktangepassten Ertragswert. Danach ergibt sich:

$$978.600,- € \times 5 \% = 48.930,- €$$

$$\sim 49.000,- €$$

$$\underline{\cdot/. \quad 49.000,- €}$$

d) Verkehrswert

$$= 524.800,- €$$

$$\underline{\sim 525.000,- €}$$

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Gewerbegrundstück, Gemarkung Langwiesen, Flur 15, Flurstück 2246/20 unter der Anschrift Gewerbering 6 in D – 98693 Ilmenau, Ortsteil Langwiesen, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.12.2023 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

525.000,- €

(fünfhundertfünfundzwanzig Euro).

Apolda, den 14.02.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung vom 12.12.2023



Bild 1: straßenseitige Nordansicht des Gebäudekomplexes;
westlicher Gebäudebereich



Bild 2: wie Bild 1; mittlerer und östlicher Gebäudebereich



Bild 3: Nord-West-Ansicht zweigeschossiger Büroanbau



Bild 4: Nordansicht zweigeschossiger Büroanbau



Bild 5: Ostansicht zweigeschossiger Büroanbau sowie eingeschossiger Anbau im Innenhofbereich (Konferenz-/Schulungsräume)



Bild 6: Südansicht Anbau (Konferenz-/Schulungsräume) im Innenhofbereich



Bild 7: Nordansicht mittlerer Baukörper mit Haupteingang



Bild 8: wie Bild 7



Bild 9: östlicher Baukörper (Lagerräume) des Gebäudekomplexes; Nord-West-Ansicht



Bild 10: Fassadenschäden am westlichen Baukörper



Bild 11: horizontale Rissbildung am mittleren Baukörper



Bild 12: westseitige Fassadenansicht zweigeschossiger Büroanbau und westseitiger Baukörper



Bild 13: Rissbildung am westseitigen Baukörper



Bild 14: Fassadenansicht südseitig



Bild 15: Rissbildung südseitiger Baukörper



Bild 16: Fassadenansicht ostseitig



Bild 17: Rissbildung ostseitiger Baukörper



Bild 18: Flurbereich im Erdgeschoss innen; Fliesen schadhaft/
mit Rissbildung; zum Teil großflächig



Bild 19: wie Bild 18



Bild 20: Fliesen in den ehemaligen Laborräumen im Erdge-
schoss schadhaft



Bild 21: partieller Fugenabriss (teilweise bis 20 mm) Fußbodenfliesen zur Sockelkante in mehreren Bereichen im Erdgeschoss



Bild 22: ehemaliger Speise-/Pausenraum mit Küchenbereich



Bild 23: Toilette im Erdgeschoss



Bild 24: Büroraum im Erdgeschoss;
textiler Belag verbraucht



Bild 25: Fliesenbelag im Erdgeschoss partiell mit Oberflächenschäden



Bild 26: Vertikalriss an tragender Innenwand im Erdgeschoss



Bild 27: Elektroinstallation in Kabelkanälen;
Stand Mitte 1990er Jahre



Bild 28: Fenster im hofseitigen Anbau (Konferenz-/Schulungsraum) in gutem Zustand



Bild 29: nach vorliegender Information des Mieters vormals eingetretene Feuchtigkeit im Decken- bzw. Dachbereich des hofseitigen Anbaus; aktuell keine Feuchteinwirkung sichtbar



Bild 30: starke Rissbildung an tragender Innenwand im Obergeschoss des zweigeschossigen Büroanbaus



Bild 31: Gasdurchlauferhitzer (1998) im Serverraum Obergeschoss zweigeschossiger Büroanbau



Bild 32: Flächenbefestigung im Innenhofbereich mit PKW-Stellplätzen im nordöstlichen Grundstücksbereich



Bild 33: PKW-Stellplätze nördlich des zweigeschossigen Büroanbaus



Bild 34: Thuja-Hecke als Grundstückseinfriedung entlang der westlichen, südlichen und ca. hälftig östlichen Grundstücksgrenze



Bild 35: Stabmattenzaun ca. hälftig entlang der östlichen Grundstücksgrenze



Bild 36: Straße „Gewerbering“; Blick vom Bewertungsgegenstand in östliche Richtung

Nutzflächenermittlung - Stand 28.06.2007

Raum	NF				TF	VF	Fußbodenbelag gerissen
	Büro	Produktion	Lager	Toiletten	HA	F	
1	34,73 m ²						
2	13,61 m ²						
3	19,40 m ²						
4							
5						2,77 m ²	
6	69,76 m ²					18,87 m ²	
7							
8	34,36 m ²					12,19 m ²	
9							
10					8,21 m ²		8,21 m ²
11			6,57 m ²			32,62 m ²	32,62 m ²
12	135,94 m ²						6,57 m ²
13	17,93 m ²						135,94 m ²
14	19,28 m ²						17,93 m ²
15	28,35 m ²						19,28 m ²
16	34,87 m ²						28,35 m ²
17							34,87 m ²
18						51,36 m ²	51,36 m ²
19				3,48 m ²			
20				3,49 m ²			
21	12,25 m ²						3,49 m ²
22	20,13 m ²						12,25 m ²
23	21,81 m ²						20,13 m ²
24				42,65 m ²			21,81 m ²
25	26,93 m ²						42,65 m ²
26	22,83 m ²						26,93 m ²
27							22,83 m ²
28	36,70 m ²					3,80 m ²	3,80 m ²
29	27,54 m ²						36,70 m ²
30	33,04 m ²						27,54 m ²
31	117,69 m ²						33,04 m ²
32			73,81 m ²				117,69 m ²
33						18,57 m ²	73,81 m ²
34				2,07 m ²			
35	43,83 m ²						
36	28,19 m ²						
37	13,04 m ²						
38	13,53 m ²						
39	19,47 m ²						
40			27,33 m ²				
	845,21 m ²	0,00 m ²	107,71 m ²	55,18 m ²	8,21 m ²	140,18 m ²	

OG!

Gesamtfläche: 1156,49 m²
 gerissene Fußbodenbeläge: 774,31 m²

Legende:

HA	Hausanschlussraum
L	Lager einschl. Abstellkammer
NF	Nutzfläche
P	Produktionsfläche
TF	Technische Funktionsfläche
VF	Verkehrsfläche

Quelle: Planskizze des Kreditnehmers