

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Geschäftsgrundstück mit Möbelhaus
An der Müß 6
96515 Sonneberg
Gemarkung Hönbach, Flur 0,
Flurstück Nr. 670/16, 670/18, 670/19

AUFTARGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN**GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/ 24****BEWERTUNGSTICHTAG:** 12. Februar 2025**VERKEHRSWERT:** 810.000,00 €

AUSGEFERTIGT AM 17.04.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



von der IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASJUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MüL 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
2.	Grundstücksbeschreibung – Lage und rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	4
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	6
2.3	Grundbucheintragungen	8
2.4	Erläuterungen zum Grundstück	9
2.5	Erschließung	11
2.6	Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.7	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	12
2.8	Erläuterungen zu Rechten und Belastungen am Grundstück	13
2.8.1	Grundbuchrechtliche Lasten und Beschränkungen	13
2.8.2	Sonstige Lasten und Beschränkungen	14
3.	Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	15
3.1	Gebäudebeschreibung	15
3.2	Außenanlagen	23
3.3	Flächenzusammenstellung	24
3.4	Hinweis	27
4.	Bewertung	27
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
4.2	Bodenwert	28
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	28
4.2.2	Bodenwertermittlung	28
4.3	Ertragswertverfahren	29
4.3.1	Allgemeines/ Begriffe	29
4.3.2	Grundstücksnutzung und Drittverwendungsfähigkeit	29
4.3.3	Ertragswertberechnung	32
4.3.3.1	Allgemeine Hinweise Nutzungsvarianten	32
4.3.3.2	Nutzungsvariante 1 – Lagernutzung als Einzelobjekt	33
4.3.3.3	Nutzungsvariante 2 – Mischnutzung mit Einzel- und Fachhandel sowie Lagernutzung	42
5.	Verkehrswert	48
	Unterlagenübersicht	51
	Literatur	52
	Anlagen	53

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/ 24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER Müß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Sonneberg zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

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

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch. Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht bzw. nicht vollumfänglich vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Sonneberg

Untere Marktstraße 2

96515 Sonneberg

Geschäftsnummer: K 40/ 24

Beschluss vom: 06.12.2024

Auftrag vom: 11.12.2024

1.4 Bewertungsobjekt

Geschäftsgrundstück mit Möbelhaus

An der Müß 6, 96515 Sonneberg

Gemarkung Hönbach

Flurstück Nr. 670/ 16, 670/ 18 und 670/ 19

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Sondergebiet im Sonneberger Ortsteil Hönbach unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße Sonneberg/ Neustadt-Coburg Nähe Landesgrenze zu Bayern. Die Objektzufahrt erfolgt über eine Gebietserschließungsstraße.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem in zwei Bauabschnitten 1992 und 1995 errichteten mehrgeschossigen Möbelhaus sowie einer 1994 errichteten Leichtbauhalle, welche lt. Bauantrag zur vorübergehenden Nutzung als Möbellager fungieren sollte. Die Baugenehmigung für diese Halle wurde lt. Bescheid befristet für 2 Jahre erteilt.

Die Grundstücksbebauung erstreckt sich auf drei Grundstücke welche eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Geschäftsbetrieb wurde lt. Mitteilung der Zwangsverwaltung 2023 eingestellt. In dem Objekt befinden sich jedoch in mehreren Ebenen bzw. Abteilungen noch Möbel, Ausstellungsstücke und Kleinteile, Ausstattungen, u. a. Jedoch wurde ebenfalls lt. Mitteilung der Zwangsverwaltung nach der Objektschließung verschiedenes Inventar durch Dritte entfernt, so dass im Rahmen der Ortsbesichtigung hierdurch überwiegend ein Zustand der Verwüstung festgestellt werden konnte.

Des Weiteren weist der Objektbereich an verschiedenen Bauteilen des Rohbaus, Ausbaus und Installationen Instandhaltungsstau mit teils fortschreitenden Schadensbildern auf.

Die Versorgungsmedien Strom und Gas bzw. ggf. Wasser wurden abgestellt, so dass derzeit eine Objektversorgung insbesondere mit Wärme nicht mehr gegeben ist und hieraus zusätzlich weitere Schäden zu vermuten sind.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Im Außenbereich befinden sich gemäß der ehemaligen Nutzung ausreichend Stellplatzmöglichkeiten.

Eine unmittelbare Anschlussnutzung ist infolge v. g. Objektbeschaffenheit, auch hinsichtlich des noch vorhandenen Restinventars nicht gegeben.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

12.02.2025, in der Zeit von 11.00 Uhr bis 14.30 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Mitarbeiterin Zwangsverwaltung bis 11.30 Uhr
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12.02.2025**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Der Geschäftsbetrieb des Möbelhauses wurde gemäß Mitteilung der Zwangsverwaltung seit August 2023 eingestellt. Das Möbelhaus war bis zu diesem Zeitpunkt vermietet.

Das Möbelhaus ist insofern derzeit ungenutzt, jedoch befinden sich im Objekt in mehreren Ebenen und Abteilungen noch Ausstellungs- und sonstige Verkaufsgegenstände sowie verschiedene Ausstattungen, wie Regale bzw. Hochregale, Rollcontainer, Büroausstattungen, u. a.

2. Grundstücksbeschreibung – Lage und rechtliche Gegebenheiten

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Sonneberg

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner

Landkreis: Sonneberg – ca. 56.000 Einwohner, Kreisstadt Sonneberg ca. 23.000 Einwohner

Gemeindegliederung: Sonneberg – Kreisstadt mit 17 Ortsteilen mit Sonneberg als Kernstadt, Hönbach ist ein Stadtteil von Sonneberg

Lage allgemein

Sonneberg liegt im fränkisch geprägten Süden Thüringens.

Benachbarte LK sind:

Hildburghausen und Saalfeld-Rudolstadt sowie Coburg und Kronach im Freistaat Bayern.

Das Stadtgebiet von Sonneberg grenzt im Norden beginnend an die Gemeinde Gräfenthal im LK Saalfeld-Rudolstadt, an die Kleinstadt Tettau im LK Kronach an die Gemeinde Föritztal, die Stadt Neustadt/ Coburg im LK Coburg sowie an Frankenblick, und die Kleinstädte Steinach, Lauscha und Neuhaus/ Rwg.

Geografie

Sonneberg liegt am Südhang des östlichen Thüringer Waldes unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern. Das Stadtgebiet erstreckt sich hierbei von den Kammlagen in Höhe des Rennsteiges mit bis zu 800 Höhenmetern entlang der Täler der nach Süden/ Oberfranken abfließenden Flüsse Röthen und Steinach bis zu der Linder Ebene mit ca. 400 m üNN unmittelbar an der thüringisch-bayrischen Landesgrenze.

Entfernung

- Landeshauptstadt Erfurt 110 km
- Kreisstadt Hildburghausen 35 km
- Kreisfreie Stadt Coburg (Bayern) 25 km
- große Kreisstadt Neustadt/ Coburg 4 km

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER Müß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Bundesstraße 89 als zentrale Verkehrsader in Ost-West-Richtung (Kronach/ Bayern - Meiningen)
- Bundesstraße 4 Erfurt-Coburg, ca. 10 km westlich
- Bundesautobahn A 73 bei Coburg ca. 25 km südwestlich

Schienenverkehr:

- Südtüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Sonneberg
- ICE-Anschluss in Coburg

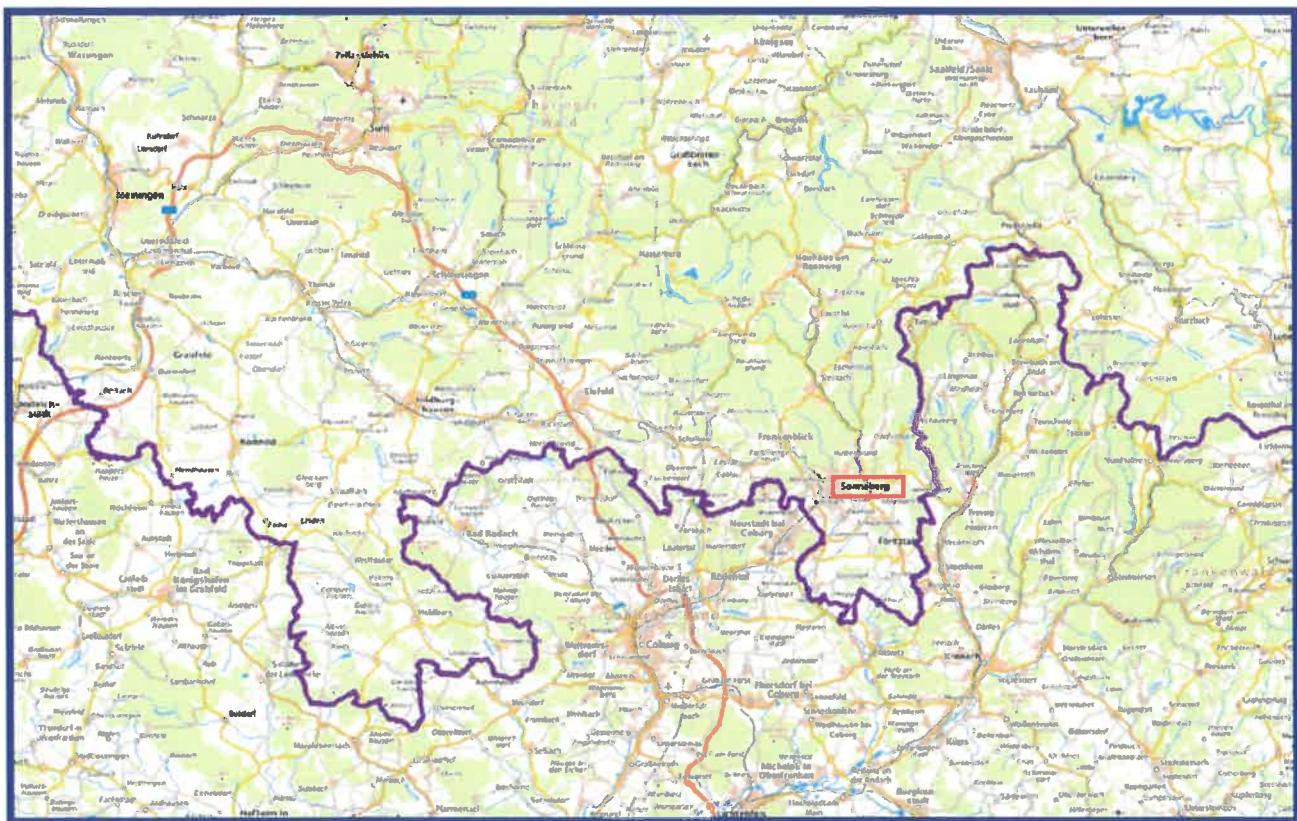
Flugverkehr:

- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 110 km
- Flughafen Nürnberg ca. 135 km

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im gesamten Stadtgebiet sowie Umlandgemeinden
- Regionalbahn

Übersichtskarte – regional



GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

Traditionell wurde Sonneberg vor allem durch die Spielzeugherstellung geprägt. Neben der Spielzeugindustrie bestimmen heute folgende Branchen die Wirtschaftsstruktur der Stadt: Metall- und Kunststofftechnik, technische Keramik, Werkzeug- und Maschinenbau, Glasindustrie, Automobilzulieferer, Haushaltstechnik, Druckereien, Möbelherstellung, Kartonagenfertigung sowie das Baugewerbe. Ebenso wurde auch der Dienstleistungssektor sehr gut ausgebaut.

