

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl  
Telefon +49 (0) 3681 305506  
Fax +49 (0) 3681 351377  
Mobil +49 (0) 176 67330014  
a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

## für die Objekte

- Büro- und Geschäftshausgrundstück mit Tiefgaragen- und Frestellplätzen (7.757 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche), Bahnhofstraße 44 – 48, 96515 Sonneberg
- Wohngrundstück 10-Familienhaus (589 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche), Gustav-König-Straße 19a, 96515 Sonneberg

K 41/23 - Amtsgericht Sonneberg



Zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

Büro- und Geschäftshausgrundstück	4.940.000,00 EUR
Wohngrundstück mit 10-Familienhaus	593.000,00 EUR

Qualitätsstichtag:	07.11.2024
Ergebniszusammenfassungen:	Seiten 59 und 90
abgeschlossen am:	07.02.2025
Ausfertigung:	3 / 3

	<b>Inhaltsübersicht (Auszug)</b>	<b>Seite</b>
<b>I</b>	<b>Büro- und Geschäftshausgrundstück</b>	<b>6</b>
<b>I.1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>6</b>
<b>I.2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
<b>I.2.1</b>	<b>Lage</b>	<b>8</b>
<b>I.2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	<b>9</b>
I.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	9
I.2.2.2	Grundstücksgestalt	10
I.2.2.3	Erschließungszustand	10
I.2.2.4	Grenzverhältnisse	11
<b>I.2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>12</b>
I.2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	12
I.2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	13
I.2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	16
<b>I.3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	<b>17</b>
<b>I.3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	<b>17</b>
<b>I.3.2</b>	<b>Raumaufteilung und Funktion</b>	<b>17</b>
<b>I.3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	<b>20</b>
<b>I.3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	<b>25</b>
<b>I.3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	<b>26</b>
<b>I.3.6</b>	<b>Energetische Eigenschaften</b>	<b>27</b>
<b>I.4</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>28</b>
<b>I.4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>28</b>
<b>I.4.2</b>	<b>Grundstückssachwert</b>	<b>31</b>
I.4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	31
I.4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	33
I.4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	33
I.4.2.4	Restnutzungsdauer / Alterswertminderung	33
I.4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen	34
I.4.2.6	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
I.4.2.7	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	35
I.4.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	35
I.4.2.9	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	38

<b>I.4.3</b>	<b>Ertragswert</b>	39
I.4.3.1	Mietflächen	39
I.4.3.2	Rohertrag	47
I.4.3.3	Bewirtschaftungskosten	53
I.4.3.4	Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierung	53
I.4.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	56
I.4.3.6	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	58
<b>I.5</b>	<b>Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	59
<b>I.5.1</b>	<b>Gesamtverkehrswert</b>	59
<b>I.5.2</b>	<b>Einzelverkehrswerte</b>	60
<b>II</b>	<b>Mehrfamilienhausgrundstück</b>	61
<b>II.1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	61
<b>II.2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	62
<b>II.2.1</b>	<b>Lage</b>	62
<b>II.2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	63
II.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	63
II.2.2.2	Grundstücksgestalt	64
II.2.2.3	Erschließungszustand	64
II.2.2.4	Grenzverhältnisse	65
<b>II.2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	65
II.2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	65
II.2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	66
II.2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	68
<b>II.3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	69
<b>II.3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	69
<b>II.3.2</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	69
<b>II.3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	70
<b>II.3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	73
<b>II.3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	74
<b>II.3.6</b>	<b>Energetische Eigenschaften</b>	74
<b>II.4</b>	<b>Wertermittlung</b>	75
<b>II.4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	75

<b>II.4.2 Sachwert</b>	77
II.4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche	77
II.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	77
II.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	78
II.4.2.4 Restnutzungsdauer / Alterswertminderung	79
II.4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen	79
II.4.2.6 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	79
II.4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	80
II.4.2.8 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	82
<b>II.4.3 Ertragswert</b>	83
II.4.3.1 Wohnflächen	83
II.4.3.2 Rohertrag	83
II.4.3.3 Bewirtschaftungskosten	85
II.4.3.4 Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierung	86
II.4.3.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	89
<b>II.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	90
<b>III Wert der Belastungen in Abt. II</b>	91
<b>III.1 Grundbuchblatt Sonneberg 2298</b>	91
III.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 8, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20	91
III.1.2 Abt. II, lfd. Nr. 9, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20	92
III.1.3 Abt. II, lfd. Nr. 10, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12, Flurstück 1282/7	92
III.1.4 Abt. II, lfd. Nr. 11, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 15 und 25, Flurstücke 1282/10 und 1283/40	94
<b>III.2 Grundbuchblatt Sonneberg 989</b>	95
III.2.1 Abt. II, lfd. Nr. 1, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 4, 5, Flurstücke 1283/45 und 1283/47	95
III.2.2 Abt. II, lfd. Nr. 4, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5, Flurstück 1283/47	97
<b>IV Schlussbemerkungen</b>	98
<b>Anlagen</b>	

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

<b>für die Objekte</b>	: - <b>Büro- und Geschäftshauskomplex</b> <b>(7.757 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche)</b> <b>Bahnhofstraße 44 – 48</b> <b>96515 Sonneberg</b> - <b>Wohngrundstück mit 10-Familienhaus</b> <b>(589 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche)</b> <b>Gustav-König-Straße 19 a</b> <b>96515 Sonneberg</b>
<b>Auftraggeber</b>	: Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
<b>Aktenzeichen</b>	: <b>K 41/23</b>
<b>lt. Auftragsschreiben vom</b>	: 19.08.2024
<b>lt. Beschluss vom</b>	: 12.08.2024
<b>Wertermittlungstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 07.11.2024
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 07.11.2024
<b>Ortsbesichtigung</b>	: - am 06.11.2024 und am 07.11.2024 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Herr Alexei Hofmann (Technischer Hausverwalter) . jeweilige Mieter, soweit anwesend
<b>abgeschlossen am</b>	: 07.02.2025
<b>Ausfertigung</b>	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 99 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## I Büro- und Geschäftshausgrundstück

### I.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

**Grundbuch** : - Grundbuchamt beim Amtsgericht Sonneberg  
 - Grundbuch von Sonneberg

**. Blatt** : 2298

**. Gemarkung** : Sonneberg

Bestands- verzeichnis lfd. Nr.	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
12	-, 1282/7	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 48	634
13	-, 1282/8	Gebäude- und Freifläche, Nähe Bernhardstraße 12	1
15	-, 1282/10	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 46	1.987
16	-, 1282/38	Gebäude- und Freifläche, Nähe Bernhardstraße 12	6
17	-, 1283/39	Verkehrsfläche, Nähe Bernhardstraße	158
19	-, 1285/94	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44	417
21	-, 1285/96	Gebäude- und Freifläche, Bernhardstraße 18	668
23	-, 1845/31	Verkehrsfläche, Nähe Bahnhofstraße 46	390
24	-, 1845/20	Verkehrsfläche	171
25	-, 1283/40	Verkehrsfläche, Nähe Bernhardstraße 12	195
26	-, 1845/43	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 50a	929

. Blatt : 989

. Gemarkung : Sonneberg

Bestands- verzeichnis lfd. Nr.	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
4	-, 1283/45	Gebäude- und Freifläche, Bernhardstraße	4
5	-, 1283/47	Verkehrsfläche, Bernhardstraße	1.251

. Blatt : 251

. Gemarkung : Sonneberg

Bestands- verzeichnis lfd. Nr.	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
1	-, 1845/32 <sup>1</sup>	Verkehrsfläche	103

. Eigentümer bezüglich  
Bewertungsgegenstand : XXX GmbH, vertreten durch den Geschäfts-  
führer XXX, XXX, Coburg

. Eintragungen in Abt. II : Abt. II belastet, vgl. I.2.3.2

**Auftrag und Zweck der  
Gutachtenerstellung** : Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung  
im Zwangsversteigerungsverfahren K 41/23

**Gegenstand der Wertermittlung** : Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund  
und Boden des oben bezeichneten Gesamt-  
grundstückes einschließlich der aufstehenden  
Bebauung sowie der Außenanlagen und sons-  
tigen Anlagen unter Berücksichtigung der da-  
mit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

---

<sup>1</sup> Zu 1/3 Anteil

## [I Büro- und Geschäftshausgrundstück]

### I.2 Grund- und Bodenbeschreibung

#### I.2.1 Lage

##### **Gebietslage**

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Sonneberg
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Kreisstadt Sonneberg, ca. 23.000 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - etwa gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik  
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -11,5 %

**Ortslage** : Stadtkernlage

**Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe  
- ca. 500 m zum Hauptbahnhof Sonneberg  
- Durch das Stadtgebiet führt die Bundesstraße B89.  
- ca. 15 km nach Coburg / Bayern und zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

**Lagequalität** : - gute Büro- und Geschäftslage  
- nach Feststellungen zum Ortstermin mit vergleichsweise hoher Kundenfrequenz

**Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie  
- Geschäfte des täglichen Bedarfs  
- Verbrauchermärkte

- weiterführende Schulen
  - Kindertagesstätten
  - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
  - Geldinstitute
  - medizinische Einrichtungen
  - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
  - Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet.

- Umgebungsgrundstücke** : überwiegend innenstadttypische Wohn- bzw. Büro- und Geschäftshausgrundstücke
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Gesamtgrundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Südwest nach Nordost  
- Straßenseite = Nordost- und Südostseite
- Beeinträchtigungen** : Es wurden keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
- Immissionen** : der Innenstadtlage entsprechend (zum Teil Verkehrsimmissionen nordostseitig)
- Belichtung / Besonnung** : überwiegend vergleichsweise gute Verhältnisse

## **I.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **I.2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

- Oberfläche** : - Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen aus Beton- bzw. Betonsteinpflaster  
- Flurstück 1845/43: verwilderter Bewuchs
- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**ökologische Altlasten /  
schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und  
nach Angaben des Eigentümers bzw. Objekt-  
verantwortlichen keine Hinweise auf Belastun-  
gen mit Altablagerungen oder Boden- bzw.  
Gebäudekontaminierungen durch gesund-  
heits- bzw. umweltgefährdende Stoffe (voll-  
ständig überbauende Neuerrichtung nach  
1990)

### **I.2.2.2 Grundstücksgestalt** (Gesamtgrundstück)

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von länglich kompak-  
ter Gestalt  
- nordostseitig mit Aussparungen (Fremdgrund-  
stück)  
- südseitiger Versprung (Fremdgrundstück)  
- mittlere Grundstückslänge: ca. 95 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 70 m

**Topographie** (Geländesituation) : allgemeiner Geländeanstieg um etwa eine Ge-  
schosshöhe von Nordwest (Parkplatz) nach  
Südost (Bahnhofstraße)

**Stellflächen** : ca. 60 Pkw-Freistellplätze und ca. 115 Pkw-  
Tiefgaragenstellplätze auf dem zu bewertenden  
Gesamtgrundstück vorhanden

### **I.2.2.3 Erschließungszustand**

#### **Art der Straße**

**. Südostseite (Bahnhofstraße)** : - innerstädtische Straße mit reiner Erschlie-  
bungsfunktion  
- als Fußgängerzone ausgebildet  
- Granitpflaster  
- mit Entwässerung und Beleuchtung

- . **Nordostseite (Bernhardstraße)** : - innerstädtische Durchgangsstraße, im weiteren Verlauf in eine verkehrsberuhigte Zone übergehend
  - Schwarzdecke
  - beidseitiger Gehweg und Pkw-Standstreifen
  - mit Entwässerung und Beleuchtung

**Straßenfrontlänge und Höhenlage zur Straße**

- . **Südostseite (Bahnhofstraße)** : - ca. 87 m, niveaugleich
- . **Nordostseite (Bernhardstraße)** : - ca. 78 m, von der Straße fallend

- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
  - Erdgas
  - Telekommunikation / Glasfaserkabelanschluss

- Grundstücksentwässerung** : - Volleinleitung in öffentliches Kanalnetz (Bahnhofstraße)
- hinterseitige Anbindung nach Angaben des Objektverantwortlichen über Hebeanlage

- I.2.2.4 Grenzverhältnisse** : - allgemein geschlossene, dreiseitig grenzständige bzw. nahezu grenzständige Bebauung des zu bewertenden Gesamtgrundstückes
- Einfriedungen im übrigen Bereich vorhanden
  - keine Hinweise auf Grenzüberbauung

### **I.2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **I.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung**

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar
- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Sonneberg befindet sich das zu bewertende Gesamtgrundstück im Bereich einer ausgewiesenen gemischten Baufläche.  
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Satzungen** : Das zu bewertende Gesamtgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Untere Stadt Sonneberg“ gemäß Satzung vom 10.06.2004.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Gesamtgrundstück ist mit einem Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex mit zugehörigen Freiflächen bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine Vermietungsnutzung.
- Legalität** : - Baugenehmigung Nr. 0720/97 vom 09.07.1998, Landratsamt Sonneberg für das Vorhaben: Neubau eines Wohn-, Büro- und Geschäftshauses mit Parkflächen  
- Eine vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Genehmigungsplanung lt. Archiv Sonneberg kann ausdrücklich nicht festgestellt werden. Insbesondere wurden keine Wohnungen realisiert.

### **I.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

#### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen - Eintragungen in Abt. II:**

##### **Grundbuchblatt Sonneberg 2298**

- **lfd. Nr. 8, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20:**  
*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energiefortleitungs- und Verteilungsanlage) für Licht- und Kraftwerke Sonneberg GmbH, Sonneberg. Gemäß Bewilligung vom 10.05.1999; eingetragen am 21.09.1999; übertragen am 15.11.2005.“*  
Bewertung: Pkt. III.1.1
  
- **lfd. Nr. 9, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20:**  
*„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/21 eingetragen in Blatt 1173 von Sonneberg. Gemäß Bewilligung vom 05.09.2000 und 13.09.2000; eingetragen am 21.09.2000; übertragen am 15.11.2005.“*  
Bewertung: Pkt. III.1.2
  
- **lfd. Nr. 10, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12, Flurstück 1282/7:**  
*„Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht und -zugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42, 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR-Nr. 1189/2005 H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“*  
Bewertung: Pkt. III.1.3
  
- **lfd. Nr. 11, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 15 und 25, Flurstücke 1282/10 und 1283/40:**  
*„Grunddienstbarkeit (Stellplatzzugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42, 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR.-Nr. 1189/2005 H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“*  
Bewertung: Pkt. III.1.4
  
- **lfd. Nr. 14, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 12, 13, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26:**  
*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg AZ: K 41/23) eingetragen am 12.11.2023.“*  
Bewertung: ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Wertermittlung

## **Grundbuchblatt Sonneberg 989**

- **lfd. Nr. 1, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 4, 5,  
Flurstücke 1283/45, 1283/47:**

*„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück 1283/34, 1285/88, 1285/87, 1282/4, 1282/5, 1845/31; eingetragen in Blatt 2298 von Sonneberg, Flstk.-Nr. 1845/7; eingetragen in Blatt 1026; gemäss Bewilligung vom 14.08.2000 (Urk.Nr. 1967 R/2000 des Notars Dr. Rausch, Bayreuth) eingetragen am 25.09.2000.“*

Bewertung: Pkt. III.2.1

- **lfd. Nr. 4, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5, Flurstück 1283/47:**

*„Grunddienstbarkeit (Stellplatzzugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42 und 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR.-Nr. 1189/2005H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“*

Bewertung: Pkt. III.2.2

- **lfd. Nr. 8, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 4, 5,  
Flurstücke 1283/45, 1283/47:**

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg AZ: K 42/23) eingetragen am 12.11.2023.“*

Bewertung: ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Wertermittlung

**Baulasten** : keine Eintragungen für die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 1282/7, 1282/8, 1282/10, 1283/38, 1283/39, 1285/94, 1285/96, 1845/34, 1845/31, 1845/20, 1283/40, 1845/43, 1283/45, 1283/47 und 1845/32 im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes beim Landratsamt Sonneberg vom 21.12.2023 und 16.01.2025

**Sanierungsgebiet** : Das zu bewertende Gesamtgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren).  
(ohne Grundbucheintragung)

### **Denkmalschutz:**

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich nach Auskunft des Landratsamtes Sonneberg im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Untere Stadt Sonneberg“ gemäß Denkmalausweisung vom 27.08.1992. Hieraus und aus der Lage des zu bewertenden Grundstückes im Sanierungsgebiet ergeben sich folgende wesentliche Auswirkungen:
- Maßnahmen an oder in der Umgebung eines Kulturdenkmals oder Teilen davon bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG.
- Für den Eigentümer ist für bauliche Maßnahmen eine zusätzliche Genehmigungspflicht gem. §§ 144 und 145 BauGB zu beachten. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechend § 145 BauGB ist einzuholen.
- Auch Grundstücksveräußerung und die Bestellung schuldrechtlicher Verhältnisse bedürfen einer speziellen Genehmigung.
- Es wird von einem vereinfachten Sanierungsverfahren ausgegangen, bei dem für den Eigentümer gegebenenfalls Ausbaubeiträge zu erwarten sind. Über Höhe und Zeitpunkt sind zum Wertermittlungstichtag noch keine Regelungen bekannt.
- Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist auch die rechtliche Voraussetzung für finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen im Rahmen kommunaler Förderprogramme gegeben.  
In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf Grundlage des § 7 Einkommensteuergesetz als erhöhte Absetzung steuerlich geltend gemacht werden.
- Entsprechend § 79 Abs. 4 GEG besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.
- Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen sind zum Wertermittlungstichtag jedoch von mehreren Faktoren abhängig und mit Unwägbarkeiten hinsichtlich:
  - . der Absichten und der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Eigentümers
  - . der zu erwartenden behördlichen Vorgaben
  - . der konkreten Fördermittelsituationverbunden.
- Es wird daher ausgehend von der Situation des bestehenden und zu erwartenden Umfeldes sowie im Hinblick auf eine offenbar auflagengerecht erfolgten Neuerichtung der betreffenden baulichen Anlagen (nach dem Zeitpunkt der Denkmalausweisung) von einer wertneutralen Auswirkung der Belastung ausgegangen.

- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : Das zu bewertende Grundstück ist, bis auf die betreffenden Leerstandsflächen, vermietet.
- Bodenordnungsverfahren** : kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für die zu bewertenden Grundstücke entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbeereichs Südwestthüringen vom 18.12.2023

### **I.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des zuständigen Zwangsverwalters bestehen für die zu bewertenden Grundstücke keine rückständigen Beitragszahlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Zwangsverwalters sind für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge bekannt.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[I Büro- und Geschäftshausgrundstück]

**I.3 Beschreibung der Bebauung**

**I.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)**

Bezeichnung	Merkmale
<b>Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehendes, zweifach unterkellertes, drei und viergeschossiges Stahlbetongebäude mit Flachdach bzw. Satteldächern auf 2. und 3. Obergeschoss</li> <li>- Baujahr: 1998</li> <li>- Gesamtmietfläche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. 7.757 m<sup>2</sup></li> <li>. ca. 115 Tiefgaragenstellplätze</li> </ul> </li> </ul>

**I.3.2 Raumaufteilung und Funktion**

Geschoss	Nutzungseinheit / Funktion / Ausrichtung	Nutz- / Mietfläche
<b>2. Untergeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,00 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgarage mit Zufahrt und Fahrgassen, ca. 94 Pkw-Stellplätze</li> <li>- Treppenhaus</li> <li>- Aufzug</li> </ul>	ca. 1.700,00 m <sup>2</sup>
<b>1. Untergeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,98 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe 1 Einzelhandelsfläche</li> <li>- Gewerbe 2 Gewerberaum mit Sanitärbereich</li> </ul>	1.139,95 m <sup>2</sup>  45,86 m <sup>2</sup>
lichte Raumhöhe: ca. 2,00 ... 3,00 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgarage, ca. 21 Stellplätze</li> <li>- Technikräume</li> <li>- 2 Treppenhäuser</li> <li>- 2 Aufzüge</li> </ul>	

<b>Geschoss</b>	<b>Nutzungseinheit / Funktion / Ausrichtung</b>	<b>Mietfläche</b>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,79 ... 3,04 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe 1, Dienstleistung, Hinterseite</li> <li>- Gewerbe 2, Einzelhandel, Hinterseite</li> <li>- Gewerbe 3, Einzelhandel / Dienstleistung, innenliegend</li> <li>- Gewerbe 4, Einzelhandel, Straßenfront Ecke Ost</li> <li>- Gewerbe 5, Einzelhandel / Dienstleistung, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 6, Dienstleistung, Straßenfront)</li> <li>- Gewerbe 7, Schnellrestaurant, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 8, Schnellrestaurant, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 9a, Einzelhandel, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 9b, Ausstellung, Hinterseite</li> <li>- Gewerbe 10, Einzelhandel, Straßenfront, mit Treppenhaus zum Bereich Gewerbe 10 im 1. Obergeschoss</li> <li>- Gewerbe 11, Schnellimbiss, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 12, Laden / Ausstellung, innenliegend</li> <li>- Gewerbe 13, Schnellimbiss, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 14, Laden, Straßenfront</li> <li>- Zentraler Eingangswinkelflur, Straßenfront</li> <li>- Haupttreppenhaus mit Aufzug, Hinterseite</li> <li>- Treppenhaus Mitte mit 2 Aufzügen</li> <li>- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge, jeweils giebelseitig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>32,43 m<sup>2</sup></li> <li>217,48 m<sup>2</sup></li> <li>154,39 m<sup>2</sup></li> <li>310,22 m<sup>2</sup></li> <li>32,32 m<sup>2</sup></li> <li>39,52 m<sup>2</sup></li> <li>78,19 m<sup>2</sup></li> <li>160,50 m<sup>2</sup></li> <li>444,87 m<sup>2</sup></li> <li>114,00 m<sup>2</sup></li> <li>475,77 m<sup>2</sup></li> <li>23,00 m<sup>2</sup></li> <li>74,70 m<sup>2</sup></li> <li>34,89 m<sup>2</sup></li> <li>19,80 m<sup>2</sup></li> </ul>

<b>Geschoss</b>	<b>Nutzungseinheit / Funktion / Ausrichtung</b>	<b>Mietfläche</b>
<b>1. Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 3,00 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe 1, Büro, Hinterseite</li> <li>- Gewerbe 2, Büro / Studio, Hinterseite</li> <li>- Gewerbe 3, ehem. Friseurladen, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 4, Saal / Büro, Straßenfront Ecklage</li> <li>- Gewerbe 5, Büro, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 6, Büro, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 7, Büro, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 8 und 9, Büro / Studio, Straßenfront</li> <li>- Gewerbe 10, ehem. Fitnessstudio</li> <li>- Gewerbe 11, Büro, Hinterseite</li> <li>- Mittelflur / Foyer</li> <li>- Haupttreppenhaus mit Aufzug, Hinterseite</li> <li>- Treppenhaus Mitte mit 2 Aufzügen</li> <li>- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge, jeweils giebelseitig</li> </ul>	<p style="text-align: right;">35,49 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">55,29 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">133,50 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">160,42 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">94,83 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">77,76 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">102,11 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">318,16 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">945,87 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">52,29 m<sup>2</sup></p>
<b>2. Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,50 ... 2,75 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Büroetage mit E-förmiger Grundfläche, bestehend aus:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. Einzelbüros</li> <li>. Sozial- und Sanitärräumen</li> <li>. Empfangs- und Wartebereich</li> <li>. Fluren</li> <li>. Nebenräumen</li> </ul> </li> <li>- Treppenhaus Mitte mit 2 Aufzügen</li> <li>- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge, jeweils giebelseitig</li> </ul>	<p style="text-align: right;">1.471,27 m<sup>2</sup></p>

<b>Geschoss</b>	<b>Nutzungseinheit / Funktion / Ausrichtung</b>	<b>Mietfläche</b>
<b>3. Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,30 m)	- Büroetage mit U-förmiger Grundfläche, bestehend aus: . Einzelbüros . Sozial- und Sanitärräumen . Empfangs- und Wartebereich . Fluren . Nebenräumen - Treppenhaus Mitte mit 2 Aufzügen - Treppenhaus Giebelseite Süd mit Aufzug	911,94 m <sup>2</sup>

### I.3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

<b>Fundamente</b>	: - Stahlbetonstreifenfundamente - Bodenplatte
<b>Umfassungswände</b>	: - Stahlbeton-Wandelemente - Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	: - Stahlbeton - Mauerwerk - Gipskarton-Ständerwände - Glasrahmenelemente
<b>Bauwerksabdichtung</b>	: - vertikal und horizontal vorhanden - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
<b>Geschossdecken</b>	: Stahlbeton-Fertigteilelemente unterschiedlicher Ausführung

- Treppen** : - geradläufige, gegenläufige Stahlbeton-Fertigteiltreppen mit Zwischenpodesten
- Stahlgeländer mit Edelstahlrohr-Handlauf
  - Feinsteinzeugfliesen-Tritt- und -Setzstufen sowie Podestbeläge, trittsicher
  - Steigung / Laufbreite Haupttreppe: ca. 31°, ca. 2,00 m
  - offene Verbindungstreppe zwischen Gewerbe 10 Erdgeschoss und Gewerbe 10, 1. Obergeschoss
    - . Stahltragkonstruktion, geradläufig, gegenläufig, 2 Zwischenpodeste
    - . Granitplatten-Trittstufenbeläge
    - . Stahlgeländer, Edelstahlrohr-Handlauf
- Dachkonstruktion** : - Massivflachdach als Warmdach mit Attika über 1. Obergeschoss, Stahlbeton
- Satteldächer unterschiedlicher Neigung als Kaltdächer über 2. und 3. Obergeschoss, Holz- und Stahlträger-Verbundkonstruktion
- Dachhaut** : - Flachdach: Bitumendachbahn
- Satteldächer:
    - . Zinkblecheindeckung, Stehfalz
    - . Betondachsteine, glatt, beschichtet
- Dachentwässerung** : - Flachdach: Innenentwässerung
- Satteldächer: vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Fenster / Verglasungen / Außentüren** : - Leichtmetallrahmenelemente mit Isolierverglasung und Mechanik
- ein- und mehrflügelig
  - Fenster, zum Teil mit außenseitigen Beschattungselementen
  - straßenseitig 3 Erdgeschosszugänge über zwei-flügelige Automatik-Schiebetüren, ebenso im 1. Untergeschoss zum Verkaufsraum
  - auch Stahlblechtüren bzw. Rolltore

- Fassade** : - überwiegend augenscheinlich EPS(Styropor)-  
Wärmedämmverbundfassade mit Strukturober-  
putz  
- Erdgeschoss-Straßenfassade mit Sandstein-  
plattenverkleidung  
- zum Teil auch Blechverkleidungen
- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung  
- 2 gasgefeuerte Kesselanlagen als Standgeräte  
im 2. Untergeschoss  
- 1. Untergeschoss – 1. Obergeschoss:  
. überwiegend, warmwassergespeiste Decken-  
heizlüfter  
. zum Teil auch Warmwasser-Plattenheiz-  
körperinstallation  
- 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss:  
Plattenheizkörperinstallation
- Sanitärinstallation /  
Be- und Entwässerung** : - in bauzeitensprechendem, mittlerem Standard  
- WC-Anlagen in den jeweiligen Nutzungseinhei-  
ten, mit  
. Waschtischen  
. wandhängenden WCs  
. Wandurinalen  
- Duschanlagen im ehem. Fitnessbereich  
- Kaltwasserinstallation, dezentrale, elektrisch  
betriebene Warmwasserbereitungen
- Elektroinstallation** : - in jeweils nutzungsentsprechender Ausführung  
- Deckenhohlraum- bzw. Hohlwandinstallation  
- Unterputzinstallation  
- Wand- und Sockelleisten-Kanalinstallation  
- auch Brüstungskanalinstallation in Büro-  
bereichen  
- deckenintegrierte bzw. deckenhängende Be-  
leuchtung

## Innentüren

- . **Verkaufs- und Dienstleistungsbereich (1. Untergeschoss – 1. Obergeschoss)** : - Leichtmetall-Glastüren  
- Nebenräume mit einfachen Holzwerkstoff-Typentüren  
- Glas-Schiebefalttüren
- . **Bürobereich (2. und 3. Obergeschoss)** : - glatte Holzwerkstoff-Typentüren, lackiert oder mit Furnierdekorbeschichtung  
- Stahlblechzargen  
- auch Stahlblech- oder Glas- / Leichtmetalltüren (Brandabschnitte)
- . **Tiefgaragen** : - Stahlblech-Brandschutztüren

## Fußböden

- . **Tiefgarage** : - Beton mit Beschichtung (2. Untergeschoss)  
- Betonsteinpflaster (1. Untergeschoss)
- . **Mietflächen 1. Untergeschoss** : - Verkaufsfläche: Vinylbelag  
- sonstige Mietflächen: Terrazzoplattenbelag, Feinsteinzeug-Fliesenbelag
- . **Erdgeschoss** : - Verkaufsflächen, Dienstleistung: Vinyl- und Textilbelag  
- Verkehrsflächen, Sanitärbereiche: Fliesenbelag  
- Gastronomiebereiche: Fliesenbelag
- . **1. Obergeschoss** : - Verkehrs- und Sanitärflächen: Fliesenbelag  
- Mieteinheiten: Vinyl-, Linoleum-, Laminat- und Textilbelag  
- in Leerstandsbereichen auch entfernte Oberbeläge
- . **2. und 3. Obergeschoss** : - überwiegend Vinyl- bzw. Linoleumbelag  
- Sanitärbereiche: Fliesenbelag

## Innenansichten

- . **Tiefgarage** : unverkleidete Deckenuntersichten und Wände mit Anstrich

- . Mietflächen 1. Untergeschoss** : - Wandputz bzw. Gipskartonvorsatzschalen mit Anstrich
  - Rasterdeckenverkleidungen
  - Wandfliesenbeläge im ehem. Lebensmittelbereich
  
- . Erdgeschoss** : - Wandputz bzw. Gipskartonvorsatzschalen mit Anstrich
  - überwiegend Rasterdeckenverkleidungen
  - teilweise Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen
  
- . 1. Obergeschoss** : - Gipskarton-Wandvorsatzschalen bzw. Wandputz mit Anstrich
  - Rasterdeckenverkleidungen, durchgängig
  - Wandfliesenbeläge, zum Teil raumhoch, in Sanitärräumen
  - durchgängige Glasfronten im Atrium und Flur zugewandten Bereich
  
- . 2. Obergeschoss (Büroetage)** : - überwiegend Gipskarton-Wandvorsatzschalen mit Anstrich
  - Rasterdeckenverkleidungen
  - Wandfliesen in Sanitärbereichen
  
- . 3. Obergeschoss (Büroetage)** : - überwiegend Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzschalen mit Anstrich
  - zum Teil auch Akustikdecken
  - Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen
  
- sonstige Installation** : - Sprinkleranlage 2. Untergeschoss – 1. Obergeschoss
  - Kameraüberwachung
  - Entlüftungsinstallation für innenliegende Räume
  - zentrale Brandmeldeeinrichtung (nach Angaben des technischen Hausverwalters)

### **I.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten**

#### **Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex**

Der Gebäudekomplex wurde als Kernlageobjekt, vorwiegend zu Einzelhandelszwecken mit entsprechender Anzahl an zugehörigen Fahrzeugstellplätzen unter Berücksichtigung der architektonischen Eingliederung in die Umgebungsbebauung des dortigen Denkmalensembles errichtet.

Die im **1. Untergeschoss** und im **Erdgeschoss** befindlichen Einzelhandelsnutzflächen sind unabhängig vorderseitig (Bahnhofstraße, Fußgängerzone) sowie hinterseitig Kfz-befahrbar unmittelbar erreichbar.

Abgesehen von einem ca. 5 m – 12 m Stützraster der Stahlbeton-Tragkonstruktion ist unter Berücksichtigung der Formvorgabe der Geschossgrundflächen grundsätzlich eine weitgehend flexible Nutzung im Zustand zum Wertermittlungsstichtag gegeben, die ebenso Anpassungsmöglichkeiten einschließen.

Darüber hinaus weist das Gebäude 5 Innentrepfen und 5 Aufzüge auf.

Im Unterschied zum 1. Untergeschoss und zum Erdgeschoss ist die Geschäfts- bzw. Lauflage im **1. Obergeschoss** und die damit verbundene Passantenfrequenz erheblich ungünstiger; eine Rolltreppe bzw. ein über beide Geschosse offenes Foyer sind nicht vorhanden.

So bleiben ertragsschwächere Nutzungen als Büro-, Studio- oder Vereinsräume, eingeschränkt auch Ausstellungen.

Zudem sind die hinterseitigen Räume fensterlos.

Für das ca. 285 m<sup>2</sup> große, hallenähnliche Atrium ist aus Sicht bisheriger Verwaltungsbemühungen keine Ertragsnutzung absehbar.

Der allein im 1. Obergeschoss ca. 946 m<sup>2</sup> große Bereich des ehemaligen Fitnessstudios ist nach vorliegenden Angaben über mehrere Jahre leerstehend.

Die hinsichtlich der funktionellen Raumaufteilung, -anordnung und Dimensionierung vergleichbaren Büroetagen **2. und 3. Obergeschoss** wurde für eine weitgehende Einzelbüro- bzw. Behördennutzung konzipiert, mit Mittelgängen, links und rechts davon befindlichen Büroräumen unterschiedlicher Größen, Aufenthalts- und zum Flur hin offenen Wartebereichen sowie zugehörigen Sanitärbereichen.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als gut zu beurteilen; alle Hauptfunktionsräume weisen Fenster auf.

Ein Anschluss der Büroetagen an das (hinterseitige) Haupttreppenhaus besteht nicht.

### **Barrierefreiheit**

Zugang zum Grundstücksplanum: . Hinterseite (1. Untergeschoss) . Bahnhofstraße (Erdgeschoss)	gegeben gegeben	leichtes Gefälle niveaugleich
Zugang zum Gebäude: . Hinterseite (1. Untergeschoss) . Bahnhofstraße (Erdgeschoss) . Bernhardstraße (Erdgeschoss)	gegeben gegeben nicht gegeben	niveaugleich niveaugleich Stufenzugang
Ebene Untergeschoss 2	gegeben	niveaugleich
Ebene Untergeschoss 1	gegeben	niveaugleich
Ebene Erdgeschoss	gegeben	niveaugleich
Ebene 1. Obergeschoss	gegeben	niveaugleich
Ebene 2. Obergeschoss	gegeben	niveaugleich
Ebene 3. Obergeschoss	gegeben	niveaugleich
Zugang Ebene Untergeschoss 2	gegeben	Aufzug
Zugang Ebene Untergeschoss 1	gegeben	Außenzugang, 2 Aufzüge
Zugang Ebene Erdgeschoss	gegeben	Außenzugang, 5 Aufzüge
Zugang Ebene 1. Obergeschoss	gegeben	5 Aufzüge
Zugang Ebene 2. Obergeschoss	gegeben	4 Aufzüge
Zugang Ebene 3. Obergeschoss	gegeben	3 Aufzüge

### **I.3.5 Baulicher Zustand**

#### **Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex**

Das Gebäude wurde 1998 in zeittypischer Bauweise überwiegend mittleren Standards errichtet.

Es unterlag während der bisherigen Nutzungsdauer nach augenscheinlichen Feststellungen einer regelmäßigen Instandhaltung bzw. Werterhaltung.

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- 2. Untergeschoss: fehlende Fußbodenentwässerung (Tiefgarage)
- 1. Untergeschoss: stellenweise Rissbildungen im stark beanspruchten Bereich des Fußbodenfliesenbelags Eingang Hinterseite
- Erdgeschoss: teilweise Fußbodenfliesenschäden im zentralen Eingangsflur
- Erdgeschoss / 1. Obergeschoss: waagerechte Fassadenrissbildungen
- 1. Obergeschoss:
  - . Die Deckenverkleidung und der Fußbodenbelag im Bereich Gewerbe 10 (ehem. Fitnessstudio) wurden überwiegend entfernt
  - . erneuerungsbedürftiger Fußbodenbelag und erforderliche malermäßige Instandsetzung im Bereich Gewerbe 3 (ehem. Friseur)

Sonstige, noch offene Bauauflagen, insbesondere auch Brandschutzaufgaben, sind nach Auskunft der Baubehörde beim Landratsamt Sonneberg zum Wertermittlungsstichtag nicht zu eruieren.

### **I.3.6 Energetische Eigenschaften**

Der Gebäudekomplex wird mit einer zentralen gasgefeuerten Warmwasseranlage versorgt.

Der vorliegende, jedoch nur bis zum 18.11.2024 gültige Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch (Wärme) in Höhe von **101 kWh/(m<sup>2</sup> x a)** auf.

Nach dortigen Unterlagen ist der Wert im Verhältnis zum Vergleichswert für diese Gebäudekategorie, 85 kWh/(m<sup>2</sup> x a), als überdurchschnittlich zu beurteilen.

## [I Büro- und Geschäftshausgrundstück]

### I.4 Wertermittlung

#### I.4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Der zu bewertenden Wirtschaftseinheit Büro- und Geschäftshaus „City-Center“ sind nach örtlichen und funktionell-grafischen Feststellungen folgende Grundstücke zuzuordnen: Flst. 1282/7, 1282/8, 1282/10, 1283/38, 1283/39, 1285/94, 1285/96, 1845/31, 1845/20, 1283/40, 1845/43, 1283/45, 1283/47, 1845/32.

Für dieses Gebiet wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg zum Stichtag 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

**95,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Richtwertzone 404069), für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>2</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche

---

<sup>2</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

**80,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Richtwertzone 404020), für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>3</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Folgende Zuordnung besteht zu den entsprechenden Richtwertzonen:

Richtwertzone 404069: 95,00 €/m <sup>2</sup>		Richtwertzone 404020: 80,00 €/m <sup>2</sup>	
Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )
1282/7	634	1282/8	1
1282/10	1.987	1283/38	6
1285/94	417	1283/39	158
1285/96	668	1845/31	390
		1845/20	171
		1283/40	195
		1845/43	929
		1283/45	4
		1283/47	1.251
	<b>3.706</b>		<b>3.105</b>
		1845/32	103 zu 1/3 Anteil

Das zu bewertende Gesamtgrundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwerte als Ausgangswert heranzuziehen sind.

<sup>3</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

**a) Bauliche Nutzung**

Das zu bewertende Gesamtgrundstück weist im Bereich der Richtwertzone 404069 eine im Vergleich zur dortigen ortsüblichen Bebauung ein (im Allgemeinen relativ wert-erhöhendes) überdurchschnittliches Maß der baulichen Nutzung auf.

Es besteht jedoch eine wirtschaftliche Einheit mit dem westseitig angrenzenden, in der Richtwertzone 404020 befindlichen Grundstücksteilbereich, welcher im Wesentlichen zugehörige (und erforderliche) Freiflächen darstellt.

Nach Einschätzung ist somit von einer resultierend wertneutralen Auswirkung auszu-gehen.

