

3.4 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen. Wegen Verschluss bzw. sonstiger Unzugänglichkeit einzelner Objektbereiche wurden nicht alle Gebäudeteile besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

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.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bedarf einer hinreichenden zur Verfügungsstellung vergleichbarer Kaufpreise. Insofern ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes mangels ausreichender Vergleichsdaten/ Vergleichswerte (Kaufpreise vergleichbarer Objekte) nicht gegeben.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes, zumindest für gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen, ist hier nicht zielführend. Zwar besteht die Möglichkeit einen Sachwert aus der vorhandenen Gebäudesubstanz zu ermitteln, letztendlich ist jedoch der Verkehrswert aus ertragswirtschaftlichen Aspekten abzuleiten. Ggf. werden Betrachtungen zum Sachwertverfahren zur Ermittlung von Instandhaltungsaufwendungen angestellt.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Saalfeld des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Hönbach Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Sonneberg
Gemarkung:	Hönbach
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	407010
Bodenrichtwert:	24 €/ m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	sonstige Sondergebiete
Ergänzende Nutzungsangabe:	Einkaufszentren

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	sonstige Sondergebiete
Ergänzende Nutzungsart:	Einkaufszentren

Hinsichtlich der Richtwertkriterien bestehen gegenüber dem Bewertungsgrundstück keine Abweichungen. Insofern erfolgt die Ableitung des Bodenwertes unmittelbar aus dem Bodenrichtwert. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, der Bodenwert wird somit aus der Summe der jeweiligen Teilgrundstückswerte ermittelt.

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 €

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Allgemeines/ Begriffe

Das Ertragswertverfahren stellt für Gewerbeobjekte das prädestinierte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.

Gemäß § 27 ImmWertV21 wird das Ertragswertverfahren mit insgesamt drei Varianten geregelt:

- das „Allgemeine“ oder „zweigleisige“ Ertragswertverfahren unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das „vereinfachte“ oder „eingleisige“ Ertragswertverfahren ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das periodische Ertragswertverfahren, auch Phasenmodell genannt, nach der allgemeinen Barwertformel

Im Rahmen der Ertragswertberechnung soll das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

4.3.2 Grundstücksnutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Möbelhaus, welches gemäß Mitteilung Zwangsverwaltung bis Mitte des Jahres 2023 als solches zunächst eigentümergeführt, später als Mietobjekt, auch mit Untervermietung genutzt wurde. Der Geschäftsbetrieb wurde seither eingestellt, auf die einzelnen Objektgegebenheiten mit teils vorhandenen Waren- und Lagerbeständen sowie Betriebseinrichtungen mit entsprechender Beschaffenheit wird nochmals hingewiesen.

Das Möbelhaus wurde als Geschossbau auf fünf Vollgeschossebenen sowie einer weiteren 2. DG-Ebene mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen, Technikbereich, Verkehrsflächen sowie Büro- und Sozialräume errichtet.

Das Objekt wurde als eine Nutzungseinheit mit zueinander offenen Geschossübergängen konzipiert, der Sozialbereich, Kundeneinrichtungen, etc. wurden auf das Gesamtobjekt abgestellt sowie sind geschoss- bzw. ggf. abteilungsweise Verbrauchszählungen der Wärme-, Wasser- und Stromversorgung nicht gegeben.

Insofern besteht im derzeitigen Objektzustand lediglich die Möglichkeit einer Einzelnutzung, z. B. zur Weiterführung eines Möbelhauses bzw. ggf. einer alternativen Gesamtnutzung.

Im Allgemeinen ist festzustellen, dass bereits vor der Coronakrise eine generell rückläufige Tendenz der Umsatzentwicklung des stationären Möbelhandels (siehe hierzu Veröffentlichungen des IFH Köln/ BBE Handelsvertretung Beitrag, Trendwende im deutschen Möbelhandel“ vom 08.03.2018) insbesondere durch rückläufige Kundenfrequenz zu verzeichnen war.

Verstärkt durch die mit der einsetzenden Coronakrise verbundener Disruption diverser Branchen, u. a. der Möbelbranche sowie weiteren Faktoren wie zusätzliche Belastungen infolge des Ukrainekrieges und damit verbundener Einschränkungen in Materialverfügbarkeiten, Erhöhung der Produktionskosten, z. B. Logistik und Energie) sowie eines historischen Tiefs des Konsumklimas, verstärkt durch die Inflation zeichnete sich ein weiterer Rückgang des Konsumklimas ab und führte zu einer weiteren starken Belastung des Möbelhandels.

Der, nicht zuletzt aus v. g. Krisen, sich rasant entwickelnde Onlinehandel führte zu einer weiteren Beschleunigung des Rückgangs des stationären Möbelhandels, so dass die Möbelhäuser bereits unter massiven Frequenzproblemen zu leiden hatten (siehe hierzu Online-Beitrag ‚Möbelmarkt.de‘ und ‚Die deutsche Möbelbranche – Struktur, Trends und Herausforderungen PwC Deals 2022‘).

Hierbei ist jedoch festzustellen, dass sich in der Branchenstruktur führende produzierende und vertreibende Anbieter sowie lagebedingt Standorte in Großstadtnähe und Ballungsgebieten durchaus behaupten können, währenddessen Objekte in ländlich geprägten, dünn besiedelten und ggf. strukturschwächeren Gebieten entsprechende Standortnachteile verzeichnen.

Unter Bezugnahme auf aktuelle Veröffentlichungen unter www.welt.de/ ‚Möbelhäuser in der Krise‘ veröffentlicht am 07.03.2025 lassen sich Besucherrückgänge der Möbelhäuser in der Peripherie in den letzten beiden Jahren von 10 bis 20 Prozent verzeichnen, in einzelnen Monaten haben hierbei zudem die Einbrüche deutlich darüber gelegen.

Eine Wiederbelebung des Geschäftsbetriebes eines Möbelhandelsunternehmens scheint auf Grund v. g. Faktoren, wie

- der rückläufigen Kundenfrequenz mit anhaltender negativen Ertragssituation und der hieraus bedingten Schließung des Möbelhauses
- der generell rückläufigen Umsatzentwicklung des stationären Möbelhandels
- der lagebedingten Situation im ländlich geprägten, dünn besiedelten Gebiet Südthüringens nicht in Aussicht zu stehen.

Eine Trendwende der strukturellen Krise des stationären Möbelhandels ist lt. Einschätzung v. g. Recherchen und entsprechender Fachliteratur nicht in Sicht.

Insofern stellt der Sachverständige eine künftige Nutzung auf die Drittverwendung ab, wobei auch eine Teilvermietung z. B. für Möbelhandel nicht auszuschließen ist.

Die Drittverwendungsfähigkeit hängt in starkem Maße mit der Nutzungsart zusammen. Je mehr die Immobilie auf die bestimmten Bedürfnisse eines Nutzers zugeschnitten ist, desto geringer ist normalerweise die Drittverwendungsfähigkeit.

Insofern ist diesbezüglich zwischen

- der Drittverwendungsfähigkeit im engeren Sinne, d. h. einer Drittverwendung der Immobilie ohne erheblichen Umbauaufwand für eine anderweitige Nutzung und
- der Drittverwendungsfähigkeit im weiteren Sinne, d. h. einer Drittverwendung der Immobilie mit erheblichem Umbauaufwand zu differenzieren.