Bebauungsstruktur

Die Kernstadt selbst besteht aus den Stadtvierteln Obere Stadt, Untere Stadt und Wolkenrasen. Die Ober- und Unterstadt stellt im Wesentlichen den Altstadtbereich mit Mischgebietsstruktur dar, wobei hier die Oberstadt den älteren Stadtteil, die Unterstadt den jüngeren Stadtteil mit schachbrettartiger Straßenführung bildet. Der Bereich Wolkenrasen stellt im Wesentlichen eine Wohnsiedlung mit Geschosswohngebäuden überwiegend resultierend aus dem DDR-Wohnungsbauprogramm dar. An der west- und östlichen Altstadtperipherie befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohngebäuden.

Der Stadtteil Hönbach liegt im Süden Sonnebergs unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern und grenzt im Nordosten an das Wohngebiet Wolkenrasen sowie der Ortsumgehungsstraße der B 89. Die Ortsbebauung mit dörflicher Bebauungsstruktur befindet sich nordwestlich der durchführenden Verbindungsstraße nach Neustadt, hieran anschließend wurden nachwendezeitlich Wohnbausiedlungen errichtet. Südöstlich der Verbindungsstraße erstrecken sich ebenfalls Wohngebäuden sowie anschließend gewerbliche Nutzungen innerhalb eines großflächigen Sonder- und Gewerbegebietes.

Die Regionalbahnenlinie nach Coburg führt durch den Ortsteil Hönbach.

Sonneberg bildet mit der benachbarten Stadt Neustadt bei Coburg eine urbane Einheit.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

- Grund- und Regelschulen
- Gymnasien
- Kindertagesstätten
- Sonder- und Spezialschulen
- Klinikum, Ärztehäuser, Seniorenheime

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind im Bereich der Kernstadt sowie in den angrenzenden Umlandgemeinden in ausreichendem Maße vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen

- Stadtverwaltung
- Landratsamt
- Amtsgericht

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Sondergebiet/ Einzelhandel unmittelbar östlich der Neustadter Straße und der hieran angrenzenden Bahnlinie, wobei in verkehrstechnischer Hinsicht die Objektzufahrt über eine interne Erschließungsstraße erfolgt.

Entfernungen

- Altort Hönbach ca. 300 m westlich
- Kernstadt von Sonneberg ca. 2,5 km nordöstlich
- Kernstadt von Neustadt ca. 2,5 km südwestlich
- Auffahrt zur Bundesstraße B 89 ca. 1 km in östlicher Richtung

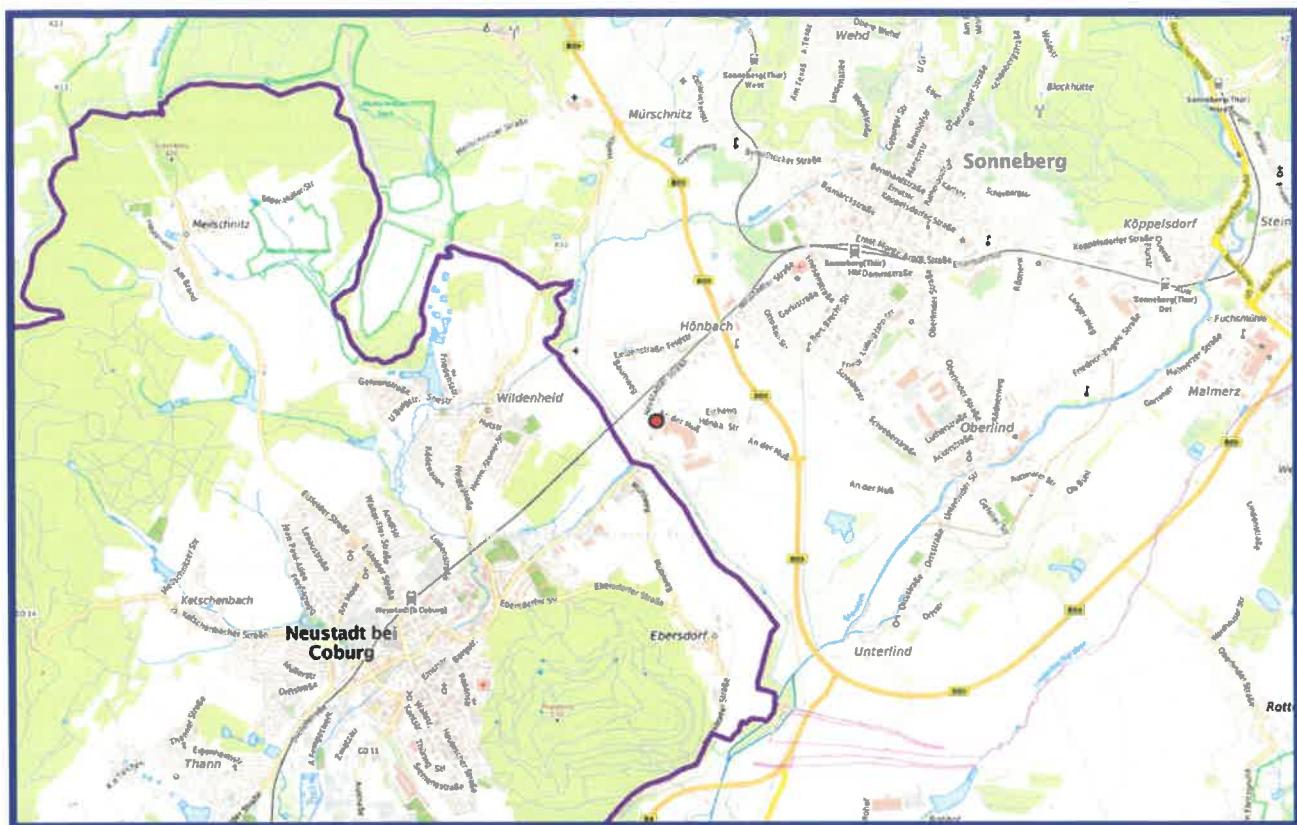
Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung sowohl der Stadt Sonneberg als auch des Landkreises weist eine rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik wird ab 2020 bis 2040 für Sonneberg mit 11,5 % jedoch eine leicht oberhalb des Kreisdurchschnitts mit 14,5 % liegende Tendenz prognostiziert.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der unmittelbare Umgebungsbereich wird von der Gebietsnutzung eines Sondergebiets für Einzelhandel mit großflächigen Verkaufseinrichtungen, z. B. Toom Baumarkt sowie in nördlicher und östlicher Richtung erstreckenden Gewerbegebiet mit Betrieben der Kunststoffverarbeitung, Anlagentechnik, Dienstleistungsbetrieben, u. a. geprägt. In westlicher Richtung erstrecken sich die verkehrstechnischen Infrastruktureinrichtungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie Wohnbausiedlungen.

Die Landesgrenze befindet sich bereits wenige Hundertmeter südlich des Bewertungsobjekts mit bereits grenznah beginnender Bebauung der äußeren Stadtteile von Neustadt.

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: **K 40/24**

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER Müß 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

2.3 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 15.11.2024, Stand 15.11.2024

Amtsgericht: Sonneberg

Grundbuch von: Hönbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
		BV					<i>m²</i>
	1073	1	Hönbach	Gebäude- und Freifläche An der Müß 6		670/ 16	963
	1073	2	Hönbach	Gebäude- und Freifläche Neustadter Straße 197		670/ 19	7988
	1073	3	Hönbach	Gebäude- und Freifläche Neustadter Straße		670/ 18	2041
Gesamtfläche							10.992
davon zu bewerten							10.992

Abteilung I, Eigentümer

1 lfd. Nr. im BV 1, 2, 3 Eintrag Eigentümerin

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
1073	1	1, 2	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 670/ 18 eingetragen in Blatt 485 von Hönbach, gleichrangig mit Abt. 2 Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 18.08.2000, Notar [REDACTED], Urk.-Nr. K [REDACTED] 2000, eingetragen am 03.05.2001 und hierher übertragen am 03.03.2023	
1073	2	3	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 670/ 19 eingetragen in Blatt 485 von Hönbach; gemäß Bewilligung vom 18.08.2000, Notar [REDACTED], Urk.-Nr. K [REDACTED] 2000, eingetragen am 03.05.2001 und hierher übertragen am 03.03.2023	
1073	3	2	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsmitbenützungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 670/ 18 eingetragen in Blatt 485 von Hönbach, gleichrangig mit Abt. 2 Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 18.08.2000, Notar [REDACTED], Urk.-Nr. K [REDACTED] 2000, eingetragen am 03.05.2001 und hierher übertragen am 03.03.2023	
1073	4	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserentsorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg, Sitz Sonneberg; gemäß Bescheinigung vom 22.11.2002 (Az: 66-690.500/ 94/02), Antrag vom 21.01.2003 eingetragen am 19.05.2003 und hierher übertragen am 03.03.2023	
1073	5	1,2,3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 40/ 24); eingetragen am 15.11.2024.	

2.4 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem lt. Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel mit bisweilen gebietstypischer Nutzung. Das Objekt liegt im Sichtbereich der Hauptverkehrstrasse Neustadt/ Sonneberg und ist verkehrstechnisch über Erschließungsstraßen gut erschlossen.

Vorhandene Grundstücksbebauung

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem unterkellerten mehrgeschossigen Möbelhaus welches wie v. b. in zwei Teilabschnitten errichtet wurde. Des Weiteren befindet sich im Grundstücksbereich eine Lagerhalle in Leichtbauweise, für welche jedoch lt. Bescheid aus 1994 eine auf zwei Jahre befristete Genehmigung erteilt wurde.

Der Objektbereich wird verkehrstechnisch von zwei Seiten erschlossen, mit Lieferzufahrt über die Erschließungsstraße „An der Müß“ von Norden sowie einer weiteren Zufahrt für Kunden und ebenfalls Anlieferung von Osten. Kundenstellplätze befinden sich jeweils entlang der Grundstückswest- und Südseite.