**b) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

**c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Gesamtgrundstück, bestehend aus den o. g. Flurstücken:**

3.706 m <sup>2</sup> x 95,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	352.070,00 EUR
3.105 m <sup>2</sup> x 80,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	248.400,00 EUR
103 m <sup>2</sup> x 80,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1/3	2.747,00 EUR
	<b>603.217,00 EUR</b>
<b>gerundet</b>	<b>603.000,00 EUR</b>

## I.4.2 Grundstückssachwert

### I.4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.  
 Grundlage: Bestandspläne, die nach Plausibilitätsprüfung durch Ortsbesichtigung  
 übernommen wurden

#### Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex

<b>2. Untergeschoss</b> Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor. Es wird von folgender Bruttogrundfläche ausgegangen: 94 Stellplätze á 20,00 m <sup>2</sup> /Stellplatz	1.880,00 m <sup>2</sup>	
<b>1. Untergeschoss</b> Tiefgarage: 42,40 x 35,90 - 20,60 x 6,30 Übriger Bereich: 86,10 x 35,90 - 34,15 x 3,76 - 1.392,38 m <sup>2</sup>	1.392,38 m <sup>2</sup>	1.570,21 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b> 86,10 x 35,90 - 34,15 x 3,76 - 3,25 x 3,25 /2		2.957,30 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss</b> 86,10 x 35,90 - 34,15 x 3,76		2.962,59 m <sup>2</sup>
<b>2. Obergeschoss</b> 86,10 x 13,30 + (14,40 + 11,25) / 2 x 11,70 + 9,00 x 7,05 + 17,32 x 13,16 + 18,56 x 13,00 + 5,50 x 4,60 - 3,25 x 1,20		1.849,24 m <sup>2</sup>
<b>3. Obergeschoss</b> 51,75 x 12,71 + 17,32 x 13,20 + 18,56 x 13,05 + 5,50 x 4,60 - 3,25 x 1,20		1.149,97 m <sup>2</sup>
	<b>3.272,38 m<sup>2</sup></b>	<b>10.489,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Büro- u. Geschäftshauskomplex, gesamt</b> gerundet		<b>13.761,69 m<sup>2</sup></b> <b>13.760 m<sup>2</sup></b>

Die ermittelten Bruttogrundflächen sind wie folgt den Nutzungs- bzw. Gebäudetypen zuzuordnen:

<b>a) Verbrauchermärkte bzw. funktionell vergleichbare Flächen</b>	
2. Untergeschoss	-
1. Untergeschoss (übriger Bereich)	1.570,00 m <sup>2</sup> BGF
Erdgeschoss	2.957,00 m <sup>2</sup> BGF
1. Obergeschoss (vergleichbar nach Einschätzung hälftige BGF)	1.481,00 m <sup>2</sup> BGF
2. Obergeschoss	-
3. Obergeschoss	-
	<b>6.008,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

<b>b) Bürogebäude</b>	
2. Untergeschoss	-
1. Untergeschoss	-
Erdgeschoss	-
1. Obergeschoss (vergleichbar nach Einschätzung hälftige BGF)	1.481,00 m <sup>2</sup> BGF
2. Obergeschoss	1.849,00 m <sup>2</sup> BGF
3. Obergeschoss	1.150,00 m <sup>2</sup> BGF
	<b>4.480,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

<b>c) Tiefgarage</b>	
2. Untergeschoss	1.880,00 m <sup>2</sup> BGF
1. Untergeschoss	1.392,00 m <sup>2</sup> BGF
	<b>3.272,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

#### **I.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten**

##### **Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex**

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

Der Gebäudekomplex stellt eine Zusammensetzung aus folgenden Gebäudetypen dar:

<b>Gebäudetyp</b>	<b>Standardstufe</b>	<b>Kostenkennwert</b>
a) 13.1 Verbrauchermärkte	3	720,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
b) 6.1 Bürogebäude, Massivbau	3	1.040,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
c) 14.3 Tiefgaragen	3	560,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF

#### **I.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag**

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Bauarbeiten (Hochbau) einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100), **Bürogebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,4
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index 2024 (August)		132,0
Resultierender, angepasster Index	$\frac{132,0}{70,4} \times 100 =$	<b>187,5</b>

#### **I.4.2.4 Restnutzungsdauer / Alterswertminderung**

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Büro- und Geschäfts- haus</b>	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	60	Jahre
bisherige Nutzungsdauer	26	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,57	
Alterswertminderung	<b>43</b>	<b>v. H.</b>

#### **I.4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Der Wert besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

#### **I.4.2.6 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Nach überschlägiger Ermittlung des tatsächlichen Umfangs der

- Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen

Wird ein Bestandszeitwert nach den Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag in branchentypischem Umfang in Höhe von 4 v. H. des Wertes des Bebauungsbestandes eingeschätzt.

#### **I.4.2.7 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)**

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 6 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

Lt. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Sie sind im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

Von den zuständigen bzw. regional umliegenden Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beim Katasterbereich Saalfeld bzw. Schmalkalden konnten v. a. aufgrund der fehlenden Datenlage (zugrundeliegenden Kauffälle) für die bestehende Objektart oder vergleichbare Objektarten keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Angaben in der Fachliteratur<sup>4</sup> gehen bei Gewerbe- und Industriegrundstücken von einem durchschnittlichen Marktanpassungsabschlag von etwa 25 v. H. ( $\pm 10$  v. H.) des Grundstückssachwertes aus. Dies deckt sich ebenso mit eigenen Erfahrungswerten. Bei älteren Objekten ist eine Tendenz zu höheren Abschlägen festzustellen. Nach Einschätzung ist ein Abschlag in Höhe von 30 v. H. als angemessen zu beurteilen.

Das entspricht einem Sachwertfaktor von **0,70.**

#### **I.4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **I.4.2.8.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

<sup>4</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Auflage, S. 1280

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Im Rahmen des Wertermittlungsgutachtens erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 3 v. H. des Gebäudewertes nach Alterswertminderung:

11.560.968,00 EUR <sup>5</sup> x 3 v. H.	<b>346.829,00 EUR</b>
--	-----------------------

#### **I.4.2.8.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften**

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, sodass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht mehr oder nicht vollständig entspricht (vgl. auch I.3.4).

Dieser Umstand wird vor allem aufgrund der erheblichen Funktionsschwächen, v. a. im Bereich 1. Obergeschoss, mit einem Abschlag von 25 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(11.560.968,00 EUR – 346.829,00 EUR) x 25 v. H.	<b>2.803.535,00 EUR</b>
---	-------------------------

<sup>5</sup> Tab. I.4.2.9, Zeile 9

#### **I.4.2.8.3 Freilegungsaufwand**

Auf dem zu bewertenden Teilgrundstück Flurstück 1845/43 wurden (nicht zugängliche) Teile von aufstehenden baulichen Anlagen festgestellt, im Rückbau oder defekter Fertigstellung befindlich (Bild 8).

Art und Umfang konnte nicht hinreichend in Erfahrung gebracht werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird diesbezüglich von einer materiellen Grundstücksbelastung, d. h. von einer erforderlichen Freilegung (Abbruch) ausgegangen.

Nach vorsichtiger Schätzung und unter Berücksichtigung der genannten Unwägbarkeiten wird vorbehaltlich einer maßlichen Bestandsaufnahme ein wertmindernder Aufwand in Höhe von **30.000,00 EUR** in Ansatz gebracht.

**I.4.2.9 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

<b>Büro- und Geschäftshausgrundstück Bahnhofstraße 44 – 48, 96515 Sonneberg, Flurstücke 1282/7, 1282/8, 1282/10, 1283/38, 1283/39, 1285/94, 1285/96, 1845/31, 1845/20, 1283/40, 1845/43, 1283/45, 1283/47, 1845/32</b>					
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>		<b>Gebäudebereich / Gebäudetyp</b>		
			<b>Verbrauchermarkt</b>	<b>Bürogebäude</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>1</b>	<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	6.008	4.480	3.272
<b>2</b>	<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	720,00	1.040,00	560,00
<b>3</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b>	<b>EUR</b>	4.325.760,00	4.659.200,00	1.832.320,00
<b>4</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010, gesamt</b>	<b>EUR</b>	10.817.280,00		
<b>5</b>	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag</b>	<b>v. H.</b>	187,50		
<b>6</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag</b>	<b>EUR</b>	20.282.400,00		
<b>7</b>	<b>Alterswertminderung</b>	<b>v. H.</b>	43		
<b>8</b>	<b>Alterswertminderung</b>	<b>EUR</b>	8.721.432,00		
<b>9</b>	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b>EUR</b>	11.560.968,00		
<b>10</b>	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b>	<b>EUR</b>	-		
<b>11</b>	<b>Gebäudesachwert</b>	<b>EUR</b>	11.560.968,00		
<b>12</b>	<b>Sachwert der Außenanlagen (4 v. H.)</b>	<b>EUR</b>	462.439,00		
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>EUR</b>	603.000,00		
<b>14</b>	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	12.626.407,00		
<b>15</b>	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>		0,70		
<b>16</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	8.838.485,00		
<b>17</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
	. Baumängel u. Bauschäden	<b>EUR</b>	346.829,00		
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften	<b>EUR</b>	2.803.535,00		
	. Freilegungsaufwand	<b>EUR</b>	30.000,00		
<b>18</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b>	<b>EUR</b>	5.658.121,00		
<b>19</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>5.658.000,00</b>		

[I Büro- und Geschäftshausgrundstück]

I.4.3 Ertragswert

I.4.3.1 Mietflächen

Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex

Die Ermittlung der Mietflächen erfolgt auf Grundlage von Archivunterlagen bzw. Unterlagen des Eigentümers (Bauzeichnungen), die nach Plausibilitätsprüfung in Verbindung mit konkreter Zuordnung durch die durchgeführte Ortsbesichtigung verwendet werden.

Zusammenstellung und Ergebnisse

I.4.3.1.1 1. Untergeschoss

<b>Gewerbe 1, Einzelhandel</b>	
Verkaufsraum	938,70 m <sup>2</sup>
Lager	132,87 m <sup>2</sup>
Büro- und Sozialbereich	
. Pausenraum	10,03 m <sup>2</sup>
. Gang	6,65 m <sup>2</sup>
. Umkleide Damen	6,26 m <sup>2</sup>
. Umkleide Herren	6,66 m <sup>2</sup>
. WC Damen	11,00 m <sup>2</sup>
. WC Herren	11,72 m <sup>2</sup>
. Büro Marktleiter	16,06 m <sup>2</sup>
	<b>1.139,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbe 2</b>	
Gewerberaum mit Sanitärbereich	<b>45,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtmietfläche 1. Untergeschoss</b>	<b>1.185,81 m<sup>2</sup></b>

### I.4.3.1.2 Erdgeschoss

<b>Gewerbe 1 (Hinterseite, Dienstleistung)</b>		32,43 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 2 (Hinterseite, Einzelhandel)</b>		
. Raum 1	153,03 m <sup>2</sup>	
. Raum 2	59,60 m <sup>2</sup>	
. WC	4,85 m <sup>2</sup>	217,48 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 3 (innenliegend, Einzelhandel, Dienstleistung)</b>		
. Raum 1	131,81 m <sup>2</sup>	
. Raum 2	22,58 m <sup>2</sup>	154,39 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 4 (Straßenfront Ecke Ost, Einzelhandel)</b>		310,22 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 5 (Straßenfront Südost, Einzelhandel, Dienstleistung)</b>		32,32 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 6 (Straßenfront Südost, Dienstleistung)</b>		39,52 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 7 (Straßenfront Südost, Schnellrestaurant)</b>		78,19 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 8 (Straßenfront Südost, Schnellrestaurant)</b>		160,50 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 9a (Straßenfront Südost, Einzelhandel)</b>		
. Raum 1	428,96 m <sup>2</sup>	
. Büro	12,63 m <sup>2</sup>	
. WC	3,28 m <sup>2</sup>	444,87 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 9b (Hinterseite, Ausstellung, Leerstand)</b>		114,00 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 10 (Straßenfront Südost, Einzelhandel, Leerstand)</b>		
. Raum 1	465,62 m <sup>2</sup>	
. Büro	8,15 m <sup>2</sup>	
. WC	2,00 m <sup>2</sup>	475,77 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 11 (Straßenfront Südost, Schnellimbiss)</b>		23,00 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 12 (innenliegend, Laden / Ausstellung)</b>		74,70 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 13 (Straßenfront Nordost, Schnellimbiss)</b>		
. Raum 1	30,24 m <sup>2</sup>	
. Spüle	2,40 m <sup>2</sup>	
. WC	2,25 m <sup>2</sup>	34,89 m <sup>2</sup>

<b>Gewerbe 14 (Straßenfront Nordost, Laden)</b>	19,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmietfläche Erdgeschoss</b>	<b>2.212,08 m<sup>2</sup></b>
davon Leerstand	589,77 m <sup>2</sup>

#### I.4.3.1.3 1. Obergeschoss

<b>Gewerbe 1 (Büro Hinterseite, Leerstand)</b>	35,49 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 2 (Büro / Studio, Hinterseite)</b>	55,29 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 3 (ehem. Friseur, Straßenfront Nordost, Leerstand)</b>	133,50 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 4 (Saal / Büro, Straßenfront Südost und Nordwest, Leerstand)</b>	160,42 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 5 (Büro Straßenfront Südost, Leerstand)</b>	94,83 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 6 (Büro Straßenfront Südost, Leerstand)</b>	77,76 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 7 (Büro Straßenfront Südost)</b>	102,11 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbe 8 und 9 (Büro / Studio Straßenfront Südost)</b>		
. Raum 1	215,38 m <sup>2</sup>	
. Raum 2	21,05 m <sup>2</sup>	
. Raum 3 (innenliegend)	38,55 m <sup>2</sup>	
. Raum 4 (innenliegend)	31,26 m <sup>2</sup>	
. WCs	11,92 m <sup>2</sup>	318,16 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe 10 (ehem. Fitnessstudio, Straßenfront bis Hinterseite, Leerstand)</b>		
. Raum 1	717,97 m <sup>2</sup>	
. Raum 2	77,92 m <sup>2</sup>	
. Personal	16,28 m <sup>2</sup>	
. Büro	16,90 m <sup>2</sup>	
. 3 Kabinen	20,95 m <sup>2</sup>	
. Umkleide / Sanitär Damen	40,22 m <sup>2</sup>	
. Umkleide / Sanitär Herren	53,46 m <sup>2</sup>	
. Technik	2,17 m <sup>2</sup>	945,87 m <sup>2</sup>

<b>Gewerbe 11 (Büro Hinterseite)</b>	52,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmietfläche 1. Obergeschoss</b>	<b>1.975,72 m<sup>2</sup></b>

#### I.4.3.1.4 2. Obergeschoss<sup>6</sup>

	<b>Raum Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
1	2-01	Büro	20,90 m <sup>2</sup>
2	2-02	Büro	18,31 m <sup>2</sup>
3	2-03	Büro	20,63 m <sup>2</sup>
4	2-04	Büro	17,04 m <sup>2</sup>
5	2-05	Büro	21,40 m <sup>2</sup>
6	2-06	Büro	14,19 m <sup>2</sup>
7	2-07	Büro	19,56 m <sup>2</sup>
8	2-08	Büro	20,44 m <sup>2</sup>
9	2-09	Büro	23,56 m <sup>2</sup>
10	2-10	Archiv	19,16 m <sup>2</sup>
11	2-11	Büro	26,34 m <sup>2</sup>
12	2-12	Büro	37,48 m <sup>2</sup>
13	2-13	Abstellraum	11,92 m <sup>2</sup>
14	2-14	WC	6,22 m <sup>2</sup>
15	2-15	Kopierer	5,15 m <sup>2</sup>
16	2-19	Büro	23,12 m <sup>2</sup>
17	2-20	Büro	18,54 m <sup>2</sup>
18	2-21	Büro	18,53 m <sup>2</sup>
19	2-22	Büro	18,02 m <sup>2</sup>
20	2-23	Büro	18,02 m <sup>2</sup>

<sup>6</sup> als wirtschaftliche Gesamteinheit, einschließlich innerer Verkehrsflächen

	<b>Raum Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
21	2-24	Büro	18,63 m <sup>2</sup>
22	2-25	Büro	18,52 m <sup>2</sup>
23	2-26	Büro	18,69 m <sup>2</sup>
24	2-27	Teeküche	15,77 m <sup>2</sup>
25	2-28	WC Damen	9,55 m <sup>2</sup>
26	2-29	WC Herren	9,55 m <sup>2</sup>
27	2-30	Büro	18,20 m <sup>2</sup>
28	2-31	Büro	20,04 m <sup>2</sup>
29	2-32	Büro	20,14 m <sup>2</sup>
30	2-33	Büro	25,38 m <sup>2</sup>
31	2-34	Empfang, Warten	57,80 m <sup>2</sup>
32	2-35	Server	18,33 m <sup>2</sup>
33	2-36	Büro	20,31 m <sup>2</sup>
34	2-37	Büro	16,07 m <sup>2</sup>
35	2-38	Büro	19,62 m <sup>2</sup>
36	2-39	Büro	19,43 m <sup>2</sup>
37	2-40	Büro	23,15 m <sup>2</sup>
38	2-41	Büro	20,26 m <sup>2</sup>
39	2-42	Flur	46,35 m <sup>2</sup>
40	2-43	Flur	39,51 m <sup>2</sup>
41	2-44	Flur	23,43 m <sup>2</sup>
42	2-45a	Flur	83,42 m <sup>2</sup>
43	2-45b	Flur	11,51 m <sup>2</sup>
44	2-47	Büro	21,37 m <sup>2</sup>
45	2-48	Büro	20,96 m <sup>2</sup>
46	2-49	Büro	21,07 m <sup>2</sup>
47	2-50	Archiv	28,00 m <sup>2</sup>

	<b>Raum Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
48	2-53	Teeküche	12,50 m <sup>2</sup>
49	2-54	Büro	11,03 m <sup>2</sup>
50	2-55	Lager	4,80 m <sup>2</sup>
51	2-56	Büro	17,01 m <sup>2</sup>
52	2-57	Büro	21,68 m <sup>2</sup>
53	2-58	Büro	19,23 m <sup>2</sup>
54	2-59	Büro	19,56 m <sup>2</sup>
55a	2-60	Büro	13,93 m <sup>2</sup>
55b	2-61	Flur	77,82 m <sup>2</sup>
56	2-62	2 WC Herren	12,48 m <sup>2</sup>
57	2-63	2 WC Damen	12,79 m <sup>2</sup>
58	2-64	Abstellraum	0,90 m <sup>2</sup>
59	2-70	Gang	5,53 m <sup>2</sup>
60	2-71	Büro	24,00 m <sup>2</sup>
61	2-72	Büro	35,25 m <sup>2</sup>
62	2-80	Büro	23,53 m <sup>2</sup>
63	2-81	Büro	16,82 m <sup>2</sup>
64	2-82	Büro – Leitung	24,90 m <sup>2</sup>
65	2-83	Büro	12,72 m <sup>2</sup>
66	2-90	Büro	31,82 m <sup>2</sup>
67	2-91	Büro	16,33 m <sup>2</sup>
68	2-92	Lager / Archiv	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmietfläche 2. Obergeschoss</b>			<b>1.471,27 m<sup>2</sup></b>

