

# EXPOSÉ

## ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### OBJEKT:

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

### AUFTRAGGEBER:

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 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

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

### **Auftrag**

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

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Sonneberg

Untere Marktstraße 2

96515 Sonneberg

Geschäftsnummer: K 40/ 24

Beschluss vom: 06.12.2024

Auftrag vom: 11.12.2024

### **Bewertungsobjekt**

Geschäftsgrundstück mit Möbelhaus

An der Müß 6

96515 Sonneberg

Gemarkung Hönbach

Flur 0, Flurstück Nr. 670/16, 670/18, 670/19

### **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12.02.2025**

### **Nutzung**

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

### **Ortsbeschreibung**

Sonneberg liegt im fränkisch geprägten Süden Thüringens.

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 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.

### **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.

### **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 Gebieterschließungsstraße.

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.

**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 Geschosshöhe ca. 3,25 m/ KG Unterkellerung Freibereich ca. 2,70 m
- EG Geschosshöhe ca. 3,25 m
- 1. OG Geschosshöhe ca. 3,25 m
- 2. OG Geschosshöhe ca. 3,25 m
- 1. DG Geschosshöhe 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)

**Bewertung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück mit einer bisherigen Nutzung als Möbelhaus.

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren als renditeorientiertes Verfahren, ggf. unter Betrachtung verschiedener Einzelfälle (Szenarien), nach § 27 ff ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist.

**Bodenwert**

Grundstücksteilfläche		Grundstück		Hauptfläche		Nebenfläche		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	Flur	Flst.-Nr.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	lich*	€
1	Grundstück		670/ 16	963	24			Ja	23.100
2	Grundstück		670/ 19	7.988	24			Ja	191.700
3	Grundstück		670/ 18	2.041	24			Ja	49.000
3	Gesamt			10.992	24				263.800

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt) gerundet 264.000 €**

# EXPOSÉ ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 11/24

WOHN- UND GARTENGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS, HAUPTSTRAßE 25, 98553 AHLSTÄDT,  
GEMARKUNG AHLSTÄDT, FLUR 2, FLURSTÜCK 76/7 UND 76/8

## Ertragswert

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden zwei Nutzungsvarianten/ Berechnungsszenarien untersucht:

- Nutzungsvariante 1 - Lagernutzung als Einzelnutzungsobjekt
- Nutzungsvariante 2 - Mischnutzung mit Einzel- und Fachhandel auf EG- und 1. OG-Ebene, sowie zugehörige Lagernutzung im UG, 2. OG und 1. DG-Ebene sowie Hochregal

## Nutzungsvariante 1

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude			€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
Nutzung / Beschreibung									
g	1	Lager / KG Lager und Nebennutzungen KG	43.080	18.095	24.985	4.855	20.130	6,5613	132.078
g	1	Lager / EG Lager und Nebennutzungen Ausstell./ Einzelhandel	51.168	17.359	33.809	5.766	28.043	6,5613	183.998
g	1	Lager / 1. OG Lager- und Nebennutzungen Einzelh./ Fachhandel	43.560	16.910	26.650	4.909	21.741	6,5613	142.649
g	1	Lager / 2. OG Lagernutzung	24.570	11.276	13.294	2.769	10.525	6,5613	69.057
g	1	Lager / 1. DG Lagernutzung	16.106	10.525	5.581	1.815	3.766	6,5613	24.709
g	1	Lager / 2. DG Lagernutzung	4.128	3.902	226	466	-240	6,5613	-1.575
g	2	Lager / Hochregal	16.380	4.970	11.410	1.846	9.564	6,5613	62.752

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 198.992    Σ 83.037    Σ 115.955    Σ 22.426    Σ 93.529    Σ 613.668

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

613.668

+ Bodenwert

263.808

### Vorläufiger Ertragswert

877.476

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

220.000

### ERTRAGSWERT

657.476

# EXPOSÉ ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 11/24

WOHN- UND GARTENGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS, HAUPTSTRAßE 25, 98553 AHLSTÄDT,  
GEMARKUNG AHLSTÄDT, FLUR 2, FLURSTÜCK 76/7 UND 76/8