Zusammenfassend lässt sich hieraus feststellen, dass das Objekt speziell für die Nutzung als Möbelhandelsimmobilie konzipiert wurde, d. h. Größe, Anordnung und Aufteilung der einzelnen Nutzungsabschnitte bzw. Nutzungsbereiche wurden auf den stationären Möbelhandel abgestellt, mit

- großflächigen Ausstellungs- und Verkaufsflächen
- großflächigen Lagerbereichen
- sonstige Raumbereiche lediglich auf das notwendige Maß für den erforderlichen Geschäftsbetrieb abgestellt.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass Geschosshöhen mit ca. 3,25 m und letztlich die Raumhöhen begrenzt mit ca. 2,55 m bis 2,65 m (incl. Unterhangdecken) ausgeführt wurden. Ohne Ausbildung der Unterhangdecken sind Raumhöhen bis ca. 3,00 m möglich, wobei diese hier durch Unterzüge und Installationen im Unterdeckenbereich ebenfalls begrenzt sind.

Nutzungsmöglichkeiten:

1. Möbelhaus – ein Weiterbetrieb als großflächiges Einzelhandelsunternehmen wäre auf Grund der Gebäudesituation gegeben, erscheint jedoch aus v. g. Gründen als eher unwahrscheinlich. Insofern werden diesbezüglich keine ertragswirtschaftlichen Untersuchungen bzw. Berechnungen, u. a. nach dem Pachtwertverfahren ausgeführt.

2. Sonstige Handelsimmobilie – entsprechend Darstellung lt. Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO wäre eine derartige Nutzung durchaus gegeben, zumal im Umfeld entsprechende Nutzungen, z. B. Toom-Baumarkt, Marktkauf vorhanden sind.

Auf Grund bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sieht der Sachverständige eine derartige Nutzung kaum realisierbar, ebenfalls würde dies letztendlich eine adäquate Nutzungsmöglichkeit zu Punkt 1 darstellen.

3. Lagernutzung

Prinzipiell ist zunächst eine Lagernutzung im gesamten Objektbereich gegeben, wobei in Bezug auf Einzelkriterien diese teilweise keine optimalen Lagervoraussetzungen erfüllen.

An Lager- und Logistikimmobilien werden insbesondere bauliche Anforderungen gestellt:

Kriterium	Objektgegebenheiten	Bemerkungen
rechtwinkliger Grundstückszuschnitt	i. O.	annähernd erfüllt
Straßenfront, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten	i. O.	Grundstückszufahrtsmöglichkeiten beidseits
ebenes Gelände	erfüllt	im Bereich EG beidseits eben
ausreichend Lieferzone	vorhanden	Ladezone zweiseitig, an der Ostseite teilweise Höheneinschränkung und teils eingeschränkte Platzmöglichkeiten
Rangier- und Hoffläche	ausreichend	
Stellplätze	ausreichend	
eingeschossige Halle	mehrgeschossig	ungünstig, da mehrgeschossig, geringe Stapelhöhe begrenzte Nutzungsmöglichkeiten, jedoch Lastenaufzüge vorhanden
ebene, widerstandsfähige Hallenböden	vorhanden	überwiegend vorhanden, Massivboden bzw. Massivdecken
Belastbarkeit Hallenböden	im UG und Hochregallager gegeben	ausreichende Belastbarkeit, Geschossdecken Einzelfallprüfung, lt. Mitteilung Mieter bis 5 kN/ m² belastbar
Unterteilbarkeit der Nutzungsebenen	gegeben	Prinzipiell möglich, jedoch bauordnungsrechtliche Anforderungen beachten (Brandschutz, etc.)
Stapelhöhen Kategorien bis 4 m, bis 5,50 m, > 5,50 m, Normaltyp Traufhöhen 6,50 bis 7,50 m	nicht erfüllt	geringe Raumhöhen, bis ca. 2,65 m bzw. max. 3,00 m
Ausreichende Torgrößen und Anordnung	bedingt vorhanden	nur im Bereich der Ladezone vorh. Andockmöglichkeiten EG Nordseite sowie UG Ostseite, siehe Angaben zu Ladezone, sonst kleine Toröffnungen
Heizung	vorhanden	Objektbereich komplett beheizbar
Büro- und Sozialteil	vorhanden	jedoch nur als Gesamtnutzung, bei Einzelnutzung zusätzliche Einbauten erforderlich

Selbst wenn v. g. Einzelkriterien teilweise die Anforderungen an Lagerimmobilien erfüllen, wirken sich die vorhandene Raumhöhe und die damit ebenfalls verbundenen Zufahrtsmöglichkeiten zum Objektbereich (begrenzte Torhöhe/ -breite) negativ auf die Nutzungsmöglichkeit aus. Ebenso nachteilig wäre hier die Geschossigkeit zu bezeichnen. Insofern ggf. für den EG-Bereich sowie ggf. UG Lagernutzungen, wenn auch höhenbedingt eingeschränkt gegeben sind, wären diese für die oberen Geschossbereiche eingeschränkt gegeben. Eine Lagernutzung über vorh. Lastenaufzüge zu den jeweiligen Geschossbereichen würden den logistischen Aufwand in bedingtem Maße aufwiegen.

4. Weitere Alternativmöglichkeiten

Entsprechend der Gebietstypik als ‚sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO-E)‘ besteht eine diesbezügliche Nutzungsvorgabe, ggf. auch in Bezug auf Lagernutzungen.

Hiervon abweichende Nutzungen, wie z. B. Wohn- und Büronutzungen, evtl. Gewerbebetriebe sieht der Sachverständige auf Grund der planungsrechtlichen Vorgaben nach BauNVO rechtlich nicht gegeben, es sei denn es würde eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Nutzungsart veranlasst. Zudem dürften für derartige kleinteilige Nutzungen aus baulichen Gründen, wie große Hallentiefe, kaum Belichtungsmöglichkeiten, etc., diesbezüglich nur eingeschränkt Realisierungsmöglichkeiten bestehen.

Insofern sieht der Sachverständige hier Alternativmöglichkeiten ggf. in einer Mischnutzung mit Aufteilung nach einzelnen Nutzungsbereichen, z. B. Einzel- und Fachhandelsbereiche sowie Lagernutzungen, Logistik, u. a., insbesondere auch hinsichtlich des Hochregallagers.

Hierzu sind jedoch entsprechende abgeschlossene Nutzungsabschnitte sowie nutzungsbezogene Sanitär- und Sozialeinrichtungen zu gewährleisten.

5. Schlussendlich bestünde die Möglichkeit einer Grundstücksfreilegung und Neuvermarktung der Gewerbefläche bzw. Teilfreilegung mit Weiternutzung der Restbaubsubstanz. Hierbei dürfte jedoch die verbleibende Differenz aus Bodenwert und Freilegungskosten kaum die Marktverhältnisse widerspiegeln, da davon auszugehen ist, dass auf Grund des hohen Bauvolumens der Bodenwert zu einem hohen Anteil bereits verbraucht („aufgefressen“) wird.