### I.4.3.1.5 3. Obergeschoss<sup>7</sup>

	<b>Raum Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
1	3-01	Büro	19,43 m <sup>2</sup>
2	3-02	Büro	19,10 m <sup>2</sup>
3	3-03	Büro	18,73 m <sup>2</sup>
4	3-04 - 06	Büro	60,76 m <sup>2</sup>
5	3-07	Büro	18,98 m <sup>2</sup>
6	3-08	Büro	21,87 m <sup>2</sup>
7	3-09	Büro	19,46 m <sup>2</sup>
8	3-10	Büro	19,59 m <sup>2</sup>
9	3-11	Sozialraum	32,28 m <sup>2</sup>
10	3-14	WC Herren	8,99 m <sup>2</sup>
11	3-15	Kopierer	4,35 m <sup>2</sup>
12	3-15a	Büro	24,99 m <sup>2</sup>
13	3-15b	Büro	18,52 m <sup>2</sup>
14	3-16	Büro	19,49 m <sup>2</sup>
15	3-17	Büro	17,41 m <sup>2</sup>
16	3-18a	Büro	17,41 m <sup>2</sup>
17	3-18	Büro	18,60 m <sup>2</sup>
18	3-19	Büro	19,35 m <sup>2</sup>
19	3-20	Diskretionsraum	24,24 m <sup>2</sup>
20	3-21	Teeküche	9,90 m <sup>2</sup>
21	3-22	WC Damen	23,08 m <sup>2</sup>
22	3-23	Büro	17,80 m <sup>2</sup>
23	3-24	Büro	21,00 m <sup>2</sup>
24	3-25	Büro	20,51 m <sup>2</sup>
25	3-26	Warten	26,18 m <sup>2</sup>

<sup>7</sup> als wirtschaftliche Gesamteinheit, einschließlich innerer Verkehrsflächen

	<b>Raum Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
26	3-27	Empfang / Warten	58,90 m <sup>2</sup>
27	3-28	Büro	17,99 m <sup>2</sup>
28	3-29	Büro	19,93 m <sup>2</sup>
29	3-30	Büro	17,11 m <sup>2</sup>
30	3-31a	Büro	19,01 m <sup>2</sup>
31	3-31	Büro	18,90 m <sup>2</sup>
32	3-32	Büro	17,12 m <sup>2</sup>
33	3-33	Büro	20,06 m <sup>2</sup>
34	3-34	Abstellraum	6,18 m <sup>2</sup>
35	3-36	Flur	39,51 m <sup>2</sup>
36	3-35	Flur	43,75 m <sup>2</sup>
37	3-37	Flur	25,18 m <sup>2</sup>
38	3-38	Flur	86,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmietfläche 3. Obergeschoss</b>			<b>911,94 m<sup>2</sup></b>

#### **I.4.3.1.6 Gesamtmietfläche Büro- und Geschäftshaus**

1. Untergeschoss	1.185,81 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	2.212,08 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	1.975,72 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	1.471,27 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	911,94 m <sup>2</sup>
	<b>7.756,82 m<sup>2</sup></b>

### I.4.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

#### I.4.3.2.1 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach Auskünften und Unterlagen des zuständigen Zwangsverwalters werden zum Wertermittlungsstichtag folgende Mieteinnahmen (Netto, kalt, Mietverträge lagen nicht vor) erzielt:

<b>a) 1. Untergeschoss</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Gewerbe 1, Einzelhandel	1.139,95	5.250,00	4,60
Gewerbe 2, Gewerberaum mit Sanitärbereich	45,86	165,00	3,60
	<b>1.185,81</b>	<b>5.415,00</b>	<b>4,57</b>

<b>b) Erdgeschoss</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Gewerbe 1, Dienstleistung	32,43	280,00	8,63
Gewerbe 2, Einzelhandel	217,48	1.224,86	5,63
Gewerbe 3, Einzelhandel / Dienstleistung	154,39	1.100,00	7,12
Gewerbe 4, Einzelhandel	310,22	2.500,00	8,06
Gewerbe 5, Einzelhandel / Dienstleistung	32,32	450,00	13,92
Gewerbe 6, Dienstleistung	39,52	500,00	12,65
Gewerbe 7, Schnellrestaurant	78,19	1.675,00	21,42
Gewerbe 8, Backimbiss	160,50	1.900,00	11,84
Gewerbe 9a, Einzelhandel	444,87	2.500,00	5,62
Gewerbe 9b, Ausstellung (Leerstand)	114,00	-	-

<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Gewerbe 10, Einzelhandel, (Leerstand)	475,77	-	-
Gewerbe 11, Schnellimbiss	23,00	400,00	17,39
Gewerbe 12, Laden / Aus- stellung	74,70	100,00	1,34
Gewerbe 13, Schnellimbiss	34,89	250,00	7,17
Gewerbe 14, Laden	19,80	160,00	8,08
	<b>2.212,08</b>	<b>13.039,86</b>	-
davon vermietet	<b>1.622,31</b>	<b>13.039,86</b>	<b>8,04</b>

<b>c) 1. Obergeschoss</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Gewerbe 1, Büro (Leerstand)	35,49	-	-
Gewerbe 2, Büro / Studio	55,29	110,00	1,99
Gewerbe 3, Dienstleistung (Leerstand)	133,50	-	-
Gewerbe 4, Saal / Büro (Leerstand)	160,42	-	-
Gewerbe 5, Büro (Leerstand)	94,83	-	-
Gewerbe 6, Büro (Leerstand)	77,76	-	-
Gewerbe 7, Büro	102,11	561,00	5,49
Gewerbe 8, 9 Büro / Studio	318,16	900,00	2,83
Gewerbe 10, ehem. Fitness- studio (Leerstand)	945,87	-	-
Gewerbe 11, Büro	52,29	150,00	2,87
	<b>1.975,72</b>	<b>1.721,00</b>	-
davon vermietet	527,85	1.721,00	3,26
Vermietungsquote	26,7 %		
Leerstandsquote	73,3 %		

<b>d) 2. Obergeschoss</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Behördenbüroetage	<b>1.471,27</b>	<b>8.377,00</b>	<b>5,69</b>

<b>e) 3. Obergeschoss</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Mietfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Mieteinnahmen monatlich EUR</b>	<b>Wert EUR/m<sup>2</sup></b>
Behördenbüroetage	<b>911,94</b>	<b>5.635,00</b>	<b>6,18</b>

<b>f) Sonstige Erträge, Fahrzeugabstellplätze</b>	
Nach Angaben und Unterlagen des Zwangsverwalters werden Erträge aus Vermietung und Kurzzeitnutzung von Pkw-Tiefgaragen und -Freistellplätzen in folgendem Umfang erzielt:	
Parkautomat	2.730,00 EUR/Monat netto
Mietverträge 20 Stellplätze x 35,00 EUR/Monat	700,00 EUR/Monat netto
	<b>3.430,00 EUR/Monat netto</b>

<b>g) zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielte Erträge, gesamt</b>	
1. Untergeschoss	5.415,00 EUR
Erdgeschoss	13.039,86 EUR
1. Obergeschoss	1.721,00 EUR
2. Obergeschoss	8.377,00 EUR
3. Obergeschoss	5.635,00 EUR
Sonstiges	3.430,00 EUR
	<b>37.617,86 EUR</b>

#### **I.4.3.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge**

Öffentliche Mietspiegel bzw. Marktauswertungen liegen für vergleichbare

- Einzelhandels-
- Büro-
- Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen

in der betreffenden Region nicht vor.

Vertragliche Mietvereinbarungen über Vergleichsobjekte sind überwiegend nicht zugänglich, da sie in erster Linie Verhandlungssache und vertraulich sind bzw. dem Datenschutz unterliegen. Die hieraus resultierende Intransparenz betrifft ebenso Mieter wie Vermieter sowie Marktbeobachter, sodass grundsätzlich nicht von einem homogenen Mietniveau ausgegangen werden kann, selbst bei vergleichbarer

- Lage
- Größe
- Nutzung.

Geschäftsumsätze, die die Miethöhe ebenfalls beeinflussen, liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Generell sind Einzelhandels- und Dienstleistungs-Ertragssituationen als deutlich ungünstiger oberhalb der Erdgeschossenebene zu beurteilen.

Der aktuelle IVD-Preisspiegel Thüringen weist im Bereich der Gemeinde Sonneberg Ladenmieten im Geschäftskern (netto, kalt) in einer Bandbreite von 5,00 ... 9,00 EUR/m<sup>2</sup> aus.

Die aktuelle Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ der HypZert Fachgruppe Einzelhandel, letztveröffentlichter Ausgabestand 2023, 6. Auflage, geht für nächstliegende Einzelhandelskategorien (umsatzabhängig) von folgenden Rahmendaten aus:

- Aktionsmarkt / Nonfood-Discounter,  
Objektgröße 600 ... 1.000 m<sup>2</sup> 5,00 ... 10,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Bekleidungs- und Schuhfachmarkt  
Objektgröße 400 ... 3.000 m<sup>2</sup> 5,00 ... 12,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Für Büromieten besteht zwar keine explizite Ausweisung, für Gemeinden vergleichbarer Lage und Größe sind Mietwerte zwischen 4,00 ... 6,00 EUR/m<sup>2</sup> angegeben.

### **I.4.3.2.3 Auswertung**

#### **I.4.3.2.3.1 Vermietete Fläche**

Die erzielten Mieterträge für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen lassen sich grundsätzlich im Rahmen der recherchierten Mietspannen abbilden.

Ausreißer sind erfahrungsgemäß überdurchschnittliche m<sup>2</sup>-Mieten für vergleichsweise kleine Gewerbeflächen mit entsprechend überdurchschnittlicher Flächenproduktivität festzustellen, ebenso für Mietflächen geringer Nachfrage bzw. Flächenproduktivität, die nach Einschätzung bzw. Erfahrungssätzen als marktüblich angesetzt werden können.

#### **I.4.3.2.3.2 Leerstandsflächen**

##### **a) Erdgeschoss, Gewerbe 10**

Für den als Einzelhandels- oder gegebenenfalls als Studiofläche nutzbaren Bereich von 457,77 m<sup>2</sup> erfolgt auf Grundlage der vergleichbar guten Geschäftslage wie Gewerbeeinheit 9a bzw. zum Teil Gewerbe 4, ist nach Einschätzung ein mittlerer Mietwert von **6,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Nettokaltmiete, monatlich) als sachgerecht zu beurteilen.

##### **b) Erdgeschoss, Gewerbe 9b**

Anordnung und Erreichbarkeit abseits der innenseitigen Geschoss-Hauptachse stellen eine zweitklassige Erdgeschosslage dar.

Nach Einschätzung ist ein Mietwert von **4,00 EUR/m<sup>2</sup>** anzusetzen.

##### **c) 1. Obergeschoss**

Der Bereich weist keine für Einzelhandels-Verkaufszwecke bzw. Laufkundschaft geeignete Lauflage auf. Die Flächenleerstandsquote wurde mit ca. 73 % ermittelt, und zwar ohne Berücksichtigung des ca. 300 m<sup>2</sup> großen, leerstehenden Zentralfoyers.

Nach Einschätzung sind unter Berücksichtigung von

- Lage
- Größe
- Ausstattung und Beschaffenheit

folgende Mietansätze als erzielbar zu beurteilen:

Gewerbe 1 (Büro, fensterlos)	:	3,00 EUR/m <sup>2</sup>
Gewerbe 3 (ehem. Friseur)	:	4,00 EUR/m <sup>2</sup>
Gewerbe 4 (Saal / Büro)	:	4,00 EUR/m <sup>2</sup>
Gewerbe 5 (Büro Vorderseite)	:	4,50 EUR/m <sup>2</sup>
Gewerbe 6 (Büro Vorderseite)	:	4,50 EUR/m <sup>2</sup>
Gewerbe 10 (ehem. Fitnessstudio)	:	3,00 EUR/m <sup>2</sup>

**d) Leerstandsflächen, angesetztter Gesamtmietertag**

<b>Erdgeschoss</b>			
. Gewerbe 10	475,77 m <sup>2</sup>	x 6,00 EUR/m <sup>2</sup>	2.854,62 EUR
. Gewerbe 9b	114,00 m <sup>2</sup>	x 4,00 EUR/m <sup>2</sup>	456,00 EUR

<b>1. Obergeschoss</b>			
. Gewerbe 1	35,49 m <sup>2</sup>	x 3,00 EUR/m <sup>2</sup>	106,47 EUR
. Gewerbe 3	133,50 m <sup>2</sup>	x 4,00 EUR/m <sup>2</sup>	534,00 EUR
. Gewerbe 4	160,42 m <sup>2</sup>	x 4,00 EUR/m <sup>2</sup>	641,68 EUR
. Gewerbe 5	94,83 m <sup>2</sup>	x 4,50 EUR/m <sup>2</sup>	426,74 EUR
. Gewerbe 6	77,76 m <sup>2</sup>	x 4,50 EUR/m <sup>2</sup>	349,92 EUR
. Gewerbe 10	945,87 m <sup>2</sup>	x 3,00 EUR/m <sup>2</sup>	2.837,61 EUR
			<b>8.207,04 EUR</b>

**I.4.3.2.4 Gesamtrohertrag**

<b>a) vermietete Flächen</b>	
1. Untergeschoss	5.415,00 EUR
Erdgeschoss	13.040,00 EUR
1. Obergeschoss	1.721,00 EUR
2. Obergeschoss	8.377,00 EUR
3. Obergeschoss	5.635,00 EUR
<b>b) sonstige Erträge</b>	3.430,00 EUR
<b>c) Leerstandsflächen</b>	8.207,00 EUR
<b>Gesamtrohertrag, monatlich</b>	<b>45.825,00 EUR</b>

### **I.4.3.3 Bewirtschaftungskosten**

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur<sup>8</sup> sowie Erfahrungssätzen werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende jährliche Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	1,5 v. H des Rohertrages 45.825,00 EUR x 12 x 1,5 v. H.	8.248,00 EUR
Mietausfallwagnis	4 v. H. des Rohertrages 45.825,00 EUR x 12 x 4,0 v. H.	21.996,00 EUR
Instandhaltungskosten	8,00 EUR/m <sup>2</sup> Mietfläche 7.756,82 m <sup>2</sup> x 8,00 EUR/m <sup>2</sup>	62.055,00 EUR
	16,00 EUR je Außenstellplatz 60 x 16,00 EUR	960,00 EUR
	60,00 EUR je Tiefgaragenstellplatz 115 x 60,00 EUR	6.900,00 EUR
		<b>100.159,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 18,2 v. H. des Rohertrages.

### **I.4.3.4 Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierung**

#### **Büro- und Geschäftshaus-Gebäudekomplex**

Nach § 21 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

<sup>8</sup> - Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ HypZert Fachgruppe Einzelhandel, Stand 2023, 6. Auflage  
 - Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ HypZert Fachgruppe Industrie, Ausgabe Stand 2020  
 - Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 3.05/5

Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Katasterbereich Saalfeld konnten v. a. aufgrund der vorliegenden Datenlage (zugrundeliegende Kauffälle) für die bestehende Objektart keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Es wird daher auf die Untersuchungen der Fachliteratur Bezug genommen.

Folgende Werte sind ausgewiesen:

<b>Objektart</b>	<b>GUG<sup>9</sup></b>	<b>IVD<sup>10</sup></b>	<b>Sprengnetter<sup>11</sup></b>
Büro- und Geschäftshäuser	5,5 – 7,0 %	4,0 – 7,5 %	6,06 – 6,50 %

### **Auswertung und Ausgangswert**

Die Veröffentlichungen weisen für die betreffende Objektart eine gemeinsame Deckungsspanne zwischen ca. 6,06... 6,50 v. H. auf. Dies entspricht der ausgewiesenen Spanne nach Sprengnetter.

Ausgehend von dieser gemeinsamen Schnittmenge werden aufgrund der höheren Differenzierung zur weiteren Ableitung des Ausgangswertes daher die Untersuchungen von Sprengnetter herangezogen.

Hier wird eine Differenzierung in Abhängigkeit zum Verhältnis Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer vorgenommen. Das heißt, mit sinkender Restnutzungsdauer ist eine sinkende Tendenz des Liegenschaftszinssatzes zu verzeichnen. Dieser Zusammenhang findet ebenso Bestätigung in weiteren aktuellen Fachuntersuchungen<sup>12</sup>.

Bei einer zugrundegelegten Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes von 34 Jahren und einer anzunehmenden üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren<sup>13</sup> resultiert eine relative Restnutzungsdauer von ca. 57 %.

Das entspricht innerhalb der Restnutzungsdauer abhängig ausgewiesenen Liegenschaftszinssatzspanne von Sprengnetter (6,06 ... 6,50 %), einem interpolierten Wert von 6,3 %, welcher im Weiteren als Ausgangswert herangezogen wird

<sup>9</sup> Grundstücksmarkt und Grundstückswert, nach Kleiber, 2022

<sup>10</sup> IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband 2022

<sup>11</sup> Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen 3.04/3/31

<sup>12</sup> - Dr. Marianne Moll-Amrein, Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssätze in der Immobilienbewertung, Seminar IHK Suhl, 22.10.2019

- Studie Bewertung von Industrieimmobilien, HypZert Fachgruppe Industrie, aktuelle Ausgabe 2020

<sup>13</sup> vgl. I.4.2.4

## Objektspezifische Anpassungen

### Makrolagesituation

Im Vergleich zum bundesdurchschnittlichen Ausgangswert ist eine unterdurchschnittliche Makrolagesituation in Bezug auf die demografische Entwicklung festzustellen.

Dem ist nach Einschätzung ein Aufschlag in Höhe von **0,25 v. H** beizumessen.

### Konjunkturelle Situation

Weitere Risiken sind durch die aktuell ungünstige konjunkturelle Situation in Verbindung mit:

- steigenden Kosten
  - Personalmangel
  - sinkender Kaufkraft
- bedingt.

Es wird ein Aufschlag in Höhe von **0,25 v. H** eingeschätzt.

### Mikrolagesituation

Das zu bewertende Grundstück weist in Bezug auf die betreffende Gemeinde eine sehr gute (Büro- und) Geschäftslage auf, gekennzeichnet v. a. durch

- eine gute fußläufige Erreichbarkeit mit entsprechend positiver Passantenfrequenz
- eine gute Anfahrbarkeit in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen.

Es wird ein Abschlag in Höhe von **0,25 v. H** beigemessen.

### Nutzungs- und funktionelle Gegebenheiten

Das Gebäude ist kundenfreundlich und barrierefrei vorderseitig über die Erdgeschossebene und hinterseitig über die 1. Untergeschossebene erreichbar.

Die innere Objekterschließung ist ebenfalls barrierefrei bzw. über Aufzüge gegeben.

Dem stehen jedoch funktionelle Nachteile des Kundenverkehrs zu den Obergeschossbereichen (z. B. fehlende Rolltreppen) gegenüber.

Nach Einschätzung ist eine resultierend wertneutrale Auswirkung zu verzeichnen.

**Es resultiert folgender, nach o. g. Kriterien angepasster objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:**

6,3 v. H. + 0,25 v. H. + 0,25 v. H. - 0,25 v. H.	<b>6,55 v. H.</b>
--	-------------------

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist entsprechend § 34 ImmoWertV nach folgender Funktion zu bestimmen:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100}$$

p = Liegenschaftszinssatz (v. H.)

n = Restnutzungsdauer (Jahre)

Bei einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren<sup>14</sup> resultiert folgender Kapitalisierungsfaktor:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{1,0655^{34} - 1}{1,0655^{34} \times (1,0655-1)} = \mathbf{13,501}$$

#### **I.4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **Abweichende Ertragsverhältnisse durch Teilleerstand**

Die zum Wertermittlungsstichtag erzielten tatsächlichen Mieterträge weichen von dem im Ertragswertverfahren angesetzten marktüblich erzielbaren Erträgen aufgrund von Leerstandsflächen nach unten ab.