Die Grundstücksbebauung erstreckt sich über drei Einzelgrundstücke wobei diese eine wirtschaftliche Einheit bilden und gegenseitig jeweils Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte als Gründienstbarkeit, als auch ein Abwasserentsorgungsleitungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes vereinbart wurden.

Angrenzende Grundstücksbereiche

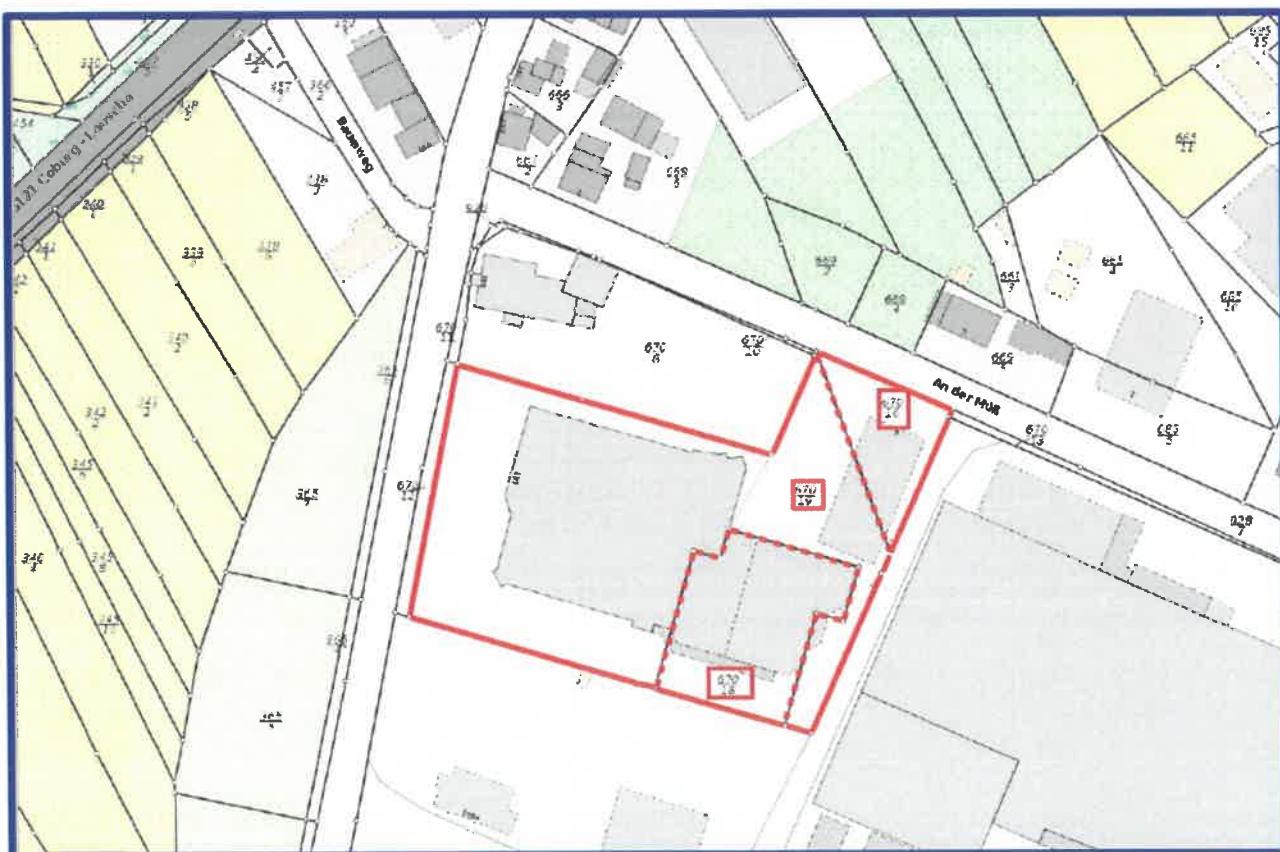
Westen: „Neustadter Straße“, Ortsverbindungsstraße Sonneberg/ Neustadt, anschließend Grünland und Bahntrasse, in nordwestlicher Richtung Wohnbauflächen

Norden: Hauptgebieterschließungsstraße „An der Müß“ anschließend gemischte Bauflächen mit Wohn- und Geschäftsnutzung, in westlicher Richtung gewerbliche Grundstücksnutzung mit Hotel- und Gaststättenbetrieb

Osten: Gebieterschließungsstraße, anschließend Einzelhandelsgrundstück mit TOOM-Baumarkt

Süden: städtischer Grundstücksbereich mit Selbstbedienungstankstelle sowie Autowaschanlage und zugehöriger Freifläche, anschließend Gebieterschließungsstraße mit Anbindung zur „Neustadter Straße“

Katasterplan



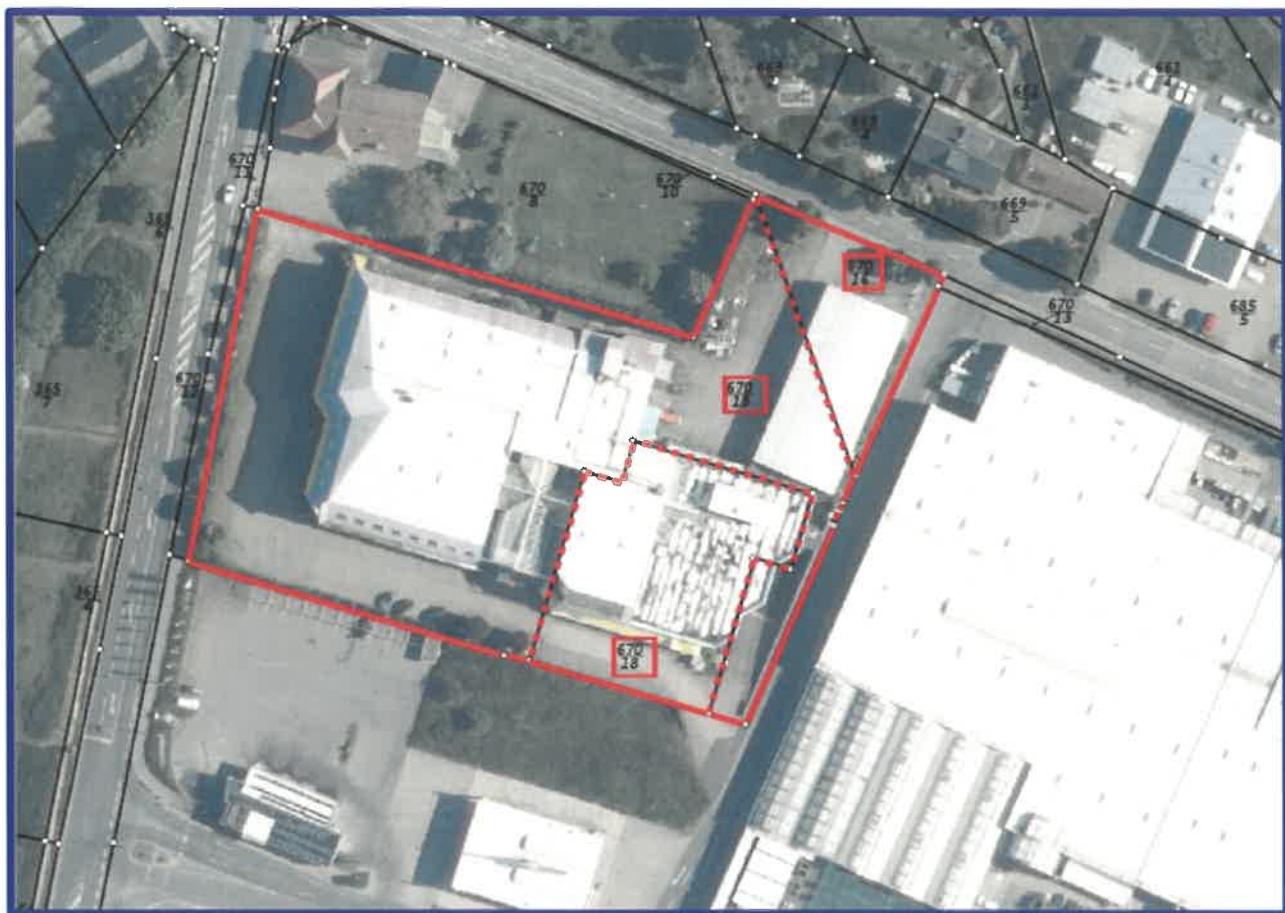
GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Luftbild



Grundstücksgestalt:

Das Gesamtgrundstück besitzt eine annähernd rechteckige, in Ost-Westrichtung verlaufende, sowie im östlichen Grundstücksbereich nach Norden abgewinkelte Grundstücksform.

Grundstücksabmessungen:

- Anliegerbreite zur

- o Neustadter Straße/ Westen (ohne Zufahrt) Flst. 670/ 19 mit ca. 75 m
- o Haupterschließungsstraße An der Müß/ Nordosten Flst. 670/ 16 mit ca. 43 m
- o Erschließungsstraße/ Osten Flst. 670/ 16 und 670/ 19 mit ca. 103 m

- Gesamtgrundstückstiefe in Ost-Westrichtung Flst. 670/ 18 und 670/ 19 ca. 130 m

Das Flurstück-Nr. 670/ 19 stellt das Hauptgrundstück mit der 1992 errichteten Ursprungsbebauung dar, befindet sich im mittleren und westlichen Grundstücksbereich und umschließt dreiseitig das sich im östlichen Bereich befindliche Teilgrundstück Flst.-Nr. 670/ 18. Beide Grundstücke besitzen einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Das Teilgrundstück Flst.-Nr. 670/ 16 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich und besitzt eine dreieckige Grundstücksform.

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:

Die ursprünglich in Nord-Südrichtung leichtfallende Geländesituation wurde im Rahmen der Bauphase höhenmäßig angeglichen und das EG-Niveau der Bebauung an der West- und Südseite an das Außenniveau angepasst. An der südlichen Grundstücksgrenze wurde das Gelände mittels Stützmauer bis ca. 1,20 m Höhe abgestellt, zur Neustadter Straße niveaugerecht abgebösch. Die Objektzufahrt im Osten wurde niveaugerecht als Auffahrt ausgebildet. Im UG des östlichen Gebäudebereichs befindliche Lieferrampen wurden höhenmäßig als abfallende Rampen ausgeführt und zur seitlich höherliegenden Straße im öffentlichen Bereich ebenfalls mit Stützmauer und Stahlgeländer gesichert.

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER Müß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Die Lieferzufahrt an der Gebäuderückseite nach Norden zur Erschließungsstraße „An der Müß“ wurde gebäu-deseitig ebenfalls mit Laderampen auf EG-Höhe ausgeführt, das Gelände nahezu niveaugleich von der Straße ausgebildet.