Bodenwert: ~ 265.000 €

Freilegungskosten überschlägig:

- BRI: ~ 65.500 m³ + ~ 22.500 m³ = 88.000 m³
- Raummeterbez. Abrisskosten ~ 15 €/ m³
- Zuschlag für Abbruch Freianlagen, Nebenkosten, u. a. ~ 1,10
- Freilegung gesamt ~ 1.450.000 €

⇒ Die Annahme des Missverhältnisses der Kosten einer Gebäudefreilegung zum Bodenwert wird insofern bestätigt und stellt somit keine Option einer Bewertungsgrundlage dar.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich künftige Nutzungsmöglichkeiten als Einzelnutzungsobjekt mit Lagernutzung mit geschossweise abgestufter Ertragssituation unter Einbeziehung des Hochregallagers darstellen lassen dürften. Insofern werden sich die erzielbaren Erträge hinsichtlich der jeweiligen Nutzungen als auch in Bezug auf vorhandene Nutzungseinschränkungen widerspiegeln müssen.

Als weitere Nutzungsmöglichkeit sollen im Rahmen einer Mischnutzung, z. B. als Einzel- und Fachhandelsimmobilie im EG- und 1. OG-Bereich mit zugehörigem Lagerraum sowie als Lager- bzw. Logistikimmobilie in den sonstigen Geschossbereichen und des Hochregals in Betracht gezogen werden, wobei sich unter Hinweis auf den Vorbescheid diese jedoch in Bezug auf Lagernutzungen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere Raumhöhen, Gebäudezufahrten ebenfalls nur bedingt eignen.

Leichtbauhalle:

Für die Leichtbauhalle besteht entsprechend Vorbescheid in baulicher, als auch nutzungstechnischer Hinsicht keine bauordnungsrechtliche Grundlage. Die Genehmigung ist lt. Bescheid bereits seit 1996 obsolet, eine Verlängerung der Genehmigung bislang nicht beantragt.

Insofern misst der Sachverständige der Halle keine wertrelevante Bedeutung mehr bei, im Weiteren ist der Halle als ‚fliegendes Bauwerk‘ nach über 30 Jahren nach SW-RL ebenfalls keine Restnutzungsdauer mehr beizumessen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Allgemeine Hinweise Nutzungsvarianten

Unter Bezugnahme zu den Ausführungen unter 4.3.2 sollen im Rahmen der Ertragswertermittlung zwei Nutzungsvarianten/ Szenarien untersucht werden.

- 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

4.3.3.2 Nutzungsvariante 1 - Lagernutzung als Einzelobjekt**1. Berechnungsgrundlagen****Marktüblich erzielbare Erträge**

Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die, künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie. Maßgebend für die Wertermittlung ist, dass für das Bewertungsobjekt in seiner Lage ein reeller Mietertrag erzielt wird.

Hierbei ist nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag an der unteren Bandbreite zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Marktwertermittlung müssen die künftigen Erträge in der Weise erfasst werden, wie sie im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ vom allgemeinen Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, hierbei sind zur Feststellung der marktüblich erzielbaren Erträge objektbezogene Mietansätze entsprechend vorhandener Nutzungsmöglichkeiten, bzw. im Bewertungsfall auf der Grundlage möglicher Nutzungsvarianten herzuleiten. Angaben zu ehemaligen Bestandsmieten liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Zur Ermittlung von Vergleichsdaten stützt sich der Sachverständige hierbei auf Auswertungen des Immobilienmarktes gemäß IVD Immobilienpreisspiegel Thüringen 2024/ 2025 sowie ggf. auf Auswertungen von Immobilienangeboten aus den Internetseiten des IVD (ImmobilienScout/ Immonet).

Vergleichsmieten nach IVD Immobilienpreisspiegel 2024/ 2025**Hallenmieten mit > 1.000 m² Nutzfläche**

Lage	Nutzungswerte einfach Miete in €/ m ²	Nutzungswert mittel Miete in €/ m ²	Nutzungswert gut Miete in €/ m ²
Sonneberg ¹⁾	1,00	1,80	2,50
Ansatz gewählt mit 20 % Abschlag	0,80	1,40	2,00
Suhl	0,80	1,50	2,00
Saalfeld ¹⁾	1,00	1,25	2,00
	0,80	1,00	1,60
Pößneck	0,50	0,80	1,30
Hildburghausen	0,80	1,10	1,80
Mittelwert	0,74	1,16	1,74

¹⁾ Hallendaten für Objektgrößen 500 bis 1000 m², für Objekte > 1000 m² keine Daten ausgewiesen, Annahme für Mietdaten > 1000 m² mit Abschlag 20 %

Hallenkriterien- Nutzungswert:

- einfach: einfachste Ausstattung, Kalthalle, befahrbar mit Kleintransporter, ohne Ansprüche an Boden, min. sanitäre Ausstattung, Stapelhöhe bis 4 m
- mittel: normale Hallenausstattung, Heizung möglich, befahrbar mit Kleintransporter, glatte einfach reinigungsfähige Böden, gute Beleuchtung, sanitäre Ausstattung Damen/ Herren, Stapelhöhe bis 5,5 m
- gut: moderne Hallenausstattung, Heizung vorhanden, befahrbar bis 40 Tonnen, glatte gut reinigungsfähige Böden, gute nach Nutzung gestaltete Beleuchtung, gute sanitäre Ausstattung Damen/ Herren, Stapelhöhe über 5,5 m

Bewertungsobjekt:

- Anteil einfach 50 %, da Stapelhöhe < 4 m, befahrbar mit Kleintransporter (Höhe < / = 2,50 m – bedingt nach baulicher Anpassung Gebäudezufahrt), Anrampung jedoch vorhanden,
 - Anteil mittel 25 %, da gute Beleuchtung, sanitäre Ausstattung vorhanden
 - Anteil gut 25 %, da gesamtes Objekt beheizbar,
- ➔ Ansatz rechnerisch gemittelte Nettokaltmiete: NKM = 1,10 €/ m², z. B. für 1. OG

Grundansatz:

EG NKM = 1,30 €/ m², bessere Nutzungsmöglichkeiten, überwiegend niveaugleich zum Außengelände bzw. Anrampung vorhanden

1. OG NKM = 1,10 €/ m², Ansatz Mittelwert, jedoch Abstufung zum EG

UG NKM = 1,00 €/ m², in Anlehnung an Grundansatz, Zufahrt teilw. vorhanden, jedoch Abstufung zum Mittelwert

2. OG NKM = 0,90 €/ m², unterhalb Grundansatz, abnehmende Nutzungsmöglichkeiten

1. DG NKM = 0,60 €/ m², da eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, hoher logistischer Aufwand,

2. DG NKM = 0,40 €/ m², stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, kein Fahrstuhlbetrieb

Die Mietansätze werden über alle Einzelflächen je Geschossebene in Ansatz gebracht.