Es besteht ein Minderertrag durch Leerstand folgender Nutzungseinheiten:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Tatsächlich erzielter Ertrag</b>	<b>Angesetzter marktüblich erzielbarer Ertrag</b>	<b>Differenz</b>
<b>Erdgeschoss</b>			
. Gewerbe 10	0,00 EUR	2.854,62 EUR	2.854,62 EUR
. Gewerbe 9b	0,00 EUR	456,00 EUR	456,00 EUR

<sup>14</sup> vgl. I.4.2.4

Bezeichnung	Tatsächlich erzielter Ertrag	Angesetzter marktüblich erzielbarer Ertrag	Differenz
<b>1. Obergeschoss</b>			
. Gewerbe 1	0,00 EUR	106,47 EUR	106,47 EUR
. Gewerbe 3	0,00 EUR	534,00 EUR	534,00 EUR
. Gewerbe 4	0,00 EUR	641,68 EUR	641,68 EUR
. Gewerbe 5	0,00 EUR	426,74 EUR	426,74 EUR
. Gewerbe 6	0,00 EUR	349,92 EUR	349,92 EUR
. Gewerbe 10	0,00 EUR	2.837,61 EUR	2.837,61 EUR
Monatlicher Minderertrag			8.207,04 EUR
Minderertrag jährlich			98.484,00 EUR
abzgl. bereits enthaltenem Mietausfallwagnis 4 v. H.			3.939,00 EUR
			<b>94.545,00 EUR</b>

Es wird, ohne weitere Differenzierung zwischen den Gewerbeeinheiten, nach vorsichtiger Schätzung, von einem mittleren Vermarktungszeitraum (hier: mittlere Leerstandsdauer) von 3 Jahren ausgegangen sowie einem Sicherheitsaufschlag in Höhe von 10 v. H.

Barwertfaktor bei  $p = 6,55$  v. H. und 3 Jahren Dauer:

**Es resultiert folgende Wertminderung durch temporären Teilleerstand:**

94.545,00 EUR x 2,646 x 1,10	<b>275.183,00 EUR</b>
gerundet	<b>275.000,00 EUR</b>

**I.4.3.6 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)**

<b>Büro- und Geschäftshausgrundstück Bahnhofstraße 44 – 48, 96515 Sonneberg, Flurstücke 1282/7, 1282/8, 1282/10, 1283/38, 1283/39, 1285/94, 1285/96, 1845/31, 1845/20, 1283/40, 1845/43, 1283/45, 1283/47, 1845/32</b>			
	<b>Nutzungsart</b>		<b>Büro-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Stellflächen</b>
<b>1</b>	<b>Gebäudemietfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	7.756,82
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	vgl. I.4.3.2
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b>	<b>EUR</b>	45.825,00
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b>	<b>EUR</b>	549.900,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>v. H.</b>	[18,2]
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>EUR</b>	100.159,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>EUR</b>	449.741,00
<b>8</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>v. H.</b>	6,55
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	39.496,00
<b>10</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>EUR</b>	410.245,00
<b>11</b>	<b>Barwertfaktor</b>		13,501
<b>12</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	5.538.718,00
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>EUR</b>	603.000,00
<b>14</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	6.141.718,00
<b>15</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
	. Freilegungsaufwand <sup>15</sup>	<b>EUR</b>	30.000,00
	. Baumängel und -schäden <sup>16</sup>	<b>EUR</b>	346.829,00
	. temporärer Leerstand	<b>EUR</b>	275.000,00
<b>16</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>EUR</b>	5.489.889,00
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>5.490.000,00</b>

<sup>15</sup> Vgl. I.4.2.8.3

<sup>16</sup> aus Sachwertverfahren

[I Büro- und Geschäftshausgrundstück]

**I.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert**

**I.5.1 Gesamtverkehrswert**

Die ermittelten Werte betragen:

**im Sachwertverfahren (S. 38) : 5.658.000,00 EUR**

**im Ertragswertverfahren (S. 58) : 5.490.000,00 EUR**

Für dieses Büro- und Geschäftshausgrundstück steht für die Wertschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Ertragswertverfahren abzuleiten.

Das Sachwertverfahren wurde unterstützend herangezogen.

Der Ertragswert wurde zwar mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass dahingehend zunächst für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

In Anbetracht von Unwägbarkeiten hinsichtlich einer künftig vorliegenden Vermietungsquote ist grundsätzlich auch eine gewisse Dauerleerstandsquote in Betracht zu ziehen. In Anbetracht der damit verbundenen Unwägbarkeiten ist dem ermittelten Ausgangswert nach Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 10 v. H. beizumessen:

5.490.000,00 EUR x 0,90 = **rd. 4.940.000,00 EUR**

Der Verkehrswert für das Objekt

**Büro- und Geschäftshausgrundstück**

**Bahnhofstraße 44 – 48 in 96515 Sonneberg**

**Gemarkung Sonneberg, Flurstücke 1282/7, 1282/8, 1282/10, 1283/38,**

**1283/39, 1285/94, 1285/96, 1845/31, 1845/20, 1283/40, 1845/43, 1283/45,**

**1283/47, 1845/32**

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 ermittelt mit

**4.940.000,00 EUR**

Suhl, den 07. Februar 2025

der Sachverständige

## I.5.2 Einzelverkehrswerte

Das zu bewertende Büro- und Geschäftshausgrundstück stellt eine wirtschaftliche Einheit dar.

Auch in diesem Falle sind aus Verfahrensgründen die anteiligen Verkehrswerte der zugrundeliegenden Einzelgrundstücke auszuweisen.

Sie stellen keine selbstständig veräußerbaren Einzelpositionen dar und werden aus dem Gesamtverkehrswert von 4.940.000,00 EUR wie folgt aufgeteilt:

<b>Grundstück</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Anteiliger Verkehrswert (EUR)</b>
Flurstück 1282/7	634	456.000,00
Flurstück 1282/8	1	1.000,00
Flurstück 1282/10	1.987	1.435.000,00
Flurstück 1283/38	6	4.500,00
Flurstück 1283/39	158	115.000,00
Flurstück 1285/94	417	300.000,00
Flurstück 1285/96	668	481.000,00
Flurstück 1845/31	390	281.000,00
Flurstück 1845/20	171	123.000,00
Flurstück 1283/40	195	140.000,00
Flurstück 1845/43	929	670.000,00
Flurstück 1283/45	4	3.500,00
Flurstück 1283/47	1.251	905.000,00
Flurstück 1845/32	103, zu 1/3	25.000,00

Suhl, den 07. Februar 2025

der Sachverständige

## **II Mehrfamilienhausgrundstück**

### **II.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung**

<b>Grundbuch</b>	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Sonneberg - Grundbuch von Sonneberg
<b>. Blatt</b>	: 2298
<b>. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.</b>	: 22
<b>. Gemarkung</b>	: Sonneberg
<b>. Flur</b>	: -
<b>. Flurstück Nr.</b>	: 1845/34
<b>. Grundstücksgröße</b>	: 707 m <sup>2</sup>
<b>. eingetragene Wirtschaftsart</b>	: Gebäude- und Freifläche
<b>. Lage</b>	: Gustav-König-Straße 19a
<b>. Eigentümer</b>	: XXX GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer XXX, XXX, Coburg
<b>. Eintragungen in Abt. II</b>	: Abt. II in Bezug auf das zu bewertende Grundstück unbelastet
<b>Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung</b>	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren K 41/23
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des oben bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

## [II] Mehrfamilienhausgrundstück

### II.2 Grund- und Bodenbeschreibung

#### II.2.1 Lage

##### **Gebietslage**

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Sonneberg
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Kreisstadt Sonneberg, ca. 23.000 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - etwa gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik  
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -11,5 %

**Ortslage** : Stadtkernlage

**Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe  
- ca. 500 m zum Hauptbahnhof Sonneberg  
- Durch das Stadtgebiet führt die Bundesstraße B89.  
- ca. 15 km nach Coburg / Bayern und zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

**Lagequalität** : gute Wohnlage

**Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie  
- Geschäfte des täglichen Bedarfs  
- Verbrauchermärkte  
- weiterführende Schulen  
- Kindertagesstätten  
- Ämter / Verwaltungseinrichtungen

- Geldinstitute
  - medizinische Einrichtungen
  - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
  - Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet.

**Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend innenstadttypische Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke  
- nordostseitig befindliches Büro- und Geschäftshausgrundstück (City-Center)

**Himmelsrichtung / Orientierung** : Bebauungslängsausrichtung von Südost nach Nordwest

**Beeinträchtigungen** : vergleichsweise geringe Grundstücksfläche, einhergehend mit geringen Umgriffs- bzw. möglichen Stellflächen

**Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage

**Belichtung / Besonnung** : - vergleichsweise gute Verhältnisse  
- nordostseitig zum Teil Einschränkungen durch hohen Baumbewuchs auf Nachbargrundstück Flurstück 1845/1

## **II.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **II.2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

**Oberfläche** : - südwestseitig gartenähnliche Grünfläche (Wiese)  
- im übrigen Bereich Verkehrs- und Stellflächenbefestigung aus Betonsteinpflaster

- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- ökologische Altlasten /  
schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Objektverantwortlichen keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

### **II.2.2.2 Grundstücksgestalt**

- Zuschnitt** : - etwa quadratische Grundstücksform  
- mittlere Grundstückslänge: ca. 27 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 26 m
- Topographie** (Geländesituation) : überwiegend nahezu ebene Fläche ohne relevante Neigungen
- Stellflächen** : keine dauerhaften Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden

### **II.2.2.3 Erschließungszustand**

- Art der Straße** : - keine unmittelbare Lage an einer öffentlichen Erschließungsfläche  
- Anbindung über Nachbargrundstück, Flurstück 1845/35 an Gustav-König-Straße  
- Schwarzdecke, beidseitiger Gehweg  
- mit Entwässerung und Beleuchtung
- Höhenlage zur Straße** : etwa niveaugleiche Lage und Anbindung

**Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Erdgas  
- Telekommunikation  
- Kabelnetzanschluss  
- Glasfaseranschluss (nach Angaben des Objektverantwortlichen)

**Grundstücksentwässerung** : Volleinleitung in öffentliches Kanalnetz

**II.2.2.4 Grenzverhältnisse** : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks sind augenscheinlich gewahrt.  
- keine Hinweise auf Grenzüberbauung  
- dreiseitige Einfriedung vorhanden

## **II.2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **II.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung**

**Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar

**zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)  
- Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Sonneberg befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich einer ausgewiesenen gemischten Baufläche.

- Satzungen** : Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Untere Stadt Sonneberg“ gemäß Satzung vom 10.06.2004.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine vollständige Mietwohnnutzung.
- Legalität** : - Baugenehmigung Nr. 55/94 vom 19.01.1994, Landratsamt Sonneberg für das Vorhaben: „Umbau und Sanierung Wohnhaus Gustav-König-Straße 19a“  
- Die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

### **II.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 14:**  
Zwangsversteigerungsvermerk, in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes beim Landratsamt Sonneberg vom 21.12.2023

### **Denkmalschutz:**

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich nach Auskunft des Landratsamtes Sonneberg im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Untere Stadt Sonneberg“ gemäß Denkmalausweisung vom 27.08.1992. Hieraus und aus der Lage des zu bewertenden Grundstückes im Sanierungsgebiet ergeben sich folgende wesentliche Auswirkungen:
- Maßnahmen an oder in der Umgebung eines Kulturdenkmals oder Teilen davon bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG.
- Für den Eigentümer ist für bauliche Maßnahmen eine zusätzliche Genehmigungspflicht gem. §§ 144 und 145 BauGB zu beachten. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechend § 145 BauGB ist einzuholen.
- Auch Grundstücksveräußerung und die Bestellung schuldrechtlicher Verhältnisse bedürfen einer speziellen Genehmigung.
- Es wird von einem vereinfachten Sanierungsverfahren ausgegangen, bei dem für den Eigentümer gegebenenfalls Ausbaubeiträge zu erwarten sind. Über Höhe und Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag noch keine Regelungen bekannt.
- Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist auch die rechtliche Voraussetzung für finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen im Rahmen kommunaler Förderprogramme gegeben.  
In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf Grundlage des § 7 Einkommensteuergesetz als erhöhte Absetzung steuerlich geltend gemacht werden.
- Entsprechend § 79 Abs. 4 GEG besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.
- Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen sind zum Wertermittlungsstichtag jedoch von mehreren Faktoren abhängig und mit Unwägbarkeiten hinsichtlich:
  - . der Absichten und der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Eigentümers
  - . der zu erwartenden behördlichen Vorgaben
  - . der konkreten Fördermittelsituationverbunden.
- Es wird daher ausgehend von der Situation des bestehenden und zu erwartenden Umfeldes sowie im Hinblick auf eine offenbar auflagensgerecht erfolgten Neuerichtung der betreffenden baulichen Anlage von einer wertneutralen Auswirkung der Belastung ausgegangen.

- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : Das zu bewertende Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nach vorliegenden Unterlagen vollständig vermietet.
- Bodenordnungsverfahren** : kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für die zu bewertenden Grundstücke entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbezirks Südwestthüringen vom 18.12.2023

### **II.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des zuständigen Zwangsverwalters bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Beitragszahlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Zwangsverwalters sind für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge bekannt.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[II Mehrfamilienhausgrundstück]

**II.3 Beschreibung der Bebauung**

**II.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)**

Bezeichnung	Merkmale
<b>Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehendes, vollunterkellertes, dreigeschossiges Massivgebäude mit Mansarddach und ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss)</li> <li>- Baujahr: um 1911</li> <li>- Umbau / Sanierung: um 1994</li> <li>- Wohnfläche: 589 m<sup>2</sup></li> </ul>

**II.3.2 Räume und Ausrichtung**

**Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen**

Geschoss	Räume und Ausrichtung
<b>Kellergeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,18 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treppenhaus</li> <li>- Mittelflur</li> <li>- Mieterkeller</li> <li>- Fahrradkeller</li> <li>- Anschlussraum</li> <li>- Heizung</li> </ul>
<b>Erdgeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,75 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangsflur / Treppenhaus (Nordost)</li> <li>- 4-Zimmer-Wohnung Nr. 1 (links, Südwest, Südost, Nordost)</li> <li>- 2-Zimmer-Wohnung Nr. 2 (rechts, Südwest, Nordwest, Nordost)</li> <li>- 1 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 3 (Mitte, Südwest)</li> </ul>

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>
<b>Obergeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,73 m	- Flur / Treppenhaus (Nordost) - 2-Zimmer-Wohnung Nr. 4a (links, Südwest, Südost) - 1-Zimmer-Wohnung Nr. 4b (links, Nordost) - 1 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 (Mitte, Südwest) - 2-Zimmer-Wohnung Nr. 6 (rechts, Südwest, Nordwest, Nordost)
<b>Dachgeschoss</b> lichte Raumhöhe: ca. 2,60 m	- Flur / Treppenhaus - 3-Zimmer-Wohnung Nr. 7 (links, Südwest, Südost, Nordost) - 2-Zimmer-Wohnung Nr. 8 (Mitte, Südwest) - 3-Zimmer-Wohnung Nr. 9 (rechts, Südwest, Nordwest, Nordost)
<b>Spitzboden</b>	nicht ausgebauter Dachraum

### **II.3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung**

#### **Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen**

##### **Umfassungswände**

- . **Kellergeschoss** : Ortbeton
- . **übrige Geschosse** : Mauerwerk mit Außendämmung

##### **Innenwände**

- . **Kellergeschoss** : Mauerwerk unterschiedlicher Ausführung
- . **übrige Geschosse** : - Mauerwerk, verputzt  
 - Gipskarton-Ständerwände

##### **Bauwerksabdichtung**

- : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- keine Hinweise auf Funktionsdefizite

- Decken** : augenscheinlich Beton-Fertigteildecken
- Treppen** : - geradläufige, gegenläufige Stahlbeton-Fertigteiltreppen  
- Granitplatten-Tritt- und -Setzstufenbeläge  
- einfaches Rundstahlgeländer  
- Steigung: ca. 33°  
- Laufbreite: ca. 1,13 m
- Dachkonstruktion** : - Mansarddach mit zweifach stehendem Stuhl, zweiseitig abgewalmt  
- beidseitig mit Dachaufbauten (Giebel- und Schleppgauben)  
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund
- Dachhaut** : - Tonfalzziegel, engobiert  
- auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
- Fenster** : - Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung  
- ein- und mehrflügelig, Dreh- / Kippbeschläge  
- mit Kämpfer und festverglastem Oberlicht  
- Balkon-Fenstertüren gleicher Bauart
- Außentüren**
- . **Haustür** : - einflügelige Massivholzrahmentür mit Glasauschnitt und Holzfüllung  
- Fünffach-Verriegelung  
- mit Oberlicht
- . **Innentüren** : - glatte Holzwerkstoff-Typentüren  
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)  
- Wohnungsabschlusstüren in verstärkter Ausführung, mit Spion und Bodendichtung  
- Furnieroberfläche  
- auch Weißlack-Türen  
- im Kellergeschoss: Stahlblechtüren, lackiert

- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung  
- gasgefeuerte Kesselanlage als Standgerät im Kellergeschoss (aus Errichtungszeitraum)  
- mit Warmwasser-Bereitung (Standspeicher)  
- Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilregelung
- Be- und Entwässerung** : zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation mit zugehöriger Entwässerung
- sanitäre Einrichtungen** : - in bauzeitgemäßem, mittlerem Standard  
- je Wohnung 1 Bad / WC oder Duschbad / WC, mit  
  . Einbaubadewanne bzw. Dusche  
  . wandhängendem WC  
  . Waschtisch  
  . Waschmaschinenanschluss  
- zum Teil separate WCs, mit  
  . wandhängenden WC  
  . Handwaschbecken
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation  
- mittlerer, bauzeitentsprechender Standard  
- Telefon- bzw. Kabelnetzanschluss  
- Türsprech- und -öffneranlage
- Fußböden**
- . **Keller** : Fliesenbelag
- . **Treppenhaus** : Granitplattenbelag
- . **Wohnungen** : - Hauptfunktionsräume: überwiegend Laminat-, auch Textilbelag  
- Küche /Sanitärräume: Fliesenbelag
- . **Spitzboden** : nicht vorhanden (nur Laufbohle)
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz mit Tapete / Anstrich  
- raumhohe Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen  
- Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küchen

**Fassadenausbildung** : - EPS(Styropor)-Wärmedämmverbundfassade mit Strukturoberputz und Anstrich  
 - farbig abgesetzter, zurückspringender Sockelputz

### II.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

#### Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Die neu erstellten bzw. grundhaft erneuerten Grundrissgestaltungen weisen einen geschossweisen Grundaufbau von je 2 giebelseitigen (links- und rechts) Wohnungen und einer mittleren, nach Südwesten ausgerichteten Wohnung auf.

Lediglich im Obergeschoss besteht eine 4. Wohnung, welche an der Gebäudeostecke liegt.

Im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Geschossgrundflächen wurden die Verkehrsflächen zugunsten der Hauptnutzflächen zum Teil minimiert, was zum Teil gefangene Räume (Räume, die nur über andere, als Durchgangszimmer fungierende Räume erreichbar sind) zur Folge hat.

Die Wohnungen Nr. 4b (Obergeschoss) und 8 (Dachgeschoss) weisen keinen Balkon auf.

Die natürliche Belichtung / Belüftung ist überwiegend als gut bzw. ausreichend zu beurteilen.

Die Bäder der Wohnungen 3 (Erdgeschoss), 4a und 5 (Obergeschoss) sowie 8 und 9 sind jedoch innenliegend (fensterlos).

Die Geschosstreppenanlage ist mit einer Steigung von ca. 33° vergleichsweise komfortabel begehbar.

#### Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	niveaugleich
Zugang zum Gebäude:	nicht gegeben	Vorgelagerte Stufe
Zugang zur Erdgeschosebene	nicht gegeben	Geschosstreppe
Erdgeschoss-Wohnungen	gegeben	niveaugleich
Zugang zum Obergeschoss	nicht gegeben	Geschosstreppe

Obergeschoss-Wohnungen	gegeben	niveaugleich
Zugang zum Dachgeschoss	nicht gegeben	Geschosstreppe
Dachgeschoss-Wohnungen	gegeben	niveaugleich
Zugänge Wohnungen – Balkons	nicht gegeben	Stufen

### II.3.5 Baulicher Zustand

#### Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Das Gebäude wurde um 1994 im Rahmen eines Vorhabens zu Umbau und Sanierung augenscheinlich überwiegend bzw. vollständig neu errichtet.