Die geodätische Höhenlage des Grundstücksbereichs beträgt ca. 380 m üNN (Höhendaten aus google earth).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bewertungsgrundstück:

Die baulichen Anlagen sind in Bezug auf das Gesamtgrundstück allseitig freistehend mit einem Grenzabstand der Hauptbebauung

- nach Norden von ca. 6 m bzw. nach Osten abgestuft von ca. 6 bis 10 m sowie
- nach Westen zur Neustadter Straße mit ca. 22 m und
- nach Süden mit ca. 10 m bis 17 m entsprechend Gebäudeverlauf in abgestufter Form ausgeführt.

Die derzeit noch bestehende Leichtlagerhalle wurde zur Erschließungsstraße nach Osten mit einem Abstand von 3 bis 4 m ausgeführt sowie zum Möbelhaus nach Süden mittels schmalen Zwischenbau angebaut.

Nachbarseitig:

- keine grenznahe Bebauung vorhanden
(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):

Der Umgebungsbereich wird von Niederungsböden bindiger Bodenschichten gekennzeichnet, regionale Bo-denart Sandstein mit Übergang zu Muschelkalk.

Ggf. ist vom Vorhandensein von Grundwasser im Bereich der Gründungssohlen bzw. tiefer gelegenen Ram-penzufahrten auszugehen, als Indiz hierzu kann anstehendes Wasser im Bereich der östlichen Rampenabfahrt gewertet werden.

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse ist jedoch eine baugrundtechnische Begutachtung vornehmen zu lassen.

2.5 Erschließung

1. versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser:

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz über die Erschließungsstraße „An der Müß“, Hausanschluss im UG Gebäuderückseite

- Abwasser:

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz als Mischwasserkanalnetz mit Direktanschluss, lt. Mitteilung des Zweckverbandes wird das Bewertungsgrundstück Flst. 670/ 19 im südwestlichen Eckbereich von der Leitungstrasse des Abwasserkanals DN 800 geschnitten, der Leitungsverlauf wird als beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert, siehe hierzu auch Leitungsrecht

- ELT-Anschluss

über Erdkabel, Hausanschluss im UG Gebäuderückseite

- Telekomanschluss über Erdkabel

- Erdgasanschluss

Hausanschluss im UG Gebäuderückseite

2. verkehrstechnische Erschließung

- Haupterschließungsstraße „An der Müß“

von der B89 abzweigend, hierüber Lieferzufahrt an der Grundstücksnordseite sowie

- abzweigende Erschließungsstraße

mit Kunden- und ebenfalls Lieferzufahrt von Osten

- Straßenausbau jeweils mit asphaltierter Fahrbahn, Haupterschließungsstraße mit Fahrbahnmarkierung, Randeinfassungen mit Pflasterzeile und Betonbord, einseitig Gehweg in bit. Befestigung

- Straßenbeleuchtung mittels Mastaufsatzleuchten, Industrieform

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/ 24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

2.6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan für die Stadt Sonneberg/ Kernstadt und südliche Stadtteile vorhanden, hiernach Ausweisung des Umgebungsbereichs und der Lage des Bewertungsobjekts als „Sonstiges Sondergebiet“ großflächiger Einzelhandel SO/E
- Lage des Grundstücks nach Klarstellungssatzung im planungsrechtlichen Innenbereich (bebaute Ortslage)
- ein Bebauungsplan ist hiernach für den betreffenden Lagebereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden, jedoch unmittelbar angrenzend B-Plangebiet mit Ausweisung Sonstiges Sondergebiet SO/E
- planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Stadt Sonneberg, SG Bauverwaltung, Anlage 6 Auszug FNP, Anlage 6.1 Auszug Klarstellungssatzung)

Städtebauliche Satzungen: keine

Bauordnungsrecht:

Dem Sachverständigen konnten durch das Kreisarchiv Sonneberg Bauantragsunterlagen mit Planzeichnungen sowie Baugenehmigung zu den einzelnen Bauabschnitten vorgelegt werden. Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie die bisherige Nutzung ist entsprechend Baugenehmigung und Antragsunterlagen (mit zum Teil festgestellten Abweichungen) ausgeführt worden.

Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen der Hauptbebauung sowie deren Nutzung unterstellt. Auf die zeitlich begrenzte Genehmigung der Leichtbauhalle wird nochmals hingewiesen.

2.7 Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BaubG und KAG
- künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand

- Für das Bewertungsgrundstück, respektive Teilgrundstücke Flst.-Nr. 670/ 16, 670/ 18 und 670/ 19 wurden Beitragsbescheide für Abwasseranlagen erlassen.
- Die Herstellungsbeiträge für Erschließungs- und Entwässerungsanlagen wurden für das Bewertungsgrundstück entrichtet, Angaben nach Auskunft Zweckverband WAZ Sonneberg.

Baulastenverzeichnis

Gemäß Zuarbeit des LRA Sonneberg Bauverwaltungsamt vom 28.11.2024 besteht für das Bewertungsobjekt ein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Hiernach handelt es sich um den Eintrag einer wechselseitigen Vereinigungsbaulast die Bewertungsteilgrundstücke Flst.-Nr. 670/ 18 und 679/ 19 betreffend, siehe Lageplan Anlage 8.

Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit des LRA Sonneberg, Untere Denkmalschutzbehörde vom 18.11.2024 besteht kein Eintrag im Denkmalbuch.

Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 26.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Hönbach Az: 3-3-0315 gelegen.

Altlasten/Kontaminierung

Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

Schutzgebiete

Nach Recherche des Sachverständigen einschlägiger Internetportale Th. Landesamt für Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz konnten keine weiteren Schutzmaßnahmen festgestellt werden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten, wie Landschaftsschutz, Naturschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, u. a.

2.8 Erläuterungen zu Rechten und Belastungen am Grundstück

verfahrensrechtliche Hinweise und wertermittlungstechnische Betrachtungen

2.8.1 Grundbuchrechtliche Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II

1. Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht gemäß Grundbuch Abt. II

a) Eintrag aus Ifd. Nr. 1

Zu nachfolgendem Recht liegen dem Sachverständigen der Auszug des Grundbuchs von Hönbach, Blatt 1073 sowie eine Kopie der auf den Eintrag basierenden Urkunde Nr. [REDACTED] / 2000 des Notars [REDACTED] vom 18.08.2000 vor.

Gemäß Grundbucheintrag handelt es sich um ein unentgeltliches Geh- und Fahrrecht an den Grundstücken Flst.-Nr. 670/ 16 und 670/ 19 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 670/ 18.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flst.-Nr. 670/ 18) ist hiernach berechtigt über das dienende Grundstück (Flst.-Nr. 670/ 16 und 670/ 19) zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und dieses Recht auch von Dritten ausüben zu lassen.

Die Ausübung des Rechts wird auf einem jeweils 12 m breiten Grundstücksstreifen der dienenden Grundstücke im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt (Lieferzufahrt) gemäß der Beurkundung beiliegendem Lageplan beschränkt, siehe hierzu Darstellung Lageplan Anlage 9.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegeflächen obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks auf Mitbenutzung der belasteten Grundstücksfläche bleibt unberührt.

b) Eintrag aus Ifd. Nr. 2

Der Eintrag des Rechts begründet sich ebenfalls auf v. g. notarielle Beurkundung.

Hiernach handelt es sich um ein adäquates Recht gleicher Nutzungsberechtigung jedoch bezogen auf das Grundstück Flst.-Nr. 670/ 18 als dienendes Grundstück und Grundstück Flst.-Nr. 670/ 19 als herrschendes Grundstück. Die Ausübung des Rechts ist hierbei auf einen 9 m breiten Grundstücksstreifen des dienenden Grundstücks Flst.-Nr. 970/ 18 südlich des Erweiterungsbau bis zur Grundstücksgrenze beschränkt, siehe hierzu ebenfalls Lagenplan Anlage 9.

c) Fazit – wertermittlungstechnische Betrachtungen

Herkömmlich ergibt sich die Wertminderung, des belasteten Grundstücks durch die Einschränkungen oder den Geldwert der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt, wobei sich der Grad bzw. Intensität der Einschränkung entsprechend wertbeeinflussend auswirkt.

In Bezug auf das Bewertungsgrundstück ist jedoch festzustellen, dass es sich hier um jeweils gegen- bzw. wechselseitig beeinflussende Rechte bzw. Belastungen handelt, welche eine ungehinderte Grundstücksnutzung ermöglichen. Infolgedessen sowie unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Einheit aller drei Einzelgrundstücke sieht der Sachverständige die Ausführung gesonderter wertermittlungstechnischer Betrachtungen nicht gegeben und schätzt insofern die Belastung aus gegenseitigen Geh- und Fahrrechten als **wertneutral**.

2. Grunddienstbarkeit als Leitungsmitbenützungsrecht gemäß Grundbuch Abt. II, Ifd. Nr. 3

Der Sachverständige nimmt hier wiederum Bezug auf die, dem Geh- und Fahrrecht zugrunde gelegten Urkunde in welcher ebenfalls das Leitungsmitbenützungsrecht begründet wird.

Gemäß Grundbucheintrag bzw. Beurkundung handelt es sich um ein unentgeltliches Ver- und Entsorgungsleitungsmitbenützungsrecht an dem Grundstück Flst.-Nr. 670/ 19 als dienendes Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 670/ 18, als herrschendes Grundstück.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist hiernach berechtigt die im dienenden Grundstück vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mitzubenutzen.

Die Unterhaltungskosten für die Leitungen obliegen dem Eigentümer des herrschenden und dem Eigentümer des dienenden Grundstückes zu gleichen Teilen.

Analog der Geh- und Fahrtrechte handelt es sich hierbei um ausgleichende, gegenseitig beeinflussende Rechte und Belastungen zur Gewährleistung der Grundstücksnutzung im Rahmen der wirtschaftlichen Einheit aller Einzelgrundstücke.

Insofern schätzt der Sachverständige die Belastung aus dem Leitungsmittelbenützungsrecht ebenfalls als **wertneutral**.

3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Abwasserentsorgungsleitungsrecht gemäß Grundbuch Abt. II, Ifd. Nr. 4

Nachfolgend beschriebenes Recht wurde auf Antrag des Versorgungsträgers des WAZ Sonneberg gemäß § 9 Abs. 5 des Grundbuchbereinigungsgesetzes vom 20.12.1993 und § 8 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (SachenR-DV) vom 20.12.1994 begründet.

Entsprechender Antrag mit Datum vom 21.01.2003 liegt dem Sachverständigen, auf Anforderung an das Grundbuchamt, vor.

Der Antragsteller, Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg, ist der Berechtigte. Gemäß Antrag wurden hierbei innerhalb der Gemarkung Hönbach für weitere Grundstücke entsprechende Leitungsrechte begründet. Weitere Anlagen zum v. b. Antrag, aus welchen sich der Leitungsverlauf sowie der Umfang des Rechts ergeben liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Jedoch ist aus dem, der zum Gutachten erteilten Stellungnahme des WAZ, beiliegenden Lageplan, siehe Anlage 7.1, der das Bewertungsgrundstück belastende Leitungsverlauf dargestellt.