Mietansatz Hochregallager

Auf Grund der Stapelhöhe größer 5,50 m, Ansatz als Mittelwert zwischen Nutzungswert mittel und gut

NKM = 1,50 €/ m²

Vergleichsmieten nach Immobilienangeboten (Immonet, Immobilienscout 24)

Zuverlässige Vergleichsmieten aus Immobilienangeboten lassen sich nur bedingt recherchieren, in Bezug auf Lagerimmobilien (im Wesentlichen Hallengebäude mit entsprechenden Raumhöhen) werden Angebote im Wesentlichen auf Verhandlungsbasis veröffentlicht. Bei einer begrenzten Angebotsauswahl konnten Mietpreisanlagen in Spannen bis 3,50 €/ m², schwerpunktmäßig um 2,00 €/ m² im regionalen Bereich festgestellt werden, wobei es sich bei Angeboten im oberen Bereich um eher kleinere Hallengrößen unter 1000 m² handelt. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass es sich bei Angeboten im oberen Bereich um eher kleinere Hallengrößen unter 1000 m² handelt. Zudem handelt es sich hierbei um Angebotsmieten, welche in der Regel oberhalb der Marktmieten angesiedelt sind.

Fazit:

Unter zu Grunde Legung v. g. Auswertungen, hält der Sachverständige Vergleichsmieten nach Immobilienpreisspiegel entsprechend Grundansatz wie v. b. für angemessen und in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und den Zuschnitt des Bewertungsobjekts als marktgerecht.

Hinweis: Stellplatzmieten werden nicht gesondert in Ansatz gebracht, da Stellplätze ohnehin erst eine Objektnutzung im v. b. Umfang ermöglichen. Mit v. g. Mietansätzen sind sämtliche Außennutzungen wie Stellplätze und ggf. Außenlagerflächen bereits abgegolten.

Ermittlung Jahresrohertrag

EINZELBERECHNUNGSANSATZ					
	Nutzungsbereich	Nutzfläche	Miete in €/ m ²	NF * Miete € p. mon	Rohertrag € p. a.
01	Objektbereich UG	3.590	1,00	3.590	43.080
02	Objektbereich EG	3.280	1,30	4.264	51.168
03	Objektbereich 1. OG	3.300	1,10	3.630	43.560
04	Objektbereich 2. OG	2.273	0,90	2.046	24.552
05	Objektbereich 1. DG	2.237	0,60	1.342	16.104
06	Objektbereich 2. DG	860	0,40	344	4.128
	Zwischensumme Geschossbau	15.540	~ 0,98	15.216	182.592
07	Hochregallager	910	1,50	1.365	16.380
	Zwischensumme Geschossbau	16.450	~ 1,00	16.581	198.972

Nutzungsdauer

Ansatz nach Anlage 3 SW-RL, entsprechend Modellparameter Gutachterausschuss
für Lagergebäude mit und ohne mit Mischnutzung: 40 Jahre +/- 10 Jahre
für Verbrauchermärkte: 30 Jahre +/- 10 Jahre
Ansatz: 40 Jahre

Restnutzungsdauer/ Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.
Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug des Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt.
Unter Zugrundelegung der Baualtersstufen jeweiliger Objektbereiche mit 1992 für den Neubau und 1995 für den Erweiterungsbau kann ein gemitteltes Baujahr von 1993 in Ansatz gebracht werden.

Ansatz Baujahr_{i.M.} = 1993

- o Alter 32 Jahre
- o RND 8 Jahre
- o Ansatz RND 10 Jahre, gerundet und infolge Bauweise gerechtfertigt

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) lassen sich im Allgemeinen mit Hilfe durchschnittlicher Erfahrungssätze in Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ableiten.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität unter Anlehnung an die Erfahrungssätze, welche sich aus der Fachliteratur der ImmoWertV21 § 32 in Verbindung Anlage 3 ergeben eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten allgemein – indexiert zum Stand 2025:

1	Verwaltungskosten Ertragswertrichtlinie 3 % JRE f. Gewerbe
2	Instandhaltungskosten Ertragswertrichtlinie für Wohnnutzung mit Grundansatz 14,00 €/ m ² Wfl. 30 v. H. für gewerbl. Nutzungen, wie z. B. Lager, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen → 4,20 €/ m ²
3	Mietausfallwagnis Ertragswertrichtlinie 4 v. H. des Rohertrages f. Gewerbe

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins als Markt beschreibende Größe, als der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, wird auf der Grundlage der ImmoWertV21 § 21 (2) sowie § 33 entsprechend Grundstücksart und Objektlage ermittelt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg werden gemäß Datenerhebung für Einzelhandels- und Lagerimmobilien diesbezüglich keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Insofern ist der Sachverständige gehalten die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung anderer geeigneter Quellen vorzunehmen. Der Sachverständige wählt hierbei die Veröffentlichung von Daten entsprechend Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD (Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige).

Nach v. g. Literatur werden für

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - Lager- und Produktionshallen | 4,5 bis 8,5 % |
| - Verbrauchermärkte | 6,0 bis 8,5 % |

veröffentlicht.

Bei dem zur Anwendung kommenden Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, der allgemein zu erwartende Änderungen der Erträge (Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen), erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

Der Sachverständige erachtet die Ableitung des Liegenschaftszinses unter Berücksichtigung lage- und objektbezogener Kriterien des Bewertungsobjekts für angezeigt.

Grundansatz Liegenschaftszins: LSZ = 7,50 % lagebedingt oberhalb des Mittelwertes

Anpassungen nach Kleiber (Syst. Darst. Ertragswertverfahren Rn 259, Abb. 22)

- erhöhtes wirtschaftliches Risiko, derzeit Leerstand, schwierige Vermietungsverhältnisse → Zuschlag 0,5 %
- als Einzelhandelsimmobilie konzipiert, bauliche Anforderungen an Drittverwendung teils eingeschränkt, insb. Raum/ Stapelhöhen werden nicht bzw. nur bedingt erfüllt → Zuschlag 0,5 %

Ansatz Gesamtzuschlag 1,0 %

Berechnung: $LSZ = 7,50 + 0,50 + 0,50 = 8,50 \%$

Dies entspricht jeweils dem oberen Ansatz nach v. g. Zinssatzveröffentlichungen.

Der Sachverständige schätzt den Berechnungsansatz des Liegenschaftszinses mit

LSZ = 8,50 %

als angemessen und marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

Wie bereits unter Punkt 3.1 Gebäudebeschreibung angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden festgestellt.

Herkömmlich werden nur die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Herstellung des baualters- und ausstattungs-gemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Hierbei ist jedoch zwischen disponiblen und nicht disponiblen Instandhaltungsaufwand zu differenzieren. Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus, welcher für eine nachhaltige Nutzung zwingend erforderlich ist, unterliegt als solche, als nicht disponibler Instandsetzungsaufwand einer alsbaldigen Behebung. Währenddessen aufschiebbare/ disponible Instandhaltungsaufwendungen hier alterswertgemindert in Ansatz zu bringen sind.

Der Berechnungsansatz erfolgt auf der Grundlage von Berechnungsverfahren der Sachwertermittlung unter Berücksichtigung eines geschätzten Schadenaufwandes entsprechend der bereits v. b. Objektbeschaffenheit und örtlichen Gegebenheiten.

