

EXPOSÉ

ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

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

AUFTAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN: K 40/24



BEWERTUNGSSSTICHTAG: 12. Februar 2025

VERKEHRSWERT:

810.000,00 €

AUSGEFERTIGT AM 17.04.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



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

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag 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 Mischgebietstruktur 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 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.

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

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)

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 ²	€/m ²	m ²	€/m ²	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
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	$\Sigma 198.992$	$\Sigma 83.037$	$\Sigma 115.955$	$\Sigma 22.426$	$\Sigma 93.529$		$\Sigma 613.668$

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 €/a	Bewi.- kosten €/a	Reinertrag €/a	Boden- verzins. €/a	Gebäude- reinertrag €/a	Barwert- faktor	Barwert €							
In Gebäude															
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

€/m ² 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.

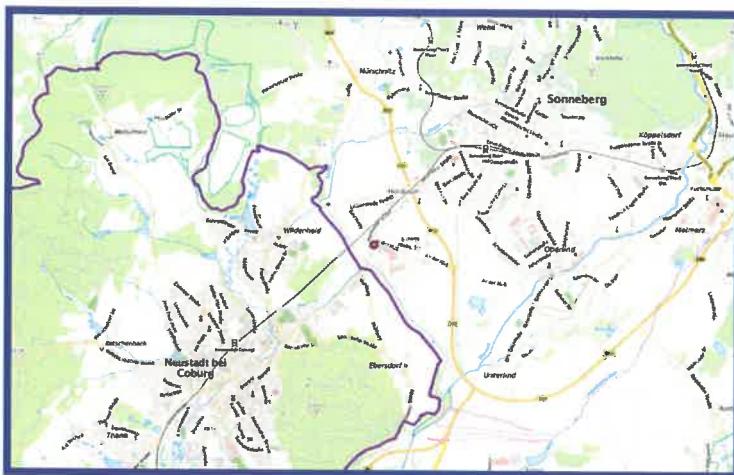
Zubehör, wie Ausstattungen und Einrichtungen sowie Warenbestände ungeachtet der eigentumsrechtlichen Zugehörigkeit sowie Aufwendungen zur Beräumung v. g. Einrichtungen zur Herstellung möglicher Nutzungsfreiheit im Rahmen der Ertragswertermittlung wurden nicht berücksichtigt.

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