Hierbei handelt es sich um einen Abwasserkanal DN 800 B, welcher gemäß Darstellung das Bewertungsgrundstück, hier Teilgrundstück Flst.-Nr. 670/ 19 lediglich im südwestlichen Grundstückseckbereich auf einer Länge von ggf. 3 bis 4 m schneidet. Die Leitung befindet sich hierbei am Rande der Stellplatzflächen im Bereich der Grundstücksrandbegrünung. Eine sich hieraus ergebende Schutzstreifenfläche dürfte sich auf Grund der Lage im Eckbereich auf ggf. 10 m² belaufen, eine Grundstücksbeeinträchtigung ist auf Grund der Lage somit nicht bzw. nur im unwesentlichen Umfang gegeben.

Da sich die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstückes nach der jeweiligen Schutzstreifenfläche und einer sich infolge der Örtlichkeit begründeten unwesentlichen Beeinträchtigung darstellt siehe hierzu Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil VIII Rechte und Belastungen, misst der Sachverständige der Grundstücksbelastung keine signifikante Bedeutung bei und stellt die Belastung ebenfalls als **wertneutral**.

2.8.2 Sonstige Lasten und Beschränkungen

1. Vereinigungsbaulast

Gemäß Eintrag im Baulistenverzeichnis des LRA Sonneberg/ Bauverwaltungsamt handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast. Hiernach verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hönbach, Flurstück 670/ 18, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Hönbach, Flurstück 670/ 19 ein einziges Grundstück bildet. Dieser Baulasteneintrag gilt ebenso wechselseitig hinsichtlich Flurstück 670/ 19 in Bezug auf Flurstück 670/ 18.

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Zweck der Baulast ist es der Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung eines Bauvorhabens zu ermöglichen, welche sonst unzulässig wäre. Die Baulast kann nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden, wenn die Eintragungsgründe entfallen sind.

Damit im Zusammenhang stehende privatrechtliche Konsequenzen werden von dieser Verpflichtung nicht berührt.

Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks sieht der Sachverständige hierdurch ohnehin nicht als gegeben, da es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Eine Minderung des Grundstückswertes ist diesbezüglich nicht festzustellen, der Sachverständige schätzt insofern die Belastung aus der Vereinigungsbaulast im Bestand und derzeitigen Bebauungszustand als **wertneutral**.

2. Flurbereinigung

Gemäß v. b. Stellungnahme des TLBG befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Hönbach.

Die 1. Änderung zum Plan nach § 41 FlurbG wurde am 07.08.2013 genehmigt. Die Flurstücke sind gemäß Stellungnahme jedoch nicht mit Maßnahmen belegt. Der Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen ist erfolgt. Derzeit wird die Ortsregulierung in der Ortslage Hönbach durchgeführt.

Nach telefonischer Rückfrage am 26.02. mit dem TLBG wurden bisweilen Grenzpunkte wieder hergestellt. Des Weiteren besteht lt. Aussage Regulierungsbedarf an der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilgrundstücks Flst.-Nr. 670/ 16 in Anpassung der beiden benachbarten Grenzpunkte zum Flst.-Nr. 670/ 10 und 670/ 13, wonach sich eine geringfügige Verringerung der Grundstücksgröße ergeben würde. Vor Umsetzung der geplanten Regulierungsmaßnahme bedarf es jedoch einer Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

Eine Hebung von Beiträgen ist bisher noch nicht erfolgt und in den nächsten Jahren auch nicht vorgesehen. Ein künftiger Erwerber tritt in das Flurbereinigungsverfahren ein und trägt somit entsprechende Beiträge. Veränderungen in Bezug auf die Grundstücksgrößen sind gemäß Mitteilung ggf. im Bereich des Teilgrundstücks Flst.-Nr. 670/ 19, jedoch im eher marginalen Bereich, zu erwarten.

Insofern ergeben sich hieraus **derzeit** keine weiteren, im Rahmen der Wertermittlung zu beachtenden, Belange.

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

3.1 Gebäudebeschreibung

Allgemeiner Hinweis:

Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus den jeweiligen Bauantragsunterlagen das Möbelhaus betreffend für

- den Neubau eines Einrichtungshauses mit Lager und Wohnungen vom 20.06.1991 sowie Baugenehmigung Nr. 197/ 92 vom 25.03.1992 und
- Erweiterung des Möbelhauses Sonneberger Möbelzentrum vom 28.02.1994 sowie Baugenehmigung Nr. B0371/ 94 vom 29.12.1994

vor.

Die Baugenehmigungsunterlagen beinhalten hierbei jeweils Kopien des Antragsformulars, Auszüge aus Flächen und Rauminhaltsberechnungen sowie unmaßstäbliche Baupläne im A3-Format. Des Weiteren den Neubau betreffend Auszüge aus der Baubeschreibung.

An den v. g. zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung teils Abweichungen zur Örtlichkeit festgestellt, insbesondere wurden im Bezug auf den Neubau die ehemals geplanten Wohnungen im DG, der Verwaltungsbereich 1. OG sowie Treppenanlagen im Haupteingangsbereich nicht ausgeführt. Der Sachverständige orientiert sich insofern anhand der Baueingabepläne aus dem Erweiterungsbau, welche im Wesentlichen die derzeitige Bestandssituation abbilden.

Hinsichtlich des Erweiterungsbau wurde gegenüber den Genehmigungsunterlagen grundrissbezogene Änderungen ab dem 2. Obergeschoss dahingehend ausgeführt, dass ab Gebäudeachse J kein Geschossausbau mehr vorgenommen und ab Deckenebene 1. OG hier ein Flachdachaufbau ausgeführt wurde. Das Treppenhaus im östlichen Gebäuderbereich wurde jedoch als Fluchtweg bis in Dachebene 2. OG weitergeführt.

V. g. Abweichungen wurden, soweit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung möglich, anhand der Vorlagepläne Erweiterungsbau eingearbeitet und dargestellt, siehe hierzu Darstellungen Anlage 5. Die Darstellungen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Abweichungen sind möglich. Zur exakten Darstellung des Gebäudebestandes wäre hierzu eine maßliche Bestandsaufnahme im Rahmen eines Architektenaufmaßes zu beauftragen.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bauantragsunterlagen ermittelt und anhand vorgefundener Abweichungen im Rahmen der Möglichkeiten einer Verkehrswertermittlung ergänzt bzw. angepasst.

Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden. Die Angaben zum Objekt beruhen auf Feststellungen zur Ortsbesichtigung sowie Mitteilungen der zum Ortstermin anwesenden Beteiligten und Zuarbeit weiterer Behörden.

Im Weiteren liegen dem Sachverständigen Bauantragsunterlagen zur Errichtung einer Lagerhalle als Fliegender Bau, bestehend aus Anschreiben, Bauantragsformular, Flächenberechnung, unmaßstäbliche Bauplanunterlagen mit Grundriss, Schnitt, Ansicht und Lageplan vom 17.03.1994 sowie der Baugenehmigungsbescheid Nr. B0231/ 94 vom 12.04.1994 vor, wonach die Genehmigung befristet für zwei Jahre erteilt wurde.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Gebäudebeschreibung/ Möbelhaus

Das Möbelhaus wurde in zwei Bauabschnitten in mehrgeschossiger Stahlbeton-Stützen-Riegelbauweise unter den Bezeichnungen Neubau (1992) im westlichen Grundstücksbereich (Flst. 670/ 19) entlang der Teilgrundstücksgrenze mit an die Hauptbebauung nach Norden angrenzendem Nebenflügel und Erweiterungsbau (1995) im östlichen Grundstücksbereich (Flst. 670/ 18 und 670/ 19) errichtet. Beide Gebäudeteile sind voll unterkellert, wobei sich die Unterkellerung des Erweiterungsbau ebenfalls bis unter der südlich der Bebauung angrenzenden Freifläche erstreckt. Das Gebäude besitzt mit Unterkellerung insgesamt fünf Vollgeschossebenen sowie ein weiteres Teilgeschoss im Bereich der 2. DG-Ebene, wobei der Erweiterungsbau lediglich auf ca. 1/ 3 der Grundfläche 5-geschossig ausgeführt wurde, der östliche Gebäudebereich des Erweiterungsbau wurde lediglich bis in Höhe 1. OG ausgebaut und anschließend mit Flachdach abgeschlossen. Nördlich an das Haupthaus sowie westlich an den Nebenflügel des Neubaus angrenzend befindet sich ein über alle Geschossebenen durchlaufendes Hochregallager.

Das Gebäude wurde im Rastersystem mit den Achsmaßen 8,0 m x 8,0 m bzw. im Bereich des Hochregallagers und Nebenflügel mit 8,0 m x 6,1 m ausgeführt.

Der Hauptzugang befindet sich an der Gebäudesüdseite, in Bezug auf die Gesamtbebauung etwa gebäudemittig angeordnet. In der anschließenden, bis zur Dachebene offen gestalteten, Eingangshalle befindet sich die zu den einzelnen Geschossebenen führende zweiläufige Treppenanlage und ein zentral angeordneter, verglasster Personenaufzug. Die zur Halle freien Enden der Geschossdecken wurden mit Brüstungsgeländer abgegrenzt. Die Eingangshalle mündet in einen Zentralbereich, welcher mit einem verglasten Satteldach mit Haupt- und Nebendach überspannt wurde. Über den Zentralbereich sind die jeweiligen inneren Geschossebenen der Ausstellungsbereiche zugänglich.

An der Gebäudewestseite befindet sich ein Nebeneingang welcher in ein Treppenhaus mit Personenaufzug mündet, über welches alle Geschossebenen, außer 2. DG zugänglich sind.

Die Gebäudesüd- und Westseite wurde als Schaufensterfront ausgebildet, dieser vorgesetzt befindet sich ein, mit Pultdach überdachter Säulen- bzw. Arkadengang.

Die Fassadenfläche ab 1. OG nach Süden und Westen sind großflächig geschlossen, zur Belichtung wurden im jeweiligen Eingangsbereich sowie an den Gebäudeecken und weiteren Einzelbereichen vertikale Lichtbänder angeordnet.

Im Weiteren befinden sich im Bereich des Anbaus als auch des Erweiterungsbau weitere Treppenhäuser welche innerbetrieblichen Zwecken sowie als Fluchtwege dienen und jeweils angrenzend mit Aufzugsanlagen, im Wesentlichen als Lastenaufzüge ausgestattet wurden.