- Berechnungsgrundlagen

1. Möbelhaus Hauptgebäude

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard. Nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie wird ausstattungsbedingt ein Lagergebäude mit Mischnutzung in Ansatz gebracht. Mit diesem Gebäudetyp werden die Objektbedingungen entsprechend abgebildet, siehe hierzu Beschreibung zur Objektart nach Anlage 2 SW-RL, Tabelle 9. Entsprechend Objektgegebenheit hält der Sachverständige einen Grundansatz gemäß Gebäudetyp 16.2 Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung als angebracht.

Ermittlung Berechnungsansatz

- Entsprechend Bauweise, Ausstattung und baujahresbezogenem Standard: Standardstufe 3
- Zuschläge abweichende Ausstattungen für Aufzugsanlagen, von der Grundausrüstung teilweise abweichende Böden, etc. => Ansatz $K_{zu} = 1,10$
- Normalherstellungskosten: $NHK_{2010} = 1,1 * 550 \text{ €/ m}^2 = 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$
Ansatz $NHK_{2010} = 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Besondere Bauteile

ohne Ansatz – bereits in BGF berücksichtigt

Baupreisindex

bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %, gewerbl. Betriebsgebäude

letzte Veröffentlichung IV. Quartal 2024

$BPI_{2024/2010} = 1,883 \% \sim 1,88$

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Alterswertminderung

Ansatz wie vor

- Ansatz RND 10 Jahre, bei GND 40 Jahre
- AWM (Alterswertminderung) = $10/40 = 25 \%$, bzw. Alterswertminderungsfaktor 0,75

2. Hochregallager

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Die Ermittlung der NHK erfolgt in Anlehnung an Kaltlager Gebäudetyp 16.1. Die mehrgeschossige Bauweise wird durch Ansatz des Geschossfaktors 5 für KG bis 1. DG, anderweitig jedoch wegen fehlender Geschossdecken gemindert um den Koeffizienten 0,5 angemessen berücksichtigt.

- Entsprechend Bauweise, Ausstattung und baujahresbezogenem Standard: Standardstufe 3
- Normalherstellungskosten: $NHK_{2010} = 0,5 * 5 * 350 = 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$
Ansatz $NHK_{2010} = 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Nutzungsdauer

Ansatz: 40 Jahre, wie Haupthaus

Alterswertminderung

Ansatz: RND = 10 Jahre, wie Haupthaus

AWM (Alterswertminderung) = 25 %

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entsprechend Objektbeschaffenheit, hier bauliche Mängel und Schäden:

1) disponibler Schadensbeseitigungs- bzw. Instandsetzungsaufwand

Bauteil/ Gewerk	Mangel/ Schadensmerkmal/ Bemerkungen
Rohbau	
Erd-, Beton-, Maurer-, Stahlbauarbeiten	Rissbildung in Giebelwand Hochregal, Feuchteschäden Sockelbereich Rückseite
Ausbau	
Putz/ Trockenbau/ Dämmsysteme	allgemeine Schäden Objektrennwände ehem. Ausstellungsbereich
Fassadenarbeiten	Feuchteschäden, Algenansatz, Schattierungen
Maler/ Lackierer	allg. Bauteilverschleiß
Bodenbelag	allg. Bauteilverschleiß
Installationen	
Wärmeversorgung	allg. Bauteilverschleiß
sanitäre Anlagen/ Wasserversorgung	allg. Bauteilverschleiß
Raumluftechnische Anlagen	allg. Bauteilverschleiß
Elektroinstallation	allg. Bauteilverschleiß
sonstige Schäden	
Schäden an Außenanlagen	allg. Bauteilverschleiß

Der Sachverständige schätzt den disponiblen Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungsaufwand mit **2 %** der alterswertgeminderten Herstellungskosten als angemessen und ausreichend berücksichtigt.

disp. Schadensbeseitigungsaufwand

$$\text{boG} = \text{alterswertg. Herstellungskosten} * \text{WM}_{\text{M+S}}$$

$$\text{boG} = (\text{BGF}_{\text{HG}} * \text{NHK}_{\text{HG}} + \text{BGF}_{\text{HRL}} * \text{NHK}_{\text{HRL}}) * \text{BPI} * \text{AWM} * \text{WM}_{\text{M+S}}$$

$$\text{boG} = (17.870 * 605 + 1.120 * 875) * 1,88 * 0,25 * 2 \%$$

$$\text{boG} = 110.850 \text{ €} \sim 110.000 \text{ €}$$

2) nicht disponibler Schadensbeseitigungs- bzw. Instandhaltungsaufwand

Bauteil/ Gewerk	Mangel/ Schadensmerkmal/ Bemerkungen
Rohbau	
Erd-, Beton-, Maurer-, Stahlbauarbeiten	freiliegende Perimeterdämmung, Grundleitungen teilw. behelfsmäßige Verlegung
Zimmerer- und Holzbau	Feuchteschäden Konstruktion Glasdach und Mansardbereich
Dachdecker/ Klempner	Glasdach Eingangsbereich undicht, Schäden Dachentwässerung Flachdach, Haupthaus Rückseite, Dach-/ Wandanschluss DG-Terrasse, Rampenüberdachungen
Ausbau	
Putz/ Trockenbau/ Dämmsysteme	Feuchteschäden im Mansarde- und Eingangsbereich, DG-Bereich Erweiterungsbau
Fliesen-/ Plattenarbeiten	Fliesenschäden Sanitär- und Sozialbereich
Fenster/ Außentüren	Dachfenster Mansarde und Holzfenster Seitenflügel mit Bauteilschäden, Außentüren Rückseite Feuchte- und Oberflächenschäden

Der Sachverständige schätzt den nicht disponiblen Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungsaufwand mit **0,5 %** der Herstellungskosten als angemessen und ausreichend berücksichtigt.

nicht disp. Schadensbeseitigungsaufwand

$$\text{boG} = \text{Herstellungskosten} * \text{WM}_{\text{M+S}}$$

$$\text{boG} = (\text{BGF}_{\text{HG}} * \text{NHK}_{\text{HG}} + \text{BGF}_{\text{HRL}} * \text{NHK}_{\text{HRL}}) * \text{BPI} * \text{WM}_{\text{M+S}}$$

$$\text{boG} = (17.870 * 605 + 1.120 * 875) * 1,88 * 0,5 \%$$

$$\text{boG} = 110.850 \text{ €} \sim 110.000 \text{ €}$$

3) Gesamtansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Unternehmerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

- als Einzelnutzungsobjekt mit **220.000 €**

für angemessen und gerechtfertigt.