## Nutzungsvariante 2

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude			€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
Nutzung / Beschreibung									
g	1	Lager / KG NE 1-Lager	50.256	18.177	32.079	4.461	27.618	8,5594	236.393
g	1	Einzelhandel / EG NE 1- Einzelh.	61.056	26.535	34.521	5.419	29.102	8,5594	249.095
g	1	Lager / 1. OG NE 2 - Einzelh.	53.760	26.164	27.596	4.772	22.824	8,5594	195.359
g	1	Lager / 2. OG NE 2 - Lager	26.730	10.377	16.353	2.373	13.980	8,5594	119.660
g	1	Lager / 1. DG NE 3-Lager	17.934	10.224	7.710	1.592	6.118	8,5594	52.366
g	1	Lager / 2. DG NE 3 - Lager	5.160	3.974	1.186	458	728	8,5594	6.231
g	2	Lager / Hochregal NE 4	22.896	6.055	16.841	2.033	14.808	8,5594	126.747

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 237.792

Σ 101.506

Σ 136.286

Σ 21.108

Σ 115.178

Σ 985.851

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

985.851

+ Bodenwert

263.808

### Vorläufiger Ertragswert

1.249.659

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

220.000

- Wertminderung aus Umbauaufwand bei Teilnutzung/ (NV 1)

- Nutzungsabschnitten

220.000

### ERTRAGSWERT

809.659

### Vergleichsparameter

€/m² WNFI.

50

x-fache Jahresmiete

3,40

### Verkehrswert

#### Grundstücksbezogene Aufteilung des Ertragswertwertes:

1. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 16	23.100 €	~ 23.000 €
2. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 18	49.000 € + 194.000 €	= 243.000 €
3. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 19	191.700 € + 352.000 €	= 543.700 € ~ 544.000 €

**Gesamt: 810.000 € aus NV 2**

Der Verkehrswert wurde im unbelasteten Zustand ermittelt. Für die Bewertungsgrundstücke bestehen grundbuchrechtliche sowie sonstige Lasten und Beschränkungen. Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen wurde für das Bewertungsobjekt den Lasten und Beschränkungen monetär jedoch keine Wertrelevanz beigemessen.

Zubehör, wie Ausstattungen und Einrichtungen sowie Warenbestände ungeachtet der eigentumsrechtlichen Zugehörigkeit sowie Aufwendungen zur Beräumung v. g. Einrichtungen zur Herstellung möglicher Nutzungsfreiheit im Rahmen der Ertragswertermittlung wurden nicht berücksichtigt.

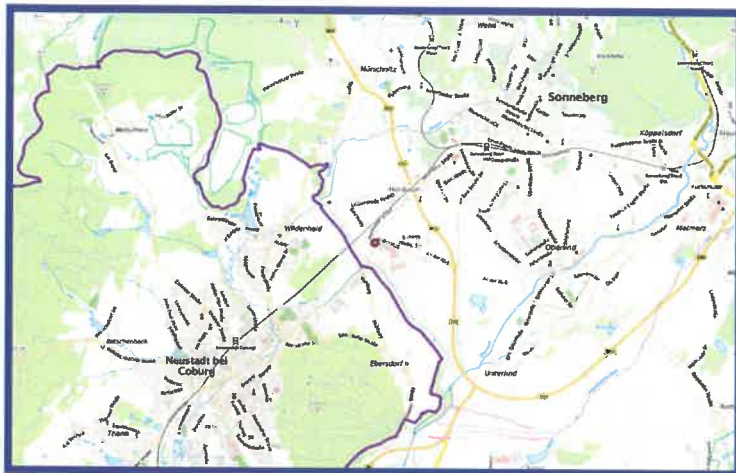
Diesbezügliche wertermittlungstechnische Betrachtungen sind im Rahmen eines gesonderten Gutachtens durch Beauftragung eines öbuv Inventarsachverständigen feststellen zu lassen.



# EXPOSÉ ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 11/24

WOHN- UND GARTENGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS, HAUPTSTRAßE 25, 98553 AHLSTÄDT,  
GEMARKUNG AHLSTÄDT, FLUR 2, FLURSTÜCK 76/7 UND 76/8



Lageplan örtlich



Katasterplan



Gesamtansicht Erschließungsstraße Ost