Entsprechend den zum Ortstermin vorgefundenen Objektgegebenheiten kann von folgender bisheriger Nutzung ausgegangen werden:

Kellergeschoss:

Haupthaus Neubau und Erweiterungsbau im Wesentlichen großflächige, teils auch kleinteilig abgetrennte Lagernutzung, ggf. auch für vorbereitende Montagenutzungen, u. a. sowie im Erweiterungsbau Ostseite mit Rampenzufahrten für Anlieferung und Warenausgabe.

Nebenflügel Neubau mit weiterem Lager- sowie Hausanschluss- und Technikbereich mit Hausanschlussraum für ELT, Gas und Wasser sowie Heizungsraum und Zugang zum Hochregallager.

Des Weiteren befinden sich lokal die Verkehrsflächen der Treppenhäuser als Flucht- und Rettungswege sowie Aufzugsanlagen.

Erdgeschoss:

Hauptnutzung als Ausstellungsebene in beiden Objektbereichen sowie als Hauptzugang, wie v. b., Bürobereich mit Kundenbetreuung.

Der nördliche Raumbereich des Erweiterungsbau sowie Nebenflügel Neubau wurde als Ladezone für Anlieferung und Warenausgabe mit Laderampe zum Hof und Objektzufahrt genutzt.

Objektzugang mit zweiflügigem Tor zum Hochregallager über Seitenflügel, Tor zum Zeitpunkt der Besichtigung verschlossen

Treppenhäuser und Aufzugsanlagen analog

1. Obergeschoss:

Hauptnutzung als Ausstellungsebene und Raumbereiche für Büro/ Verwaltung im Neubau sowie Lager im Erweiterungsbau

Nebenflügel im Neubau mit Nutzung als Lager sowie Sozial- und Sanitärbereich für Betriebspersonal
Treppenhäuser und Aufzugsanlagen analog

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜL 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

2. Obergeschoss:

Haupthutzung als Ausstellungsebene im Neubau sowie Lager im Erweiterungsbau (reduzierte Grundrissebene)
Nebenflügel im Neubau mit Nutzung als Ausstellung sowie Kunden-WC
Treppenhäuser und Aufzugsanlagen analog, Treppenhaus bis in Höhe Dachebene Erweiterungsbau

1. Dachgeschoss

Haupthutzung als Ausstellungsebene im Neubau Haupthaus/ Nebenflügel sowie Erweiterungsbau (reduzierte Grundrissebene), zusätzlich im Haupthaus Lagernutzung und Technikraum für Lüftungszentrale, im Erweiterungsbau ehemalige Cafeteria mit Zugang zur Dachterrasse
Treppenhäuser und Aufzugsanlagen analog, Treppenhauszugang als Rettungsweg im Bereich Erweiterungsbau Flachdach über Außentreppe von 1. DG-Ebene zum Flachdach 2. OG-Ebene

2. Dachgeschoss

Ausbildung nur als Teilgeschossnutzung über drei Segmente des Haupthauses/ Neubau sowie reduzierte Grundrissebene Erweiterungsbau und unter Ausschluss des Zentralbereichs (verglaste Dachfläche)
Zugang zur zweiten DG-Ebene über Treppenanlagen sowie Rampenanlage im Erweiterungsbau, jedoch als raumoffene Anlage/ keine Rettungswegtreppenhäuser,
Treppenhauszugang als Rettungsweg im Bereich Erweiterungsbau Flachdach über Außentreppe von 2. DG-Ebene zum Flachdach 2. OG-Ebene

Hochregallager:

Das Hochregallager befindet sich nördlich und westlich angrenzend an die Geschossbauten des Neubaus innerhalb der Achsssegmente 1, 1.1, 2.1 bis 3 sowie in Längsrichtung A bis G.

Das Hochregallager wurde auf volle Gebäudehöhe ohne innere vertikale Abtrennungen ausgeführt und mit Hochregalen ausgestattet. Die Bestückung wurde mittels Hochregalstapler ausgeführt, welcher sich ebenfalls noch im Objektbereich befindet.

Der Objektzugang erfolgt über die Ladezone des Haupthauses mit Nebenflügel in EG-Ebene sowie teils über Zugänge der KG-Ebene.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bauantragsunterlagen

Grundmaße als Rastermaße/ Achsmaße

Eckabschrägungen und kleinere Gebäudeeinsprünge bleiben unberücksichtigt

• Neubau (Maße aus EG)

- Haupthaus L/ B = ca. 52,0 m x 24,0 m bzw. 64,0 m x 8,0 m
- Seitenflügel L/ B = ca. 16,0 m x 18,3 m
- Hochregallager L/ B = ca. 48,0 m x 18,3 m

• Erweiterungsbau

- KG-Niveau L/ B = ca. 40,0 m x 28,0 m bzw. 40,0 m x 8,0 m
- KG-Niveau L/ B = ca. 36,0 m x 14,0 m Freiflächenunterkellerung
- EG-Niveau L/ B = ca. 40,0 m x 28,0 m bzw. 40,0 m x 8,0 m
- 2. OG-Niveau L/ B = ca. 16,0 m x 28,0 m bzw. 8,0 m x 8,0 m

Höhenmaße

- KG Geschoss Höhe ca. 3,25 m/ KG Unterkellerung Freibereich ca. 2,70 m
- EG Geschoss Höhe ca. 3,25 m
- 1. OG Geschoss Höhe ca. 3,25 m
- 2. OG Geschoss Höhe ca. 3,25 m
- 1. DG Geschoss Höhe ca. 3,00 m
- 2. DG Binderunterkante ca. 3,00 m/ Dachhaut ca. 4,00 m

Gebäudechronologie:

Baujahr:

1992 - Neubau/ Erstbebauung (Flst.-Nr. 670/ 19)

1995 - Erweiterungsbau (Flst.-Nr. 670/ 18)

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜB 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Stahlbeton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen, Ausmauerungen im Bereich Rampenzufahrt EG bis DG: Stahlbetonstützen-Riegelkonstruktionen, Wandfüllungen in gedämmter Leichtbauweise/ Rahmenkonstruktion, Hochregallager mit Ausmauerungen in Gassilikatbetonstein/ Kalksandstein
	Innenwände	Stahlbetonstützen-Riegelkonstruktionen, Stahlbetonwände und Mauerwerk in Kalksandstein ggf. Gassilikatbetonstein
	Decken	Stahlbetondecken
Dach		Holzleimbinderkonstruktion im zentralen Bereich flach geneigt nach außen steil abfallend/ abgewalmt, im zentralen Bereich mit Trapezblech und gedämmten Weichdachaufbau mit Kunststoffdachbahn, Steildachbereich und Arkadengang/ Gebäudevorsprünge mit Trapezblechdeckung, Dachentwässerung mit Zinkrinnen und Fallrohren, Schneefang Erweiterungsbau östlicher Objektbereich als Flachdach mit Attika, Stahlbetondecke mit gedämmter Weichbedachung, Dachbeschwerung mittels Betonplasterstein, Attika mit Blechabdeckung Dachentwässerung mittels Gullyablauf als Innenentwässerung Eingangshalle mit Vorbau und Zentralbereich als kreuzweise angeordnetes Satteldach, Sichtkonstruktion aus Holzleimbindern mit Dachverglasung Blitzschutzanlage mit Dachfangeinrichtung und Ableitung
Fassade		freistehende Kellerwandbereiche als Sichtbetonoberfläche, Glasschaufensterfront im EG Süd- und Westseite, sonst Wandbekleidung aus beschichtetem Trapezblech
Fenster/ Außentüren	Fenster	Glasschaufensterfront, Frontbereich Eingangshalle und sonstige großflächige Teilverglasungen im Fassadenbereich aus beschichteten Leichtmetallprofilen bzw. Kunststoffelementen mit feststehender Isolierverglasung, ggf. mit Lüfterflügel, Gebäuderückseite sowie DG-Bereich mit Kunststoff- und Holzisolierglassfenstern, Wohndachfenster als Holzfenster mit feststehender Isolierverglasung im DG-Bereich Mansarde Süd- und Westseite. Hochregallager im UG-Bereich mit Holzfenster und Drahtverglasung Dachlichtkuppeln und Dachfenster als Rauch- und Wärmeabzug im Bereich Hochregallager, Hauptdach 2. DG, Flachdach Erweiterungsbau und Treppenhäuser
	Außentüren	Haupt- und Seiteneingang als Zweiflügeltüren mit beschichtetem Leichtmetallprofil und Iso-Vollverglasung, Personalseiteneingänge als ein- und zweiflügige beschichtete mehrschalige Stahlblechtüren

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜR 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

		Anlieferbereich und Warenausgabe im UG und EG mit Deckensektionstor und teils transparenter Segmentfüllung, überwiegend mechanische Bedienung
Außentreppen		Stahltreppen mit Podest zur Laderampe und Seiteneingang Rettungswegtreppen vom 1. und 2. DG zum Flachdach Erweiterungsbau als Stahlgerüsttreppenanlage, Betonstufenanlagen und Betonboden im Bereich Arkadengang
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller Neubau/ Seitenflügel
	Abwasser	Grundleitungen mit Direktanschluss an örtl. Kanalsystem
	Erdgas	Erdgasanschluss im Keller Neubau/ Seitenflügel
	Strom	Strom–Erdleitung, HA im Keller Neubau/ Seitenflügel
	Telekom	Telekom–Erdleitung, HA im Keller Neubau/ Seitenflügel
Sonstiges	Rampen	Laderampen als auskragende Betonplatte im Bereich Rückseite EG Erweiterungsbau
	Außenzugang Hochregallager	Außenzugang Kellerebene Hochregallager mittels Betonsockelabstellung und Behelfsüberdachung mit Bitumendachbahn
	Behelfsüberdachung	Behelfsüberdachungen im Bereich Laderampen als Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung
	Funkanlagen	2 St. Sende-/ Empfangsantennen bzw. Funkanlagen auf dem Dach als Mietanlage

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG und Hochregallager	Wände/ Decken	Wände Rohbeton- bzw. Mauerwerkswände mit Anstrich bzw. auch ohne Bekleidung Erweiterungsbau und Anbau: Putz/ Anstrich
		Decken Rohdecken, teils mit Anstrich
	Böden	Betonboden
	Türen	Stahlblechtüren ein- und zweiflüglig mit Dämmungseinlage, teils mit Brand- und Rauchschutzanforderung
	Treppen	Stahlbetontreppen im Treppenhaus mit Metallgeländer, Wandhandlauf, Personen- und Lastenaufzüge
	Elektro	Hausanschlussraum mit Zähleranlage und Unterverteilung, Leitungsverlegung unter Decke, auf Putz bzw. teils auf Pritschen, nutzungsbedingte Ausstattung mit Leuchtstoffröhrenlampen, Schaltern und Steckdosen, Rauchwarnmelder und Betätigungsenschalter für RWA-Anlagen