Hinweis:

Aufwendungen hinsichtlich der Objektberäumung infolge noch vorhandener Ausstattungen, Einrichtungen und Warenbestände sowie diese selbst wurden im Rahmen der Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Bodenwert

Ansatz ~ 264.000 €

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

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	1 Lager / KG Lager und Nebennutzungen KG	10	8,50	1	3.590,00		1,00	43.080	4.855
g	1 Lager / EG Lager und Nebennutzungen Ausstell./ Einzelhandel	10	8,50	1	3.280,00		1,30	51.168	5.766
g	1 Lager / 1. OG Lager- und Nebennutzungen Einzelh./ Fachhandel	10	8,50	1	3.300,00		1,10	43.560	4.909
g	1 Lager / 2. OG Lagernutzung	10	8,50	1	2.275,00		0,90	24.570	2.769
g	1 Lager / 1. DG Lagernutzung	10	8,50	1	2.237,00		0,60	16.106	1.815
g	1 Lager / 2. DG Lagernutzung	10	8,50	1	860,00		0,40	4.128	466
g	2 Lager / Hochregal	10	8,50	1	910,00		1,50	16.380	1.846
					Σ				
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 10	Ø 8,50	Σ 7	16.452,00			Σ 198.992	Σ 22.426

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m² (/Stk.)	% HK*	€/Einheit	% RoE	wagnis % RoE	CO₂ €/m²	€/m² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1 Lager / KG Lager und Nebennutzungen KG	4,20	0,32	1.292,40	3,00	4,00				42,00
g	1 Lager / EG Lager und Nebennutzungen Ausstell./ Einzelhandel	4,20	0,32	1.535,04	3,00	4,00				33,92
g	1 Lager / 1. OG Lager- und Nebennutzungen Einzelh./ Fachhandel	4,20	0,32	1.306,80	3,00	4,00				38,82
g	1 Lager / 2. OG Lagernutzung	4,20	0,32	737,10	3,00	4,00				45,89
g	1 Lager / 1. DG Lagernutzung	4,20	0,32	483,18	3,00	4,00				65,34
g	1 Lager / 2. DG Lagernutzung	4,20	0,32	123,84	3,00	4,00				94,52
g	2 Lager / Hochregal	4,20	0,24	491,40	3,00	4,00				30,34

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 41,72

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

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
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 Lagerung	24.570	11.276	13.294	2.769	10.525	6,5613	69.057
g	1	Lager / 1. DG Lagerung	16.106	10.525	5.581	1.815	3.766	6,5613	24.709
g	1	Lager / 2. DG Lagerung	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

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Geschossbau			15.542	182.612
2	Hochregallager			910	16.380

Σ

Σ

Σ 16.452

Σ 198.992

Gesamte WNFl. (m²)

16.452

Gesamtrohertrag (€)

198.992

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	263.808
	Ertragswert	657.476
Marktwert		657.000
Marktwert		657.000
Vergleichsparameter	€/m² WNFI.	40
	x-fache Jahresmiete	3,30

4.3.3.3 Nutzungsvariante 2 - Mischnutzung mit Einzel- und Fachhandel sowie Lagernutzung (siehe Anlage 10)

1. Berechnungsgrundlagen

Marktüblich erzielbare Erträge

Die betreffende Nutzungsvariante sieht Einzelnutzungen als Einzel- und Fachhandel in den Geschossebenen EG und 1. OG sowie Lagernutzungen in den weiteren Geschossebenen vor.

Hierzu bedarf es jedoch der Herstellung abgeschlossener Nutzungsbereiche, der Gewährleistung nutzungsbezogener Sozial- und Sanitärbereiche sowie getrennter Verbrauchszählungen.

In Bezug auf Einzelhandelsimmobilien werden zum Teil Ladenmieten veröffentlicht (IVD Preisspiegel, Angebotsmieten Immobilienscout, u. a.), welche jedoch meist Kerngebieten von Innenstädten bzw. Nebenkerngebieten, sowie hierzu gegenüber großflächigem Einzelhandel kleinere Ladeneinheiten betreffen. Zum anderen wurden für Immobilienangebote ebenso meist Angaben auf Verhandlungsbasis (VB) veröffentlicht.

Durch Splittung der Gesamtflächen in geschossweise Nutzungseinheiten mit dementsprechend flächenmäßig reduzierten Einzelnutzungsbereichen sieht der Sachverständige hierdurch durchaus eine bessere Vermietbarkeit sowie ebenfalls eine Steigerung der Ertragsfähigkeit gegeben.

Unter Zugrundelegung v. g. Ertragssituation hält der Sachverständige eine Anpassung der Nettokaltmieten mit 20 % als angemessen und marktkonform.

Ungeachtet verschiedener möglicher individueller Einzelnutzungsvarianten, geht der Sachverständige hier von folgenden Grundvarianten und Mietansätzen aus:

1. Nutzungseinheit 1

- Untergeschoss
 - Lagernutzung Bereich Neubau, ohne Hochregallager incl. Nutzung Anlieferung im EG-Bereich als Gemeinschaftsnutzung, Lagernutzung Erweiterungsbau mit Zufahrt Ost
Ansatz 1,20 €/ m²
- EG
 - Einzelhandel/ Fachhandel auf Geschossebene incl. Nutzung Anlieferung im EG-Bereich als Gemeinschaftsnutzung
Ansatz 1,60 €/ m²

2. Nutzungseinheit 2

- 1. OG
 - Einzelhandel/ Fachhandel auf Geschossebene incl. Nutzung Anlieferung im EG- Bereich als Gemeinschaftsnutzung
Ansatz 1,40 €/ m²

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

- 2. OG
Lagernutzung auf Geschossebene incl. Nutzung Anlieferung im EG-Bereich als Gemeinschaftsnutzung
Ansatz 1,10 €/ m²
- 3. Nutzungseinheit 3
 - 1. DG/ 2. DG
Lagernutzung auf Geschossebene incl. Nutzung Anlieferung im EG-Bereich als Gemeinschaftsnutzung
Ansatz 0,70 €/ m² bzw. 0,50 €/ m²
- 4. Nutzungseinheit 4
 - Hochregallager
Lagernutzung incl. Nutzung Anlieferung im EG-Bereich als Gemeinschaftsnutzung
Ansatz 1,80 €/ m²

V. g. Mietansätze ordnen sich unterhalb von Mietpreisangaben kleinflächiger Einzelhandelsobjekte in kleinstädtischen Nebenkernlagen ein und können somit plausibilisiert werden, siehe hierzu Angaben lt. IVD Preisspiegel.

Unter Bezugnahme auf den, dem Sachverständigen regionaler Marktteilnehmer mündlich offerierten Angaben zu Mietpreisangeboten großflächiger Einzelhandelsimmobilien, wonach als Mischpreis über die gesamte Mietfläche Preisspannen zwischen 0,50 €/ m² bis 0,70 €/ m² angeboten werden, sieht der Sachverständige im Wesentlichen v. g. Mietansätze als Mischnutzungsobjekt bestätigt.