Es unterlag während der bisherigen Nutzungsdauer einer überwiegend hinreichenden Instandhaltung.

Die Innenbesichtigung war lediglich für die Wohnungen 1, 2, 4 und 9 gegeben.

Folgende **wesentliche Maßnahmen** in 2023 konnten recherchiert werden:

- Innensanierung / Modernisierung der Wohnung Nr. 2 (Erdgeschoss rechts)
  - . Fußböden
  - . Innentüren
  - . Elektroinstallation
  - . Sanitärbereiche
  - . Wand- und Fußbodenfliesenarbeiten
- Erneuerung der Fenster der Wohnung Nr. 7 (Dachgeschoss links)

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- teilweise durch Witterung bzw. Feuchtigkeitseinwirkung geschädigte, auch erneuerungsbedürftige Holzfenster bzw. Außentüren
- stellenweise Außenwandrisssbildungen im Kellergeschoss.

### II.3.6 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird mit einer zentralen gasgefeuerten Warmwasseranlage versorgt.

Der vorliegende, jedoch nur bis zum 11.09.2024 gültige Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch (Wärme) in Höhe von **113 kWh/(m<sup>2</sup> x a)** aus.

Dieser Wert ist als vergleichsweise normal bis durchschnittlich zu beurteilen, liegt jedoch deutlich über dem Vergleichswert für Mehrfamilienhaus-Neubau.

## [II Mehrfamilienhausgrundstück]

### II.4 Wertermittlung

#### II.4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **80,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>17</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 1845/34 von 707 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

---

<sup>17</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

#### **a) Mikrolage und bauliche Nutzung**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich (im Vergleich zum Durchschnitt der Richtwertzone) in einer günstigeren, zurückgesetzten (nicht straßenliegenden) Lagesituation mit grundsätzlich geringerer Verkehrsemission, in Verbindung mit einer rein fußläufig, sehr verkehrsberuhigt möglichen Erreichbarkeit der Infrastruktur des Stadtkerns.

Zudem besteht im Vergleich zur Grundstücksgröße von lediglich 707 m<sup>2</sup> eine überdurchschnittliche bauliche Ausnutzung mit 10 Wohnungen.

Nachteile sind mit einer nur zum Be- und Entladen möglichen Befahrbarkeit über Fremdgrundstück sowie aufgrund fehlender Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück selbst verbunden.

Nach Einschätzung ist unter Abwägung der ermittelten Nutzungsvor- und -nachteile ein resultierender Anpassungsfaktor in Höhe von **1,10** beizumessen.

#### **b) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

#### **c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1845/34:**

707 m <sup>2</sup> x 80,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,10 x 1,00	62.216,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>62.000,00 EUR</b>

## **II.4.2 Sachwert**

### **II.4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.  
 Grundlage: Archivunterlagen, die nach Plausibilitätsprüfung und Korrektur übernommen wurden

#### **Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen**

Kellergeschoss	21,21 x 13,21	280,18 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	21,30 x 13,30	283,29 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	21,30 x 13,30	283,29 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	21,30 x 13,30	283,29 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>1.130,05 m<sup>2</sup></b>

### **II.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten**

#### **Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen**

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

#### Gebäudetyp 4.2, Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten

- Dreispänner
- durchschnittlich 58,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Wohneinheit
- Standardstufe 3

Ausgangskostenkennwert	765,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
- Anpassungsfaktor enthaltener Kellergeschossflächen, unterdurchschnittlicher Ausbaugrad	0,90
- Anpassungsfaktor Mansarddach als Vollgeschoss berücksichtigt	0,90
- Anpassungsfaktor Grundrissart Dreispänner	0,97
<b>Objektspezifisch angepasste Normalherstellungskosten:</b> 765,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,90 x 0,97 <b>gerundet</b>	601,06 EUR/m <sup>2</sup> BGF <b>601,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### II.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Bauarbeiten (Hochbau) einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100), **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,9
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index (2024, August)		130,3
Resultierender, angepasster Index	$\frac{130,3}{70,9} \times 100 =$	<b>183,8</b>

#### **II.4.2.4 Restnutzungsdauer / Alterswertminderung**

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80 <sup>18</sup>	Jahre
bisherige Nutzungsdauer	30	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	62	
Alterswertminderung	<b>38</b>	<b>v. H.</b>

#### **II.4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- 8 Balkons
  - . als davor gestellte Stahltragkonstruktion      Zeitwert, geschätzt:      **33.000,00 EUR**
  - . als auskragende Betonplatte
  - . gesamt ca. 60 m<sup>2</sup>
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

#### **II.4.2.6 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

<sup>18</sup> Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Das zu bewertende Grundstück ist vollständig überbaut. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind nicht abzuleiten.

Ausführungen in der Fachliteratur<sup>19</sup> gehen von üblich anzuwendenden Pauschalsätzen in Vomhundertsätzen für den Anteil der Außenanlagen und sonstigen Anlagen an den Baukosten in folgender Höhe aus:

- 2 – 4 v. H. bei einfachen Anlagen
- 5 – 7 v. H. bei durchschnittlichen Anlagen
- 8 – 12 v. H. bei aufwendigen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des unterdurchschnittlichen Bestandes ein Anteil in Höhe von  
eingeschätzt.

**2,0 v. H.**

## **II.4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

### **II.4.2.7.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

<sup>19</sup> Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter, pauschaler Abschlag in Höhe von 10 v. H. des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

$806.944,00 \text{ EUR}^{20} \times 10 \text{ v. H.}$	<b>80.694,00 EUR</b>
---	----------------------

#### II.4.2.7.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, sodass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht mehr oder nicht vollständig entspricht (vgl. auch II.3.4).

Dieser Umstand wird mit einem Mindestabschlag von 10 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

$(806.944,00 \text{ EUR} - 80.694,00 \text{ EUR}) \times 10 \text{ v. H.}$	<b>72.625,00 EUR</b>
--	----------------------

---

<sup>20</sup> Tab. II.4.2.8, Zeile 11

[II Mehrfamilienhausgrundstück]

II.4.2.8 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

<b>Mehrfamilienhausgrundstück mit 10 Wohnungen Gustav-König-Straße 19 a, 96515 Sonneberg, Flst. 1845/34</b>		
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
1	<b>Geschosszahl</b>	3
2	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	1.130,05
3	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	601,00
4	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	679.160,00
5	<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag</b>	183,8
6	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungstichtag</b> EUR	1.248.296,00
7	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	38
8	<b>Alterswertminderung</b> EUR	474.352,00
9	<b>Gebäudewert am Wertermittlungstichtag</b> EUR	773.944,00
10	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	33.000,00
11	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	806.944,00
12	<b>Sachwert der Außenanlagen (2 v. H.)</b> EUR	16.139,00
13	<b>Bodenwert</b> EUR	62.000,00
14	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	885.083,00
15	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	0,85
16	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	752.321,00
17	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male</b>	
	. Baumängel und Bauschäden EUR	80.694,00
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	72.625,00
18	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	599.002,00
19	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>599.000,00</b>

## [II Mehrfamilienhausgrundstück]

### II.4.3 Ertragswert

#### II.4.3.1 Wohnflächen

##### Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage von Archivunterlagen, die nach Plausibilitätsprüfung übernommen werden.

##### Zusammenstellung und Ergebnisse

Wohnung-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche
1	Erdgeschoss, links	4	96,00 m <sup>2</sup>
2	Erdgeschoss, rechts	2	68,00 m <sup>2</sup>
3	Erdgeschoss, Mitte	1 ½	46,00 m <sup>2</sup>
4a	Obergeschoss, links	2	52,00 m <sup>2</sup>
4b	Obergeschoss, links	1	39,00 m <sup>2</sup>
5	Obergeschoss, Mitte	1 ½	45,00 m <sup>2</sup>
6	Obergeschoss, rechts	2	68,00 m <sup>2</sup>
7	Dachgeschoss, links	3	69,00 m <sup>2</sup>
8	Dachgeschoss, Mitte	2	52,00 m <sup>2</sup>
9	Dachgeschoss, rechts	3	54,00 m <sup>2</sup>
			<b>589,00 m<sup>2</sup></b>

#### II.4.3.2 Rohertrag

##### Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

#### **II.4.3.2.1 Tatsächlich erzielte Erträge**

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Nach Unterlagen des Zwangsverwalters werden folgende Grundmieten (Nettokaltmiete, monatlich) erzielt:

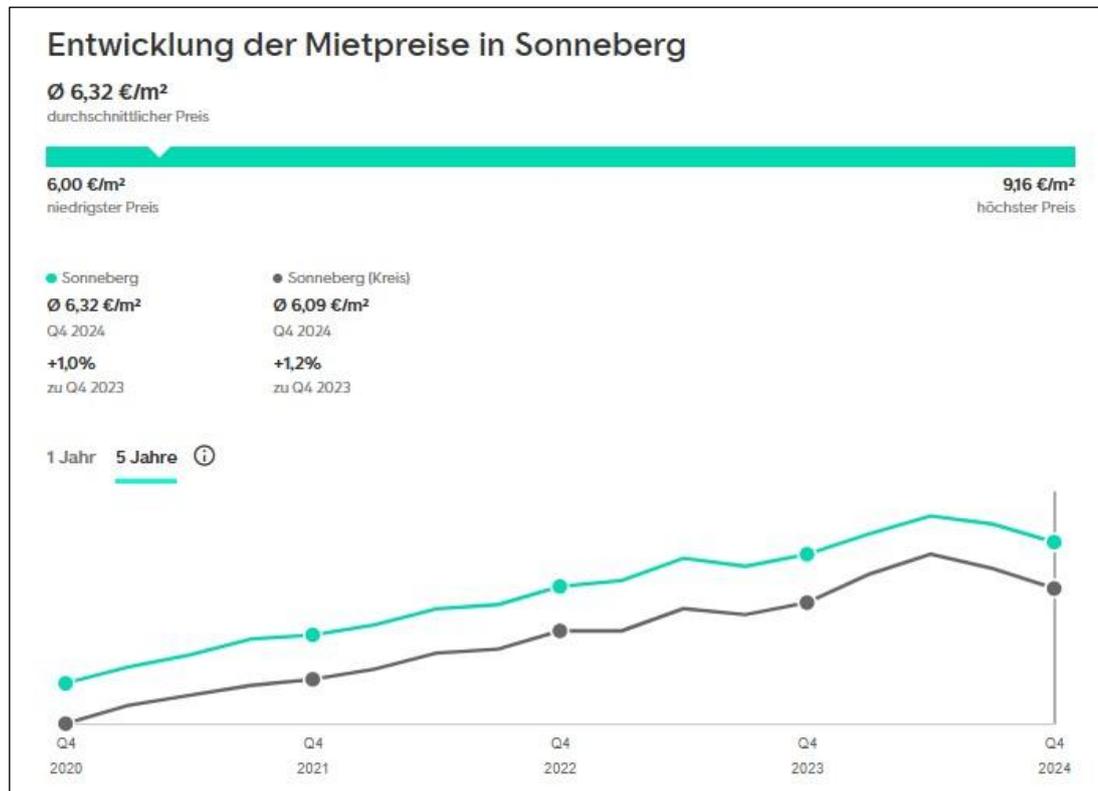
<b>Wohnung Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Miete EUR</b>	<b>Wert EUR / m<sup>2</sup></b>
1	Erdgeschoss, links	96,00	550,00	5,73
2	Erdgeschoss, rechts	68,00	600,00	8,82
3	Erdgeschoss, Mitte	46,00	250,00	5,43
4a	Obergeschoss, links	52,00	280,00	5,38
4b	Obergeschoss, links	39,00	220,00	5,64
5	Obergeschoss, Mitte	45,00	270,00	6,00
6	Obergeschoss, rechts	68,00	399,00	5,87
7	Dachgeschoss, links	69,00	449,54	6,52
8	Dachgeschoss, Mitte	52,00	299,00	5,75
9	Dachgeschoss, rechts	54,00	430,00	7,96
		<b>589,00</b>	<b>3.747,54</b>	<b>6,36</b>

#### **II.4.3.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge**

Ein ausgeprägter, auswertbarer örtlicher Mietmarkt sowie heranzuziehende öffentliche Mietspiegel bzw. sonstige öffentliche Marktauswertungen liegen nicht vor.

Nach Recherchen des Sachverständigen bewegen sich bei regionalen Immobilienangeboten Vergleichsmieten (Nettokaltmiete, monatlich) im Stadtgebiet von Sonneberg in einer Bandbreite von 5,20 ... 6,88 EUR/m<sup>2</sup>.

Eine Untersuchung des Immobilienportals ImmoScout 24 belegt die langfristige Preisentwicklung und weist im Zeitraum des Wertermittlungsstichtages einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,32 EUR/m<sup>2</sup> für Sonneberg Stadt aus:



#### II.4.3.2.3 Auswertung

Die tatsächlich erzielten Mieten weisen zwar eine Streuung auf. Dies ist jedoch durchaus gewöhnlich bei Objekten vergleichbarer Art.

Die durchschnittliche Objektmiete wurde mit 6,36 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt. Dies bewegt sich im Rahmen der o. g. Angebotsmietenpanne und stimmt weitgehend mit Ausweisung entsprechend obiger Grafik.

Die tatsächlich erzielten Erträge werden durch die entsprechend recherchierten marktüblich erzielbaren Erträge bestätigt und somit im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens unverändert angesetzt.

#### II.4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur<sup>21</sup> sowie Erfahrungssätzen werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe (jährlich) angesetzt:

Verwaltungskosten	je Wohneinheit 351,00 EUR 10 x 351,00 EUR	3.510,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 3.747,54 EUR x 12 x 2 v. H.	899,00 EUR
Instandhaltungskosten	14,00 EUR/m <sup>2</sup> 589,00 m <sup>2</sup> x 14,00 EUR/m <sup>2</sup>	8.246,00 EUR
		<b>12.655,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 28,1 v. H. des Rohertrages.

#### **II.4.3.4 Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierung**

##### **Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen**

Nach § 21 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln.

##### **Ausgangswerte**

##### **Gutachterausschuss beim Katasterbereich Saalfeld**

Vom zuständigen Gutachterausschuss für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wurde 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in Höhe ermittelt.

**4,5 v. H.**

<sup>21</sup> In Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3, aktuell gültige Sätze

## Fachliteratur

Untersuchungen in Fachveröffentlichungen weisen für vergleichbare Objektarten folgende Spannbreiten für Liegenschaftszinssätze aus:

<b>Objektart</b>	<b>Sprengnetter<sup>22</sup></b>	<b>GUG<sup>23</sup> / IVD<sup>24</sup></b>
Mehrfamilienhäuser	4,54 ... 5,13	2,0 - 5,0

## Auswertung und Ausgangswert

Unmittelbar heranzuziehende regional- und objektspezifische Ableitungen liegen aufgrund der bestehenden Datengrundlage nicht vor.

Die Erhebungen des Gutachterausschusses in Verbindung mit Untersuchungen der Fachliteratur lassen sich nach Bereinigung auf der Grundlage der Lagesituation auf eine gemeinsame Spanne von 4,5 v. H. - 5,0 v. H. zusammenfassen, von denen der Mittelwert in Höhe von 4,75 v. H. als Ausgangswert herangezogen wird.

## Anpassung an die konkreten Objekteigenschaften

Nach Kleiber<sup>25</sup> sind Zu- bzw. Abschläge vom Liegenschaftszinssatz für die Grundsatzmerkmale lage-, objekt- und mieterbezogene Kriterien erforderlich.

<b>Ausgangswert</b>	4,75 v. H.
<b>Lagebezogene Kriterien</b>	
- Abschlag für . gute Lagesituation	- 0,50 v. H.
- Zuschlag für . ungünstige demografische Situation	+ 0,25 v. H.
<b>Objektbezogene Kriterien</b>	
- Abschlag für . Kaufzeitbezogene Kriterien <sup>26</sup> (fortgeschrittener Kaufzeitpunkt)	- 0,25 v. H.
<b>Resultierender objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</b>	<b>4,25 v. H.</b>

<sup>22</sup> Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen 3.04/3/31

<sup>23</sup> Grundstücksmarkt und Grundstückswert, nach Kleiber, 2022

<sup>24</sup> IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband, Stand 2022

<sup>25</sup> Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, sowie GUG-Sachverständigen-Kalender 2022

<sup>26</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Katasterbereich Schmalkalden, Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist entsprechend § 34 ImmoWertV nach folgender Funktion zu bestimmen:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100}$$

p = Liegenschaftszinssatz (v. H.)

n = Restnutzungsdauer (Jahre)

Dementsprechend resultiert bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren (vgl. II.4.2.4) bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,25 v. H. ein Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor) in folgender Höhe:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{1,0425^{50} - 1}{1,0425^{50} \times (1,0425-1)} = \mathbf{20,593}$$

#### II.4.3.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)

<b>Mehrfamilienhausgrundstück mit 10 Wohnungen Gustav-König-Straße 19a, 96515 Sonneberg, Flurstück 1845/34</b>		
	<b>Nutzungsart</b>	<b>Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche</b> <span style="float: right;"><b>m<sup>2</sup></b></span>	589,00
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	vgl. II.4.3.2
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	3.747,54
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	44.970,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> <span style="float: right;"><b>v. H.</b></span>	[28,1]
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	12.655,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	32.315,00
<b>8</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b> <span style="float: right;"><b>v. H.</b></span>	4,25
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	2.635,00
<b>10</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	29.680,00
<b>11</b>	<b>Barwertfaktor</b>	20,593
<b>12</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	611.200,00
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	62.000,00
<b>14</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	673.200,00
<b>15</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden<sup>27</sup></b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	80.694,00
<b>16</b>	<b>Grundstücksertragswert</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	592.506,00
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	<b>593.000,00</b>

<sup>27</sup> aus Sachwertverfahren

## [II] Mehrfamilienhausgrundstück]

### II.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>im Sachwertverfahren (S. 82)</b>	<b>:</b>	<b>599.000,00 EUR</b>
<b>im Ertragswertverfahren (S. 89)</b>	<b>:</b>	<b>593.000,00 EUR</b>

Für dieses Mehrfamilienhausgrundstück ist für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag maßgebend.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Ertragswertverfahren abzuleiten.

Das Sachwertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

Der Ertragswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit 10-Familienhaus**  
**Gustav-König-Straße 19 a in 96515 Sonneberg**  
**Gemarkung Sonneberg, Flurstück 1845/34**

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 ermittelt mit

**593.000,00 EUR**

in Worten **Fünfhundertdreißigtausend 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 07. Februar 2025

der Sachverständige

[ Büro- und Geschäftshausgrundstück ]

**III Wert der Belastungen in Abt. II**

Auftragsgemäß sind die Belastungen

- Grundbuchblatt 2298, Abt. II, lfd. Nrn. 8 - 11
  - Grundbuchblatt 989, Abt. II, lfd. Nrn. 1 und 4
- gesondert zu bewerten.

**III.1 Grundbuchblatt Sonneberg 2298**

**III.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 8, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20**

**Inhalt der Eintragung:**

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energiefortleitungs- und Verteilungsanlage) für Licht- und Kraftwerke Sonneberg GmbH, Sonneberg. Gemäß Bewilligung vom 10.05.1999; eingetragen am 21.09.1999; übertragen am 15.11.2005.“*

**Bewertung:**

Das belastete Grundstück ist eine reine Verkehrsfläche.

Es wird von einer leichten bis mittleren Wertbeeinträchtigung durch die Energieleitungs- und Verteilungsanlagen ausgegangen.