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

	Heizung	Erdgasanschluss im Hausanschlussraum mit Zähleranlage, Gaszentralheizungsanlage im Heizraum (Zugang wegen Verschluss nicht gegeben) Heizleitungen unter Decke verlegt, Raumheizung ohne bzw. ggf. über Gebläseanlage
	Sanitär	Hausanschluss mit Zähler im Kellerflur Technikbereich, sonst Verteilungsleitungen unter Decke, Abwasserleitungen sichtbar verlegt
EG bis DG	Wände/ Decken	Wände Warenausgabe/ Anlieferung sowie Lagerbereiche Rohkonstruktion ggf. Anstrich, Trockenbauplatten im Außenwandbereich, massive Innenwände als Rohkonstruktionen sowie Raumabtrennungen in Trockenbausystem, Wandoberflächen mit Anstrich, im Zentralbereich und Büro sowie teils im Ausstellungsbereich Oberflächen tapeziert, Sozial- und Sanitärbereich raumhoch gefliest
		Decken Rohkonstruktionen Im Ausstellungsbereich Deckenabhängung mit offenen Holzrasterelementen, Büro- und Sanitärbereich mit Unterhangdecken
	Böden	Warenausgabe/ Anlieferung sowie Lagerbereiche und Treppenhäuser Betonboden Ausstellungsbereich mit Kunststoff- bzw. Textilbelag, Eingangshalle mit Galerie, Zentralbereich sowie Sozial- und Sanitärbereich gefliest
		Türen Beschichtete Stahlblechtüren mit Dämmungseinlagen ein- und zweiflügig, Ausführung auch mit Rauch- und Brandschutzanforderung, beschichtete Holzwerkstofftüren
	Treppen/ Geländer	Stahlbetontreppen im Treppenhaus als Rohbetonkonstruktion mit Metallgeländer, Wandhandlauf, im Erweiterungsbau bis auf Dachebene 2. OG führend Personen- und Lastenaufzüge im Bereich Eingangshalle Stahlbetontreppenanlage mit Stufenbelag aus Kunststoffbeschichtung, Metallstabgeländer mit Handlauf
		Aufgang zum 2. DG im 1. DG-Erweiterungsbau mit Rampenkonstruktion unterseitig bekleidet, Holzwerkstoffplatten und Kunststoffbelag, beidseitig Stahlgeländer mit Handlauf sowie im Bereich Neubau zweiläufige Treppe textiler Stufenbelag und geschlossener Brüstung
	Elektro	Unterverteilung geschoss- bzw. abteilungsweise vorhanden, Leitungsverlegung unter Decke, auf Putz bzw. auf Pritschen, Nutzungsbedingte Ausstattung mit Einbau- und Rasterleuchten bzw. im Lagerbereich Leuchtstoffröhrenlampen, Schaltern und Steckdosen, Rauchwarnmelder und Betätigungsenschalter für RWA-Anlagen
		Leitungsverlegung unter Decke bzw. wandverlegt, Raumheizung als kernaktivierte Deckenheizung, 2. DG ohne gesonderte Heizungsanlage, im Sozial- und Sanitärbereich mit Wandheizkörpern, Radiatorenheizkörper im DG-Erweiterungsbau
	Sanitär	Personalbereich mit Damen und Herren WC mit Urinalen, ausreichend WC-Sitze sowie Duschen und Waschtische mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Warmwasserbereitung über Boiler bzw. Durchlauferhitzer,

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜL 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

		Sozialraum/ Kantine mit Anschluss für Spüle Kundenbereich mit Damen-, Herren- und Behinderten-WC mit Urinalen, WC-Sitze und Waschtischanlagen
Lüftung		Lüftungszentrale im DG, je Geschossebene Leitungsverlauf unter Decke mit Lüftungsauslässe für Zu- und Abluft
Sonstiges		Einbauten im Ausstellungsbereich in Trockenbauweise mit Trennwänden, Bodeneinbauten, Fliesenbelägen, etc.

Objektbeschaffenheit - Fazit

Der Geschäftsbetrieb des Möbelhauses wurde wie v. b. seit dem Sommer 2023 eingestellt, jedoch befinden sich in dem Objekt auf mehreren Geschossebenen noch, ein nicht unerheblicher Anteil ehemaliger Verkaufswaren, wie Einrichtungsgegenstände, Möbel, Kleinsortimente, Einzelteile, u. a. sowie ebenfalls betriebliches Inventar wie Lagerboxen, Rollcontainer, Regale, etc.

Jedoch wurden nach Objektschließung durch Dritte Teile der Einrichtungen und Ausstattungen entfernt und so einen Zustand der „Verwüstung“ hinterlassen.

Im Wesentlichen sind hiervon die Eingangshalle und der Zentralbereich auf allen Geschossebenen sowie Ausstellungsbereich im EG und der Erweiterungsbau in den oberen Geschossebenen und das 2. DG betroffen.

Der Neubau 1. OG ist weitgehend beräumt, in den Lagerbereichen befinden sich im Wesentlichen Betriebsausstattungen, wie Container, Regale, u. a.

Die Bereiche Warenannahme und Ausgabe sind ebenfalls überwiegend beräumt.

Die Ausstattungen im Bereich des Hochregallagers, insbesondere die Hochregale selbst dürften ebenfalls noch vollständig vorhanden sein, ebenso die Staplertechnik zum Bestücken der Regale.

Der Objektbereich weist in baulicher Hinsicht alters- und nutzungsbedingt sowie in Bezug auf teils vernachlässigte Instandhaltungen insbesondere im Ausbaubereich, ggf. der Installationen einen erhöhten Bauteilver schleiß und Instandhaltungsstau auf, ebenfalls sind in Bezug auf Dachkonstruktionen Einzelschäden feststellbar.

Im Allgemeinen kann der Objektzustand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit wie folgt beschrieben werden:

1. Rohbau und Außenbauteile

Die Rohbauteile, hier insbesondere die Konstruktionen der Wände/ Decken und Böden welche überwiegend in Stahlbetonbauweise sowie Mauerwerk ausgeführt wurden, befinden sich augenscheinlich in einem guten Zustand, ebenso konnten im unterkellerten Gebäuderbereich, soweit im Rahmen der Objektbesichtigung feststellbar keine wesentlichen Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen festgestellt werden.

In Bezug auf Außenbauteile, Dachkonstruktionen und Eindeckung weist der Objektbereich jedoch Instandhaltungsschäden auf. Hierbei können folgende Schadenschwerpunkte benannt werden:

- Hochregallager Anschlusswand zum Geschossbau Nebenflügel durchgehende geschosshohe vertikale Rissbildung
- Glasdach Eingangsbereich undicht, Feuchteschäden an Konstruktionsholz und Folgebauteilen
- Flachdach Erweiterungsbau stehendes Wasser, Funktionstüchtigkeit der Dachentwässerung nicht mehr vollständig gewährleistet, Fläche teils bemoost bzw. bewachsen
- Dachentwässerung an der Gebäuderückseite Rinnen und Fallrohre örtlich defekt, Feuchteschäden im Wand- und Sockelbereich, an der Fassade bzw. Sockel außenliegende Entwässerungsbehelfsleitung
- Trapezblechbekleidungen an Fassadenflächen sowie der Vordächer allgemein umlaufend mit Algenansatz, Schattierungen in der Oberfläche und im Bereich ehemaliger Beschriftungen sowie teilweise Beschichtungsschäden an Bekleidungsüberflächen
- Dach- Wandanschluss im Bereich DG-Terrasse Erweiterungsbau schadhaft, Feuchteintritt in die DG-Ebene, außenseitig Behelfsgerüst aufstehend
- Gebäuderückseite infolge Schäden an der Dachentwässerung Feuchteschäden mit Algenbefall an Fassade und Außentüren, Oberflächenschäden
- Gebäuderückseite Perimeterdämmung an Kellersockel teilweise freiliegend und lose, unzureichender Wandanschluss/ Übergang, Schutz und Funktionstüchtigkeit der Dämmlagen, Abdichtung und Sickerwasserableitung behindert
- Hochregallager UG-seitiger Außenzugang an der Gebäuderückseite infolge Teilanschüttung nicht mehr gewährleistet, Behelfsüberdachung schadhaft, ehemalige Toröffnung geschlossen
- Rampenüberdachungen im Bereich Lieferzone/ Warenausgabe Nordseite behelfsmäßige Ausführungen, Einzelschäden an Konstruktionsholz, Eindeckung und Dachentwässerung

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/ 24

**GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19**

- stehendes Wasser bis ca. 0,50 m Tiefe im Bereich der Rampenzufahrt Ostseite
- Dachfenster im Bereich der Mansarde 1. DG Süd- und Westseite mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden, wie Bauteilschäden, Verfärbungen und Fäulnis an Holzbauteilen der Rahmenkonstruktionen, ggf. resultierend aus Undichtheiten der Bauteilanschlüsse Rahmenkonstruktion/ Dach bzw. Rahmenkonstruktion/ Verglasung
- Holzfenster im Bereich Seitenflügel Nord- und Ostseite mit Feuchtigkeitsschäden analog Dachfenster

2. Ausbau/ Installationen

Der Ausbau und Installationen weisen insbesondere nutzungs- und altersbedingt erhöhte Verschleißerscheinungen sowie ebenfalls Bauteilschäden auf, insbesondere

- Wandoberflächen im Ausstellungs- und Bürobereich renovierungsbedürftig
- Bodenbeläge, insbesondere Textilbeläge in Ausstellungen verschlissen, Fliesenbeläge im Bereich Personal Sozial und Sanitärbereich, Eingangshalle, ggf. Kunden WC in Teilen schadhaft, wie Rissbildungen, Ablösen der Bodenfliesen,
- Feuchteschäden im Bereich schadhafter Dachverglasungen, Zentralbereich/ Eingangshalle sowie schadhafter Fenster im DG und Nebenflügel mit Schäden an Bekleidungen der Wände und Dachschrägen mit Schimmelbildung, Fäulnis, Aufweichen und Ablösen der Bauteilloberflächen
- Ausstellungseinbauten wie Objekt trennwände, objektbezogene Bodenbeläge teils beschädigt, lose bzw. sonstige Schäden, für Weiternutzungen unbrauchbar
- Leuchtenausstattungen teilweise schadhaft

Inwieweit die Funktionstüchtigkeit der Heizungs- und Sanitäranlagen noch gewährleistet ist kann nicht beurteilt werden, es ist jedoch davon auszugehen, das allgemeine Ausstattungen, z. B. im Sanitärbereich als auch elektroseitig nicht mehr vollumfänglich gebrauchsbedingten Ansprüchen genügen.

3. Sonstiges

Gemäß Inbesitznahmebericht wurde die Gas- und Stromversorgung des Objekts wegen ausbleibender Zahlungen an die Versorgungsunternehmen eingestellt. Insofern ist die Objektversorgung mit Wärme durch den Ausfall beider Versorgungsmedien seither nicht mehr gewährleistet, eine Entleerung der wassergeführten Leitungssysteme ist lt. Mitteilung der Zwangsverwaltung nicht erfolgt. Inwieweit hieraus bedingt bereits Schäden an der Anlage entstanden sind, lässt sich seitens des Sachverständigen nicht feststellen.