Ermittlung Jahresrohertrag

EINZELBERECHNUNGSANSATZ					
	Nutzungsbereich	Nutzfläche	Miete in €/ m ²	NF * Miete € p. mon	Rohertrag € p. a.
01	Objektbereich UG Neubau/ Lager ohne Technik u. Verkehrsfläche 1.845 m ² Objektbereich UG- Erweiterungs- bau/ Lager 1.645 m ²	3.490	1,20	4.188	50.256
01	Objektbereich EG Einzelhandel, zzgl. Allgemeinnutzung Lade- zone, abzgl. Eingangsbereich 3.280 + 150 - 250	3.180	1,60	5.088	61.056
02	Objektbereich 1. OG Einzel/ Fachhandel zzgl. Allgemeinnutzung Lade- zone, abzgl. Eingangsbereich 3.300 + 150 - 250	3.200	1,40	4.480	53.760
02	Objektbereich 2. OG Einzel/ Fachhandel - Lagernutzung abzgl. Eingangsbereich 2.273 - 250	2.025	1,10	2.228	26.730
03	Objektbereich 1. DG/ Lager zzgl. Allgemeinnutzung Lade- zone, abzgl. Eingangsbereich 2.237 + 150 - 250	2.135	0,70	1.495	17.935
03	Objektbereich 2. DG/ Lager	860	0,50	430	5.160
	Zwischensumme Geschossbau	14.890	~ 1,20	17.910	214.895

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

04	Hochregallager zzgl. Allgemeinnutzung Lade- zone, 910 + 150	1.060	1,80	1.910	22.895
	Gesamt	15.950	~ 1,25	19.820	~ 237.790

Restnutzungsdauer

Infolge der Einzelnutzungen sowie mit diesen einhergehenden erforderlichen Umbaumaßnahmen, wie Einbau objektbezogener Sanitär- und Sozialbereiche, ggf. Herstellung zusätzlicher Abtrennungen zu Nutzungseinheiten, insbesondere im Bereich Zentralbau, u. a. ist eine Anpassung bzw. Anhebung der Restnutzungsdauer vorzunehmen.

Ansatz lt. Betrachtungen zum Sachwert bzw. Nutzungsvariante 1:10 Jahre

Anpassung nach Nutzungsvariante 2:15 Jahre

Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt nutzungsbedingt in Anlehnung an die Vorgaben der Modellkonformität.

Bewirtschaftungskosten allgemein – indexiert zum Stand 2025:

1	Verwaltungskosten Ertragswertrichtlinie 3 % JRE f. Gewerbe
2	Instandhaltungskosten Ertragswertrichtlinie für Wohnnutzung mit Grundansatz 14,00 €/ m² Wfl. 50 v. H. für gewerbl. Nutzungen mit Einzel- und Fachhandel, wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen → 7,00 €/ m² 30 v. H. für gewerbl. Nutzungen, wie z. B. Lager, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen → 4,20 €/ m²
3	Mietausfallwagnis Ertragswertrichtlinie 4 v. H. des Rohertrages f. Gewerbe

Liegenschaftszins

Der für die Einzelnutzung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszins wurde mit 8,5 % ermittelt. In Bezug auf die Gliederung in Mischnutzungseinheiten mit geringeren Einzelnutzungsflächen und einer hiermit einhergehenden Verbesserung der Vermietbarkeit sieht der Sachverständige eine Anpassung des Liegenschaftszinses als angezeigt. Der Sachverständige hält diesbezüglich die Höhe des Liegenschaftszinses mit einem Zuschlag von 0,5 % zum Grundansatz als gerechtfertigt.

Der Sachverständige schätzt den Berechnungsansatz des Liegenschaftszinses insofern mit 7,5 % + 0,5 %

LSZ = 8,0 %

als angemessen und marktgerecht.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. disponibler und nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

Berechnungsansatz wie unter 4.3.3.2 ermittelt:

boG = 220.000 €

2. Umbauaufwand bei Teilnutzung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale infolge herkömmlichem Instandhaltungsaufwand wurden mit v. g. Pauschalansätzen im Rahmen einer Einzelnutzung abgegolten bzw. berücksichtigt.

Im Falle einer Teilnutzung/ Mischnutzung mit Gliederung in einzelne Nutzungsabschnitte sind jedoch abgeschlossene Nutzungseinheiten, z. B. geschossweise räumliche Trennung mit zugehörigem Büro- und Sozialbereich auszubilden, welche gesondert zu berücksichtigen sind. Im Weiteren sind ggf. Umbauten bzw. Erweiterungen der Aufzugsanlagen sowie Maßnahmen des baulichen Brandschutzes auszuführen.

Für den Warenein- und -ausgang bzw. allgemeinen Lieferverkehr sind die Lade- und Anfahrtzonen mit zugehörigen Objektbereichen im EG sowie Kundenzugänge im zentralen Eingangsbereich zur Gemeinschaftsnutzung vorzuhalten.

Eine detaillierte Ermittlung des erforderlichen Umbauaufwandes lässt sich im Einzelnen jedoch nicht abschätzen. Der Sachverständige hält eine diesbezügliche Berücksichtigung hier ebenfalls mittels Pauschalansatz mit 1 % der Herstellungskosten für erforderliche Ausbau- und Installationsarbeiten als angemessen.

Ansatz:

$$\begin{aligned} \text{boG} &= \text{Herstellungskosten} * \text{WM}_{\text{M+S}} \\ \text{boG} &= (\text{BGF}_{\text{HG}} * \text{NHK}_{\text{HG}} + \text{BGF}_{\text{HRL}} * \text{NHK}_{\text{HRL}}) * \text{BPI} * \text{WM}_{\text{M+S}} \\ \text{boG} &= (17.870 * 605 + 1.120 * 875) * 1,88 * 1 \% \\ \text{boG} &= 221.170 \text{ €} \sim 220.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3. Gesamtansatz boG

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Unternehmerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden sowie erforderlichem Umbauaufwand

- als Mischnutzungsobjekt mit 4 NE mit **440.000 €**

für angemessen und gerechtfertigt.

Hinweis:

Aufwendungen hinsichtlich der Objektberäumung infolge noch vorhandener Ausstattungen, Einrichtungen und Warenbestände sowie diese selbst wurden im Rahmen der Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Bodenwert

Ansatz ~ 264.000 €

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

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE €	Bodenvz. €/a
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Lager / KG NE 1- Lager	15	8,00	1	3.490,00		1,20	50.256	4.461
g	1	Einzelhandel / EG NE 1- Einzelh.	15	8,00	1	3.180,00		1,60	61.056	5.419
g	1	Lager / 1. OG NE 2 - Einzelh.	15	8,00	1	3.200,00		1,40	53.760	4.772
g	1	Lager / 2. OG NE 2 - Lager	15	8,00	1	2.025,00		1,10	26.730	2.373
g	1	Lager / 1. DG NE 3- Lager	15	8,00	1	2.135,00		0,70	17.934	1.592
g	1	Lager / 2. DG NE 3 - Lager	15	8,00	1	860,00		0,50	5.160	458
g	2	Lager / Hochregal NE 4	15	8,00	1	1.060,00		1,80	22.896	2.033

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 15 Ø 8,00

Σ 7 15.950,00

Σ 237.792

Σ 21.108

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
								CO ₂	€/m ²		
	In Gebäude		€/m ²		€		% RoE	€/m ²	€/m ²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE		(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Lager / KG NE 1- Lager	4,20	0,30	1.507,68	3,00	4,00				36,16
g	1	Einzelhandel / EG NE 1- Einzelh.	7,00	0,51	1.831,68	3,00	4,00				43,46
g	1	Lager / 1. OG NE 2 - Einzelh.	7,00	0,51	1.612,80	3,00	4,00				48,66
g	1	Lager / 2. OG NE 2 - Lager	4,20	0,30	801,90	3,00	4,00				38,82
g	1	Lager / 1. DG NE 3- Lager	4,20	0,30	538,02	3,00	4,00				57,00
g	1	Lager / 2. DG NE 3 - Lager	4,20	0,30	154,80	3,00	4,00				77,01
g	2	Lager / Hochregal NE 4	4,20	0,28	686,88	3,00	4,00				26,44

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 42,68

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

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

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

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Geschossbau			14.890	214.896
2	Hochregallager			1.060	22.896

Σ

Σ

Σ 15.950

Σ 237.792

Gesamte WNFI. (m²)

15.950

Gesamtrohertrag (€)

237.792

Ergebnis

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		Marktwert	Beleihungswert
		§ 194 BauGB	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Bodenwert	263.808	263.808
	Ertragswert	809.659	538.621
Marktwert		Ableitung vom Ertragswert	810.000
Vergleichsparameter	€/m² WNFI.	50	
	x-fache Jahresmiete	3,40	

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 €

4.4 Zubehör

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden durch den Sachverständigen in mehreren Geschossbereichen umfangreiche Sortimente an Einrichtungsgegenständen verschiedener ehemaliger Verkaufswaren, wie Küchenmöbel, Tische, Bestuhlungen, Wohn- und Schlafzimmermöbel, Badmöbel, Regale, Lampen, Kleinsortimente, Mobiliareinzelteile und anderes in nahezu allen Geschossbereichen, außer 1. OG Neubaubereich festgestellt. Die Warenbestände, Einrichtungsgegenstände, etc. sowie sonstiges Inventar und Büroeinrichtungen wurden durch Dritte in Teilen entfernt und diesbezüglich ein Zustand der Verwüstung hinterlassen.

Nach Rückfrage des Sachverständigen bei dem ehemaligen Mieter befinden sich die Einrichtungsgegenstände in dessen Eigentum. Insofern wären diese dem Fremdzubehör zuzuordnen. Eine sachverständige Prüfung zu den Eigentumsverhältnissen konnte seitens des Sachverständigen jedoch nicht durchgeführt werden.

Des Weiteren befinden sich im Objektbereich, insbesondere in den Lagern des UG und teilweise der Geschossebenen betriebliches Inventar wie Regale, Stand- und Rollcontainer, Gitterboxen verschiedener Größen, u. a. Das Hochregallager ist im Wesentlichen noch vollständig mit den Hochregalen ausgestattet, ebenso befindet sich noch die Staplertechnik zum Bestücken der Hochregale im Objekt.

Eine Schätzung des Zubehörs kann seitens des Grundstückssachverständigen nicht vorgenommen werden, hierzu wäre der Wert durch Beauftragung eines Sondersachverständigen, z. B. eines öbuv Inventarsachverständigen, feststellen zu lassen.

5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt verschiedene Nutzungsvarianten betrachtet und letztendlich zwei Berechnungsszenarien im Rahmen des Ertragswertverfahrens herangezogen und vergleichend ausgeführt.

- Nutzungsvariante 1 - Lagernutzung als Einzelobjekt 657.000 €
- Nutzungsvariante 2 - Mischnutzung mit Einzel- und Fachhandel sowie Lagernutzung 852.000 €

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine ertragsorientierte Immobilie dar. Der Ertragswert wurde auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und auf der Grundlage der nach Empfehlungen des IVD veröffentlichter sowie objektbedingt angepasster Liegenschaftszinssätze ermittelt.

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

Das Sachwertverfahren ist zur Ableitung des Verkehrswertes sowie ebenso zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse ungeeignet und wurde insofern nicht weiter in Betracht gezogen.

Auf der Grundlage der Nutzungsvariante 2 mit objekt- und nutzungsbedingt angepasster Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins sowie der sich hieraus ebenfalls resultierenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen konnte gegenüber der Nutzungsvariante 1 ein höherer Ertragswert ermittelt werden, welchen der Sachverständige als wertbestimmend in Ansatz bringt.

Weitere Möglichkeiten zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse können aufgrund der besonderen Objektverhältnisse ohne ausreichend zur Verfügung stehenden Vergleichsobjekten lediglich nur bedingt angestellt werden. Durch den Sachverständigen konnten Vergleichsobjekte ehemaliger Möbelhäuser im Raum Sachsen und Südbrandenburg recherchiert werden wonach Vergleichsparameter bis 100 €/ m² Nutzfläche ausgewiesen wurden. Hiernach handelt es sich jedoch um Objekte mit eingeschossiger Nutzung.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt mit mehrgeschossiger Nutzung wurde ein nutzflächenbezogener Ertragswert mit 50 €/ m² bzw. Rohertragsfaktor von 3,4 im Zustand mit erforderlichem Schadensbeseitigungs- bzw. Umbauaufwand sowie ca. 80 €/ m² bzw. 5,3 im instandhaltungsfreien Zustand ermittelt.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichswerte und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Wertespannen hält der Sachverständige den ermittelten Ertragswert zur Nutzungsvariante 2 als angemessen und marktgerecht.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK MIT MÖBELHAUS

AN DER MÜß 6, 96515 SONNEBERG

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

auf

810.000,00 Euro

(in Worten: - Achthundertzehntausend -)

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.

Ebenfalls wurde 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 nicht berücksichtigt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit. Der Sachverständige erstellt auftragsgemäß eine grundstücksbezogene Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes, siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 4.3.3.3 zur Ertragswertberechnung.

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

1. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 16	23.000 €
2. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 18	243.000 €
3. Grundstück Flst.- Nr. 670/ 19	544.000 €

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, drei Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 17.04.2025

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Hönbach, Blatt 1073
Letzte Änderung am 15.11.2024, Ausdruck vom 15.11.2024
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen Zwangsverwalter
 - Inbesitznahmebericht mit Fotos
- Unterlagen Stadtverwaltung Sonneberg Bauamt
Bauantragsunterlagen für
 - 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
- Unterlagen Grundbuchamt Sonneberg
zu
 - Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
 - Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsmitbenützungsrecht)
 - Grunddienstbarkeit (Abwasserentsorgungsleitungsrecht)
- Mitteilung Stadtverwaltung Sonneberg vom 23.12.2024
mit Auszug Flächennutzungsplan und Klarstellungssatzung Hönbach
- Mitteilung Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg vom 17.12.2024 mit Netzauskunft
Trinkwasser/ Abwasser
- Mitteilung Thüringisches Landratsamt Sonneberg Untere Denkmalschutzbehörde vom 18.11.2024
- Mitteilung Landratsamt Sonneberg Bauamt vom 28.11.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt vom 26.11.2024

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de

Anlagen

- 1 Übersichtsplan – regional
- 2 Übersichtsplan – örtlich
- 3 Katasterplan
- 4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Grundriss Kellergeschoss
 - 5.2 Grundriss Erdgeschoss
 - 5.3 Grundriss 1. Obergeschoss
 - 5.4 Grundriss 2. Obergeschoss
 - 5.5 Grundriss 1. Dachgeschoss
 - 5.6 Grundriss 2. Dachgeschoss
 - 5.7 Schnitt
- 6 Auszug Flächennutzungsplan
 - 6.1 Klarstellungssatzung (Innenbereich) Ortslage Hönbach
- 7 Netzauskunft Trinkwasser/ Netzauskunft Abwasser
- 8 Darstellung Eintrag Baulast
- 9 Darstellung Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht
- 10 Darstellung EG - Nutzungsvariante 2
- 11 Fotodokumentation