Dem ist nach Untersuchungen der Fachliteratur eine Wertminderung von **30 v. H.** beizumessen.

Aufgrund von Lage, Art und Zuschnitt des belasteten Grundstücks (schmal, langgezogen) ist die Grundstücks-Gesamtfläche zugrunde zu legen.

Es resultiert folgende Bodenwertminderung für die vorgenannte Belastung:

$171 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ EUR/m}^2 \times 30 \text{ v. H.}$	4.104,00 EUR
--	--------------

**Daraus ergibt sich eine Verkehrswertminderung durch die Belastung Abt. II, lfd. Nr. 8 für das zu bewertende Grundstück:**

$(4.104,00 \text{ EUR} - 4.104,00 \text{ EUR} \times 6,55 \text{ v. H.} \times 13,501) \times 0,90$	<b>427,00 EUR</b>
---	-------------------

### III.1.2 Abt. II, lfd. Nr. 9, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 24, Flurstück 1845/20

#### **Inhalt der Eintragung:**

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/21 eingetragen in Blatt 1173 von Sonneberg. Gemäß Bewilligung vom 05.09.2000 und 13.09.2000; eingetragen am 21.09.2000; übertragen am 15.11.2005.“

#### **Bewertung:**

Das belastete Grundstück ist eine reine Verkehrsfläche.

Es wird eine hälftige Mitbenutzung des ansonsten wenig frequentierten Bereichs durch den Berechtigten eingeschätzt.

Es resultiert folgende Bodenwertminderung:

$171 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ EUR/m}^2 \times (1 - 0,30^{28}) \times 50 \text{ v. H.}$	4.788,00 EUR
---	--------------

#### **Die Verkehrswertminderung durch die Belastung Abt. II, lfd. Nr. 9 beträgt:**

$(4.788,00 \text{ EUR} - 4.788,00 \text{ EUR} \times 6,55 \text{ v. H.} \times 13,501) \times 0,90$	<b>499,00 EUR</b>
---	-------------------

### III.1.3 Abt. II, lfd. Nr. 10, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12, Flurstück 1282/7

#### **Inhalt der Eintragung:**

„Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht und -zugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42, 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR-Nr. 1189/2005 H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“

Entsprechend vorliegender Nachtragsurkunde UR-Nr. 1189/2005 H wurde diesbezüglich folgender Vertragstext vereinbart:

„Die Vertragsteile sind darüber einig, die in I.2) bezeichnete Nachtragsurkunde und in der Folge auch die Vorurkunde in Bezug auf die darin enthaltenen Dienstbarkeitsbestellungen zu berichtigen und zu ergänzen:

<sup>28</sup> Bereits enthaltene Wertminderung für Abt. II, lfd. Nr. 8

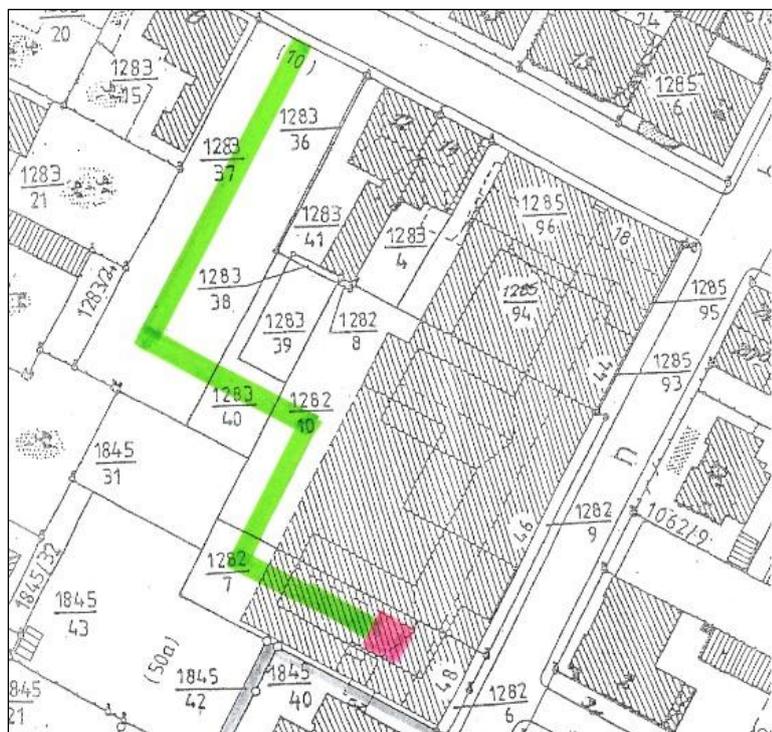
1. In Bezug auf die in Abschnitt V.7. der Vorurkunde begründete Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht, Zugangs- und Zufahrtsrecht zu den Stellplätzen) wird festgestellt, dass die baulichen Voraussetzungen für die Nutzbarkeit von Stellplätzen auf dem Kaufgrundstück nicht geschaffen wurden.

Der Käufer hat daher dem Verkäufer mit dessen Einverständnis ein Nutzungsrecht an zwei Stellplätzen auf dem angrenzenden, ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Grundstück Fl.Nr. 1282/7 der Gemarkung Sonneberg zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die ebenfalls im Eigentum bzw. künftig im Eigentum des Käufers stehenden Grundstücke Fl.Nr. 1283/37<sup>29</sup>, 1283/40 und 1283/10<sup>30</sup> je der Gemarkung Sonneberg, und zwar entsprechend der Roteinzeichnung im beiliegenden Lageplan.

Der Käufer räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1845/42 und 1845/40 das unentgeltliche und zeitlich nicht begrenzte Recht ein,

- die beiden Kraftfahrzeugstellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1282/7, deren Lage im beiliegenden Plan rot eingezeichnet sind, ausschließlich zu nutzen und von den Stellplätzen auf dem direkten Zugangsweg (über Treppenhaus) auf das Grundstück Fl.Nr. 1845/40 durchzugehen;
- die Grundstücke Fl.Nrn. 1283/37<sup>29</sup>, 1283/40 und 1283/10<sup>30</sup> in dem im Lageplan grün eingezeichneten Bereich zum Zwecke der Zufahrt bzw. des Zugangs zu den Stellplätzen mitzubedenutzen.“



### **Bewertung:**

Bezüglich des dinglich belasteten Grundstücks, Flurstück 1282/7 ist festzustellen:

- Es handelt sich um 2 Kraftfahrzeugstellplätze.
- Es ist davon auszugehen, dass diese sich im überdachten Stellflächen- bzw. Tiefgaragenbereich befinden.
- Das Teilrecht Stellplatz-Zugangs- und -Zufahrtsrecht führt, da diese Fläche auf dem belasteten Grundstück 1282/7 mit allen anderen Parkplatznutzern geteilt wird, zu keiner ausweisbaren Wertminderung.
- Das Teilrecht Kraftfahrzeugstellplätze im Tiefgaragenbereich wird in Bezug auf die damit verbundene Wertminderung aus dem theoretisch entgangenem Mietäquivalent derselben für den Grundstückseigentümer abgeleitet.

Nach vorliegenden Unterlagen beläuft sich dieses

auf **35,00 EUR/Monat und Stellplatz.**

**Auf dieser Grundlage ermittelt sich folgende Verkehrswertminderung durch die Belastung Abt., II, lfd. Nr. 10:**

35,00 EUR/Stellplatz x 2 Stellplätze x 12 x 13,501 x 0,90	<b>10.207,00 EUR</b>
---	----------------------

### **III.1.4 Abt. II, lfd. Nr. 11, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 15 und 25, Flurstücke 1282/10 und 1283/40**

#### **Inhalt der Eintragung:**

*„Grunddienstbarkeit (Stellplatzzugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42, 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR.-Nr. 1189/2005 H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“*

Der entsprechend vorliegender Notarurkunde UR-Nr. 1189/2005 vereinbarte Vertragstext ist in Pkt. III.1.3 wiedergegeben, ebenso der Lageplan mit der Kennzeichnung der betreffenden Zufahrtsfläche auf den hier belasteten Grundstücken 1282/10 und 1283/40.

#### **Bewertung:**

Für das Stellplatz-Zugangs- und Zufahrtsrecht ist **keine ausweisbare Wertminderung abzuleiten**, da

- dies mit allen Nutzern der Kfz-Frei- und Tiefgaragenstellplätze geteilt wird
- eine Inkludierung ansonsten bereits in der Abgeltung der Stellplatznutzung (Abt. II, lfd. Nr. 10) besteht.

### III.2 Grundbuchblatt Sonneberg 989

#### III.2.1 Abt. II, lfd. Nr. 1, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 4, 5, Flurstücke 1283/45 und 1283/47

##### **Inhalt der Eintragung:**

*„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück 1283/34, 1285/88, 1285/87, 1282/4, 1282/5, 1845/31; eingetragen in Blatt 2298 von Sonneberg, Flstk.-Nr. 1845/7; eingetragen in Blatt 1026; gemäss Bewilligung vom 14.08.2000 (Urk.Nr. 1967 R/2000 des Notars Dr. Rausch, Bayreuth) eingetragen am 25.09.2000.“*

Entsprechend vorliegender Notarurkunde wurde folgender Vertragstext festgeschrieben:

*„II. Herr Burkhard Hellbach räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Fl.Nr. 1283/33 Gemarkung Sonneberg – dienendes Grundstück genannt – dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke*

- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1283/34	zu	160 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1285/88	zu	729 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1285/87	zu	408 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1282/4	zu	658 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1282/5	zu	2.141 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1845/7	zu	940 qm
- Gemarkung Sonneberg	Fl.Nr. 1845/31	zu	390 qm,

*- herrschender Grundbesitz genannt -*

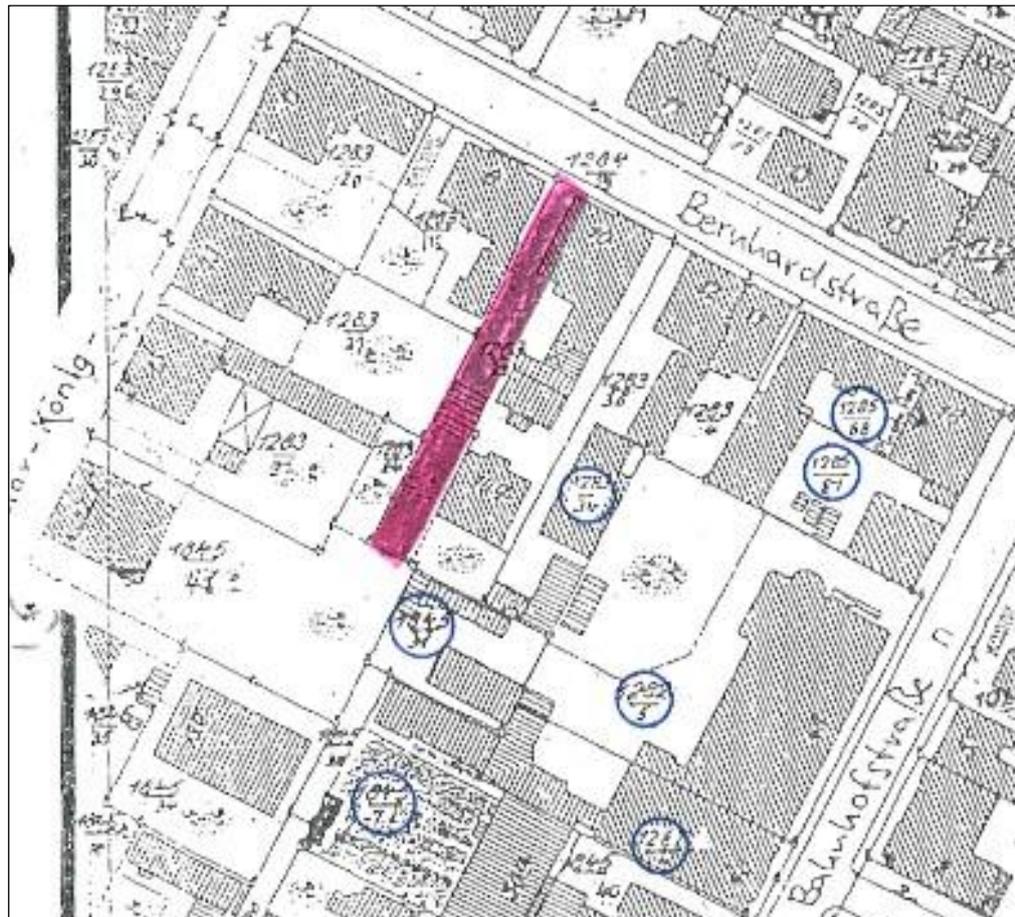
*das unentgeltliche und zeitlich unbeschränkte Geh- und Fahrrecht auf der im beige-fügten Lageplan rot eingezeichneten Fläche ein und bestellt hierfür eine entsprechende Grunddienstbarkeit an Grundstück Fl.-Nr. 1283/33 der Gemarkung Sonneberg und bewilligt und beantragt die Eintragung im Grundbuch an nächstoffener Rangstelle. Teilvollzug ist gestattet.*

*Der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist derzeit Herr Burkhard Hellbach. Bei der vom Geh- und Fahrrecht erfaßten Fläche handelt es sich um die in der Natur bereits angelegte Zufahrtsfläche auf einem ca. 7,50 m breiten Grundstücksstreifen parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.*

*Der beigegefügte Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Erklärung.*

*Der Lageplan gibt nicht den derzeitigen Bebauungszustand des dienenden Grundstücks wieder. Die darin nicht eingezeichneten Gebäude sind daher für die Lage der Wegefläche ohne Bedeutung.“*

III. Eine Entschädigung für die Einräumung und Ausübung des vorstehenden Rechts ist nicht zu entrichten.“



Lageplan

**Bewertung:**

Die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ausgewiesenen herrschenden Grundstücke sowie das belastete Grundstück selbst existieren bis auf das Grundstück 1845/31 nicht mehr.

Sie sind, soweit überhaupt nachvollziehbar, als Einkreisungen auf dem Lageplan markiert.

**Demnach sind belastete (dienende) und herrschende Grundstücke alle Bestandteil der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden und zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit „Büro- und Geschäftshausgrundstück“.**

Die durch das Geh- und Fahrrecht belastete Teilfläche befindet sich ausschließlich auf dem jetzigen Flurstück 1283/47. Sie wird als innere Erschließungs-Verkehrsfläche für das Gesamtgrundstück (wirtschaftliche Einheit) genutzt. Sie stellt einen strukturell üblichen sowie erforderlichen Grundstücksbereich dar.

**Ein Werteinfluss (hier: Wertminderung) ist im Zustand zum Wertermittlungstichtag daher nicht gegeben.**

### **III.2.2 Abt. II, lfd. Nr. 4, betreffend Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5, Flurstück 1283/47**

#### **Inhalt der Eintragung:**

*„Grunddienstbarkeit (Stellplatzzugangs- und -zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von FlstNr. 1845/42 und 1845/40. Gemäß Bewilligung vom 13.06.2005 (UR.-Nr. 1189/2005H, Notar Dr. Helmut Roßner in Bayreuth); eingetragen am 29.03.2007.“*

Der entsprechend vorliegender Notarurkunde UR.-Nr. 1189/2005 vereinbarte Vertragstext ist in Pkt. III.1.3 wiedergegeben, ebenso der Lageplan mit der Kennzeichnung der betreffenden Zufahrtsfläche auf dem hier belasteten Grundstück 1283/47.

#### **Bewertung:**

Für das Stellplatz-Zugangs- und -Zufahrtsrecht ist **keine ausweisbare Wertminderung abzuleiten**, da dies mit allen Nutzern der Kfz-Frei- und -Tiefgaragenstellplätze, und zwar in ungleich höherer Frequentierung, geteilt wird.

## **IV Schlussbemerkungen**

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

### **Allgemeine Unterlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2023 (BGBl. I S. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ der HypZert, Fachgruppe Einzelhandel, letztveröffentlichter Ausgabestand 2023
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

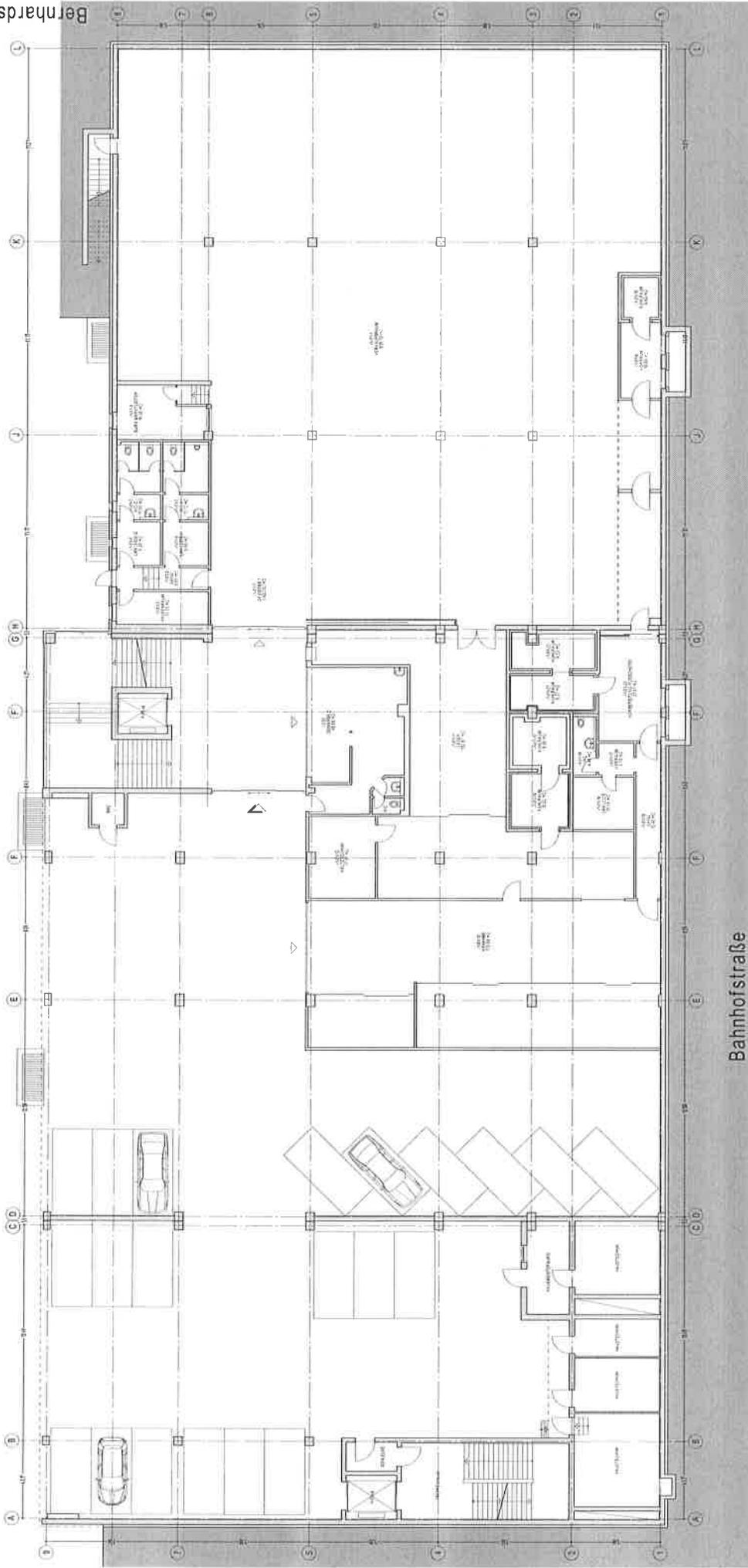
### **Objektbezogene Unterlagen**

- Grundbuchauszüge
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld
- Auskünfte und Unterlagen der Stadt Sonneberg
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen
- Auskünfte und Unterlagen des Landratsamtes Sonneberg
- Auskünfte und Unterlagen des Zwangsverwalters

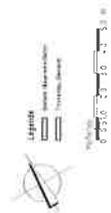
- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben des Objektverantwortlichen und des Zwangsverwalters berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer stellenweise Gebäudeinnenaufmaße), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- und Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 99 Seiten zuzüglich der Anlagen.

## **Anlagen**

- Fotoaufnahmen vom jeweiligen Tag der Besichtigung
- Bauzeichnungen Büro- und Geschäftshauskomplex, Grundrisse 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss
- Bauzeichnungen Mehrfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 1.000
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Stadtkarte M 1 : ca. 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



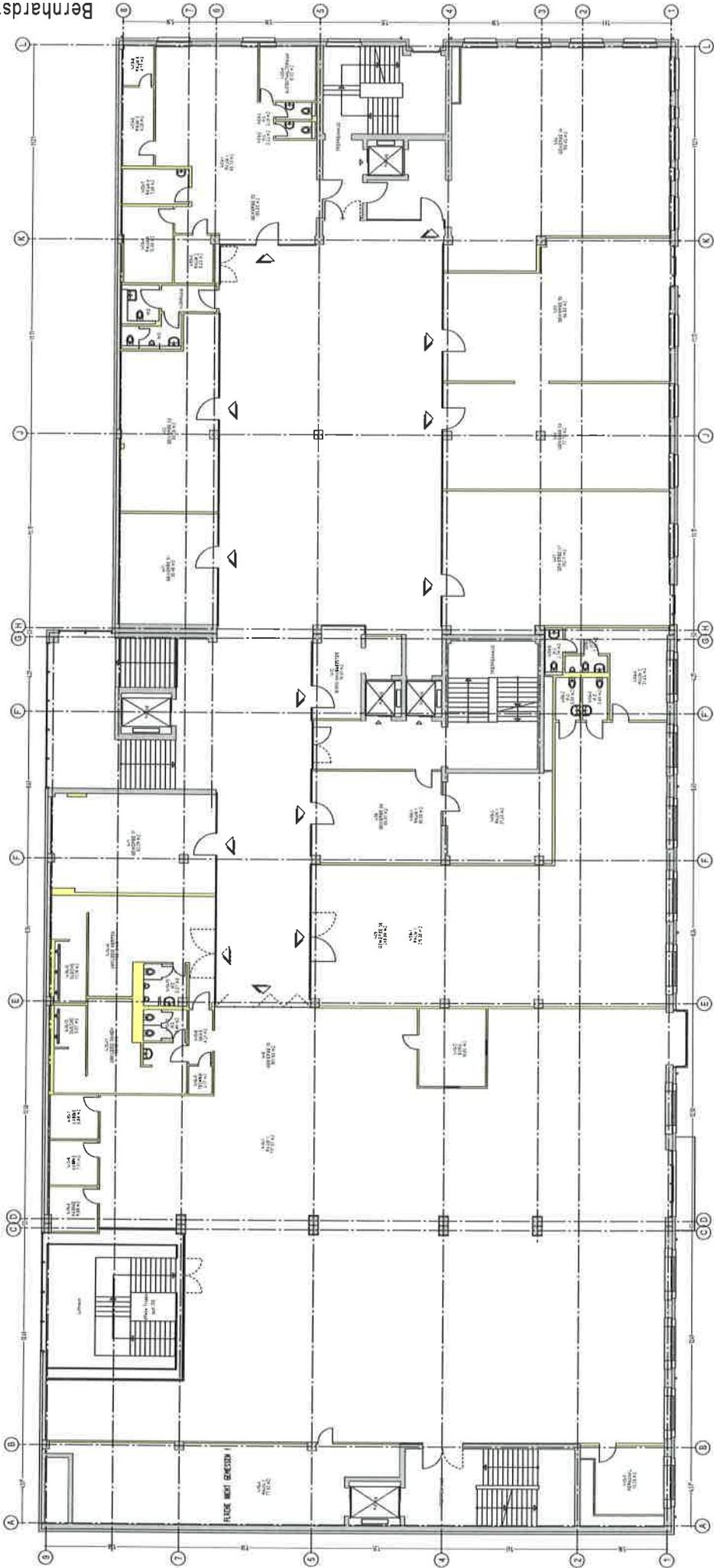
Bahnhofstraße



<b>Objekt:</b> City Center Sonneberg Bahnhofstraße 44-48 96516 Sonneberg		Zeichnungsbibl: <b>Grundriss 1. Untergeschoss</b> - AUFMASZ -		Name: _____ Datum: _____ Maßstab: 1:225
<b>Auftraggeber:</b> Hercher & Hercher GmbH Kieslingstraße 82, 90491 Nürnberg		Zeichnungsdatum: 12.07.2017 Zeichnungsart: Bauanfrage Entwurf: _____ Genehmigungsplanung: _____ Wertplanung: _____		Architekt: _____ Stiller: _____ Bearbeiter: _____ Mith: _____ Vorleger: _____ Plan-Nr.: <b>A-1</b> M.05.2017
<b>Aufmaß:</b> DR. ULMER & PARTNER FRANK WÜTH STRAßEN- UND PLANN LENOZ TEL. 0911 882145 BÜRO: KLEINSTRASSE 10, 90402 NÜRNBERG		Beteiligungsphase:		

Alle Angaben und Darstellungen sind eigenverantwortlich an Bau zu prüfen!



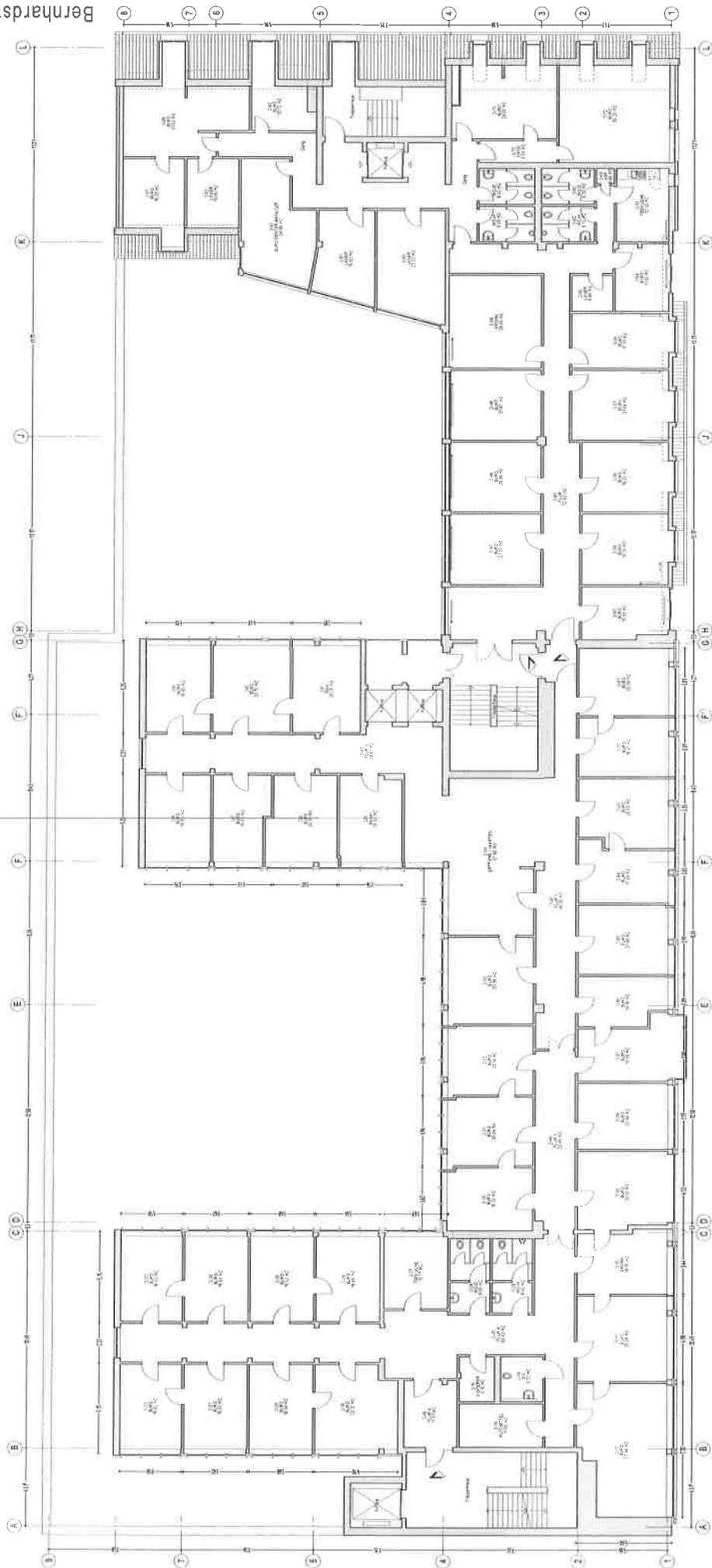


Bahnhofstraße



Objekt: <b>City Center Someberg</b>		Zeichnungsmaß: 1:225	
Standort: Bahnhofstraße 44-48 96516 Someberg		Maststab:	
Auftraggeber: Herciter&Herciter GmbH Kieslingstraße 82, 90491 Nürnberg		Architekt: Stark	
Auftrag: BÜROBAUUNGSLEISTUNG FALW MITH LOCKENHÖFEN-STRASSE 11 90471 NÜRNBERG TEL. 0911 / 5472184 MITGLIED DER INGENIEURKAMMER SACHSEN BAUVORLAGEBERECHTIGUNG NUMMER 5322		Name: Spurn Datum: 12.07.2017	
<input checked="" type="radio"/> Zeichnungsdatum <input type="radio"/> Baubewilligung <input type="radio"/> Entwurf <input type="radio"/> Genehmigungsplanung <input type="radio"/> Werkplanung		Bearbeiter: Muth Vorlaggeber: 	
A+1 07.07.2016		Name: Spurn Datum: 12.07.2017	

Alle Angaben und Darstellungen  
sind eigenverantwortlich an Bau zu prüfen.

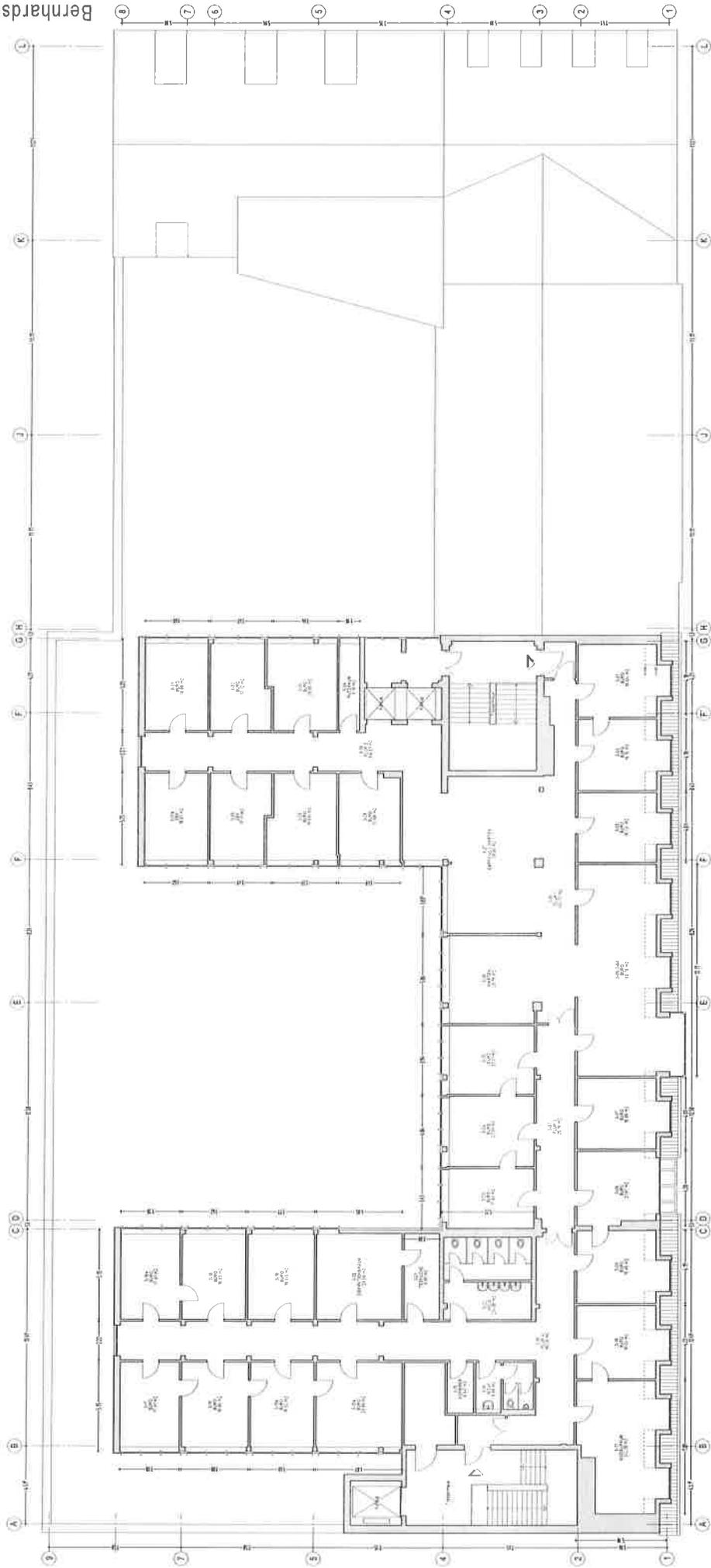


Bahnhofstraße

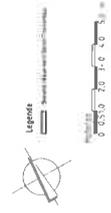


<b>Objekt:</b> City Center Sonneberg Standort: Bahnhofstraße 44-48 98515 Sonneberg Auftraggeber: Hercher & Hercher GmbH Kieslingsstraße 82, 90481 Nürnberg Adresse: DPA-DARLEHENSVERLEHNER FRANK MUTH LUDWIG-BUCHHEIT-STRASSE 11 24491 LERFELD TEL. 0417 / 43238 MITGLIED DER INGENIEURKAMMER SACHSEN BAUVOLLBERECHTIGUNG NUMMER 3022		Zeichnungsinhalt: Grundriss 2.Obergeschoss = AUFMASZ =	
Zeichnungsphase: <input checked="" type="radio"/> Zeichnungsstand 12.07.2017 <input type="radio"/> Bauplanlage <input type="radio"/> Entwurf <input type="radio"/> Genehmigungsplanung <input type="radio"/> Wertplanung		Name: _____ Datum: _____ Architekt: _____ Statiker: _____ Bearbeiter: Muth Vorleger: _____	
Maßstab: 1:225 Papier: A+2 22.12.2014 S. Hercher			

Alle Angaben und Darstellungen sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen!



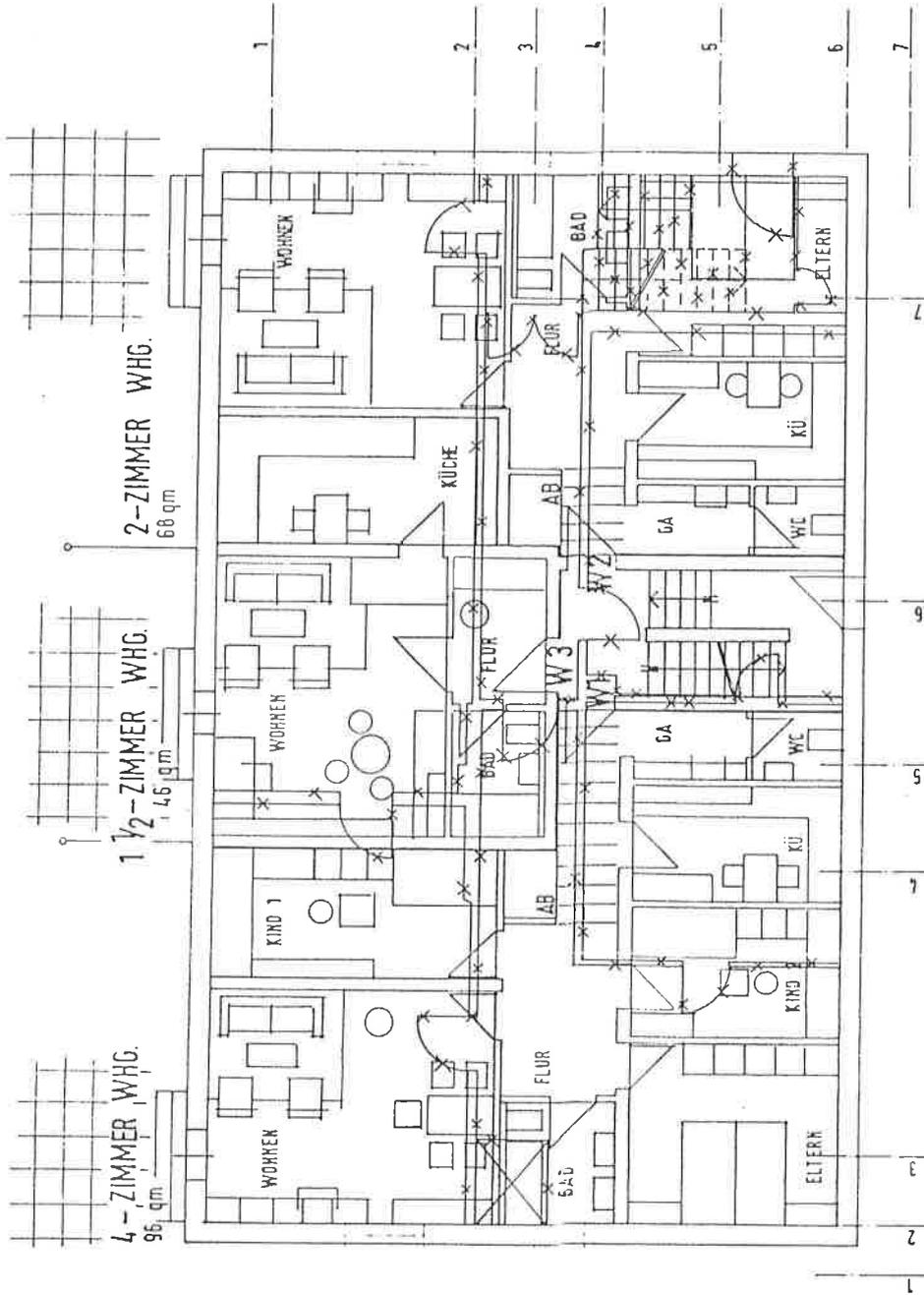
Bahnhofstraße



<b>Objekt:</b> City Center Sonneberg		<b>Züchungsmaßstab:</b> 1:225	
<b>Standort:</b> Bahnhofstraße 44-48 96515 Sonneberg		<b>Maßstab:</b> 1:225	
<b>Adressgeber:</b> Hercher & Hercher GmbH Kieslingsstraße 82, 90461 Nürnberg		<b>Architekt:</b> Stalter Muth Vorleger	
<b>Aufmaß:</b> DIPLOMBAUINGENIEUR FRANK MUTH LUDWIGSCHEUERSTRASSE 11 04293 LEIPZIG TEL. 0341 783289 MITGLIED DER INGENIEURKAMMER SACHSEN BAUVORBEREITUNG: NÜRNBERG 1924		<b>Zeichnungsstand 12.07.2017</b> <input checked="" type="radio"/> Baugrußplatte <input type="radio"/> Entwurf <input type="radio"/> Genehmigungsplanung <input type="radio"/> Wertplanung	
= AUFMAß =		Datum: 28.05.2014 Zeichnungsnummer: A+3	

Alle Angaben und Darstellungen sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen!

# ERDGESCHOSS