Unabhängig hiervon sind mit der Unterbrechung der Stromversorgung Systeme der brandschutztechnischen Anlagen und Rauchwarnmelder außer Betrieb gesetzt, was eine Gefährdung im Bedarfsfall darstellen würde. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten verschiedene Gebäudebereiche wegen Verschluss nicht in Augenschein genommen werden, ebenso wurde Zugänge zu einzelnen Teilbereichen wie Hochregallager, Treppenhäuser, etc. durch ausgeführte Abmauerungen verschlossen.

Eine Weiterführung der Objektnutzung im derzeitigen Zustand ist insofern nicht gegeben, des Weiteren dürften unabhängig von einer künftigen Nutzung die bauordnungsrechtlichen Kriterien, insbesondere auch hinsichtlich brandschutztechnischer Belange neu zu bewerten sein.

Energetische Verhältnisse

Der Objektbereich entspricht den zum Errichterzeitpunkt, Anfang bis Mitte der 1990er Jahre, geltenden bautechnischen Anforderungen. Insofern dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Gebäudebeschreibung/ Lagerhalle

Die Lagerhalle wurde in Leichtbauweise errichtet und stellt lt. Bauantrag aus 1994 einen ‚Fliegenden Bau‘ für den damals ebenfalls beantragten Erweiterungsbau eine Übergangslösung für dringend benötigte Lagerzwecke dar. Die Baugenehmigung wurde dementsprechend befristet für zwei Jahre erteilt. Eine Genehmigungsverlängerung liegt lt. telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht vor, insofern besteht für das Objekt in baulicher und nutzungstechnischer Hinsicht keine bauordnungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.

Eine Objektbesichtigung konnte wegen Verschluss nicht durchgeführt werden, insofern erfolgt die Begutachtung nach dem äußeren Anschein.

Ungeachtet der genehmigungsrechtlichen Belange wird nachfolgend eine Objektbeschreibung vorgenommen. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Angaben bereits v. b. Bauantragsunterlagen sowie Feststellungen gemäß Außenbesichtigung.

Die Halle befindet sich im Nordosten des Bewertungsgrundstücks und erstreckt sich über die Teilgrundstücke Flst.-Nr. 670/ 19 und 670/ 16. Die Halle wurde als Rahmenkonstruktion in Leichtmetall- bzw. Stahlleichtbauweise traufparallel zur östlich verlaufenden Erschließungsstraße errichtet und mittels einem kleinen Verbinder unmittelbar an den Erweiterungsbau des Möbelhauses angeschlossen.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER Müß 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Ein Objektzugang von außen besteht lediglich von der Hofseite des westlich angrenzenden Anlieferungsreichs sowie ggf. über den Verbinderbau zum Haupthaus.

Gebäudeabmessungen, alle Maße aus Bauantrag und Kataster

Grundmaße: L/ B = ca. 40 m x 18 m (Kataster)

Höhenmaße: Traufhöhe ca. 5,20 m/ Firsthöhe ca. 8,60 m

Bruttogrundfläche BGF ~ 720 m²

Nutzfläche NF ~ 700 m²

Gebäudechronologie:

Baujahr: 1994

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	lt. Bauantrag ohne
Wände/ Decken	Außenwände	Leichtmetallrahmenkonstruktion
	Innenwände	ohne
	Decken	ohne
Dach		Leichtmetallrahmenkonstruktion beschichtete Trapezbleche, wärmegedämmt
Fassade		beschichtete Trapezbleche, wärmegedämmt
Fenster/ Außentüren	Fenster	ohne
	Außentüren	zweiflügeliges Blechtor
Ausbau		ohne gesonderten Ausbau, Boden ggf. Beton- oder Pflasteraufbau
Installationen		Beleuchtung, ggf. Steckdosen evtl. Gebläseheizung für sporadische Nutzung

Objektbeschaffenheit - Fazit

Gemäß Bauantrag handelt es sich um eine einfache bauliche Hülle ohne gesonderten Ausbau zur vorrübergehenden Lagernutzung. Die Dachentwässerung ist schadhaft bzw. nicht vorhanden, die Sockelbauteile und bodennahen Wandbekleidungen sind durchfeuchtet und weisen starken Algenansatz auf. Weitergehende Objekt- und Zustandsbeschreibungen können mangels Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.

Infolge der befristeten Genehmigungserteilung besteht bzgl. der baulichen Anlage sowie in nutzungstechnischer Hinsicht bisweilen keine Rechtgrundlage mehr.

3.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie den Freianlagen.

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser mit Direkteinleitung
- Erdgasanschluss
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜL 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Freianlagen:

- Süd- und Westseite

- Grundstückszufahrt über die seitliche Erschließungsstraße sowie teils über das Tankstellengelände führend, Oberflächenbefestigung mittels Betonsteinpflaster
- Grundstücksbegrenzung nach Süden mittels Betonstützmauer bis ca. 1,50 m hoch
- Freibereich als Stellplatzfläche mit Zufahrten und Fahrgasse in Betonsteinpflaster, Stellplätze teilweise mit Wabengitterstein
- Randbereiche als Grünstreifen mit Bodendeckerpflanzung, Eingangsbereich sowie Arkadenumgang zur Freifläche mit Grünstreifen

- Nordseite

- in Pflasterbauweise befestigter Umgang, UG-Zugang zum Hochregallager mit Betonbefestigung, hangseitig mit Wabengitterplatten
- Randstreifen zur Grundstücksgrenze mit Betonplatten abgestellt und Grünstreifen mit Koniferenpflanzung
- Hoffläche und Zufahrt Anlieferung Befestigung mit Betonsteinpflaster und Wabengitterplatten, Hofentwässerung

- Ostseite

- Lieferzufahrt in Pflasterbauweise, nördliche Rampenzufahrt mit abgesenktem Bodenniveau
- Seitliche Abgrenzung zur Erschließungsstraße mit Betonstützmauer

Die Freianlagenbefestigungen sind weitgehend noch geschlossen, weisen jedoch teilweise Setzungen und einzelne Oberflächenschäden auf.

Wabengitterflächen im westlichen Grundstücksbereich, der Gebäudeumgang an der Nordseite sowie Randbereiche der nördlichen Lieferzufahrten sind mit Gras und Moos teils stark bewachsen.

Die tiefer liegende Rampenzufahrt an der Gebäudeostseite ist wegen funktionsuntüchtiger Grundleitungssysteme derzeit bis 0,50 m hoch mit Wasser geflutet.

Im Hofbereich der nördlichen Lieferzufahrt befinden sich einzelne Betonteile, wie Schachtringe, Bordsteine, etc., Stahlteile vermutlich ehemaliger Regalgestelle, u. a. sowie ein Blechcontainer.

Stellplätze

Gemäß Lageplan zum Bauantrag Erweiterungsbau wurden im westlichen und südlichen Grundstücksbereich 80 Kundenstellplätze ausgewiesen, welche auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bestätigt werden können. Weitere im Bereich des Hofs bzw. Lieferzufahrt im nördlichen Grundstücksbereich ausgewiesene Stellplätze wurden wegen der vorhandenen Lagerhalle und benötigten Zufahrtsflächen nicht realisiert.

3.3 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf vorliegende Bauantrags- bzw. Bestandsunterlagen sowie aus diesen Unterlagen eigenständig ermittelte Daten. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet. Eine Einzelraumaufstellung wird hierbei nicht vorgenommen, die Flächen wurden entsprechend der jeweiligen Nutzungsart bereits komprimiert.

Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1

Raumaufteilung/ Nutzung

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
1. Möbelhaus - Geschossbau		15.540
Keller		3.590
Lagerfläche 1.846 + 1.621	3.467	
Technik	50	
Verkehrsfläche 49 + 24	73	
Erdgeschoss		3.280

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜL 6, 96515 SONNEBERG
GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Ausstellungsfläche 1.510 + 1.157	2.667	
Lagerfläche	275	
Büro	30	
Verkehrsfläche 224 + 84	308	
1. Obergeschoss		3.300
Ausstellungsfläche	1.551	
Lagerfläche	1.467	
Büro	70	
Sozial	161	
Verkehrsfläche 35 + 16	51	
2. Obergeschoss		2.273
Ausstellungsfläche	1.707	
Lagerfläche	460	
Sozial	45	
Verkehrsfläche 25 + 36	61	
1. Dachgeschoss		2.237
Ausstellungsfläche 1.518 + 461	1.979	
Lagerfläche	86	
Technik	66	
Verkehrsfläche	106	
2. Dachgeschoss		860
Ausstellungsfläche 630 + 230	860	
2. Hochregallager		910
UG- Ebene	909	
Gesamt		16.450
Angaben in m ²		
1. Hauptgebäude/ Möbelhaus	15.540	
hiervon		
Ausstellung	8.765	
- EG	2.667	
- 1. OG	1.550	
- 2. OG	1.707	
- 1. DG	1.979	
- 2. DG	860	
Lager	5.755	
- KG	3.467	
- EG	275	
- 1. OG	1.467	
- 2. OG	460	
- 1. DG	86	

G U T A C H T E N Z U R V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS, AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

GEMARKUNG HÖNBACH, FLURSTÜCK NR. 670/ 16, 670/ 18 UND 670/ 19

Büro		100		
- EG	30			
- 1. OG	70			
Sozial		205		
- 1. OG	160			
- 2. OG	45			
Technik		115		
- KG	50			
- 1. DG	65			
Verkehrsfläche		600		
- KG	73			
- EG	308			
- 1. OG	51			
- 2. OG	61			
- 1. DG	107			
2. Hochregallager		910		

Zusammenstellung Bruttogrundfläche

1. Möbelhaus/ Geschossbau		17.870 m²
Kellergeschoss		
- Neubau ohne Hochregallager	2.290 m ²	4.220 m ²
- Erweiterungsbau	1.930 m ²	
Erdgeschoss		
- Neubau	2.080 m ²	3.660 m ²
- Erweiterungsbau	1.580 m ²	
1. Obergeschoss		
- Neubau	2.135 m ²	3.700 m ²
- Erweiterungsbau	1.565 m ²	
2. Obergeschoss		
- Neubau	2.135 m ²	2.687 m ²
- Erweiterungsbau	552 m ²	
1. Dachgeschoss		
- Neubau	2.135 m ²	2.647 m ²
- Erweiterungsbau	512 m ²	
2. Dachgeschoss		
- Neubau	704 m ²	960 m ²
- Erweiterungsbau	256 m ²	
2. Hochregallager		
- UG-Ebene	1.120 m ²	1.120 m ²
3. Gesamt		18.990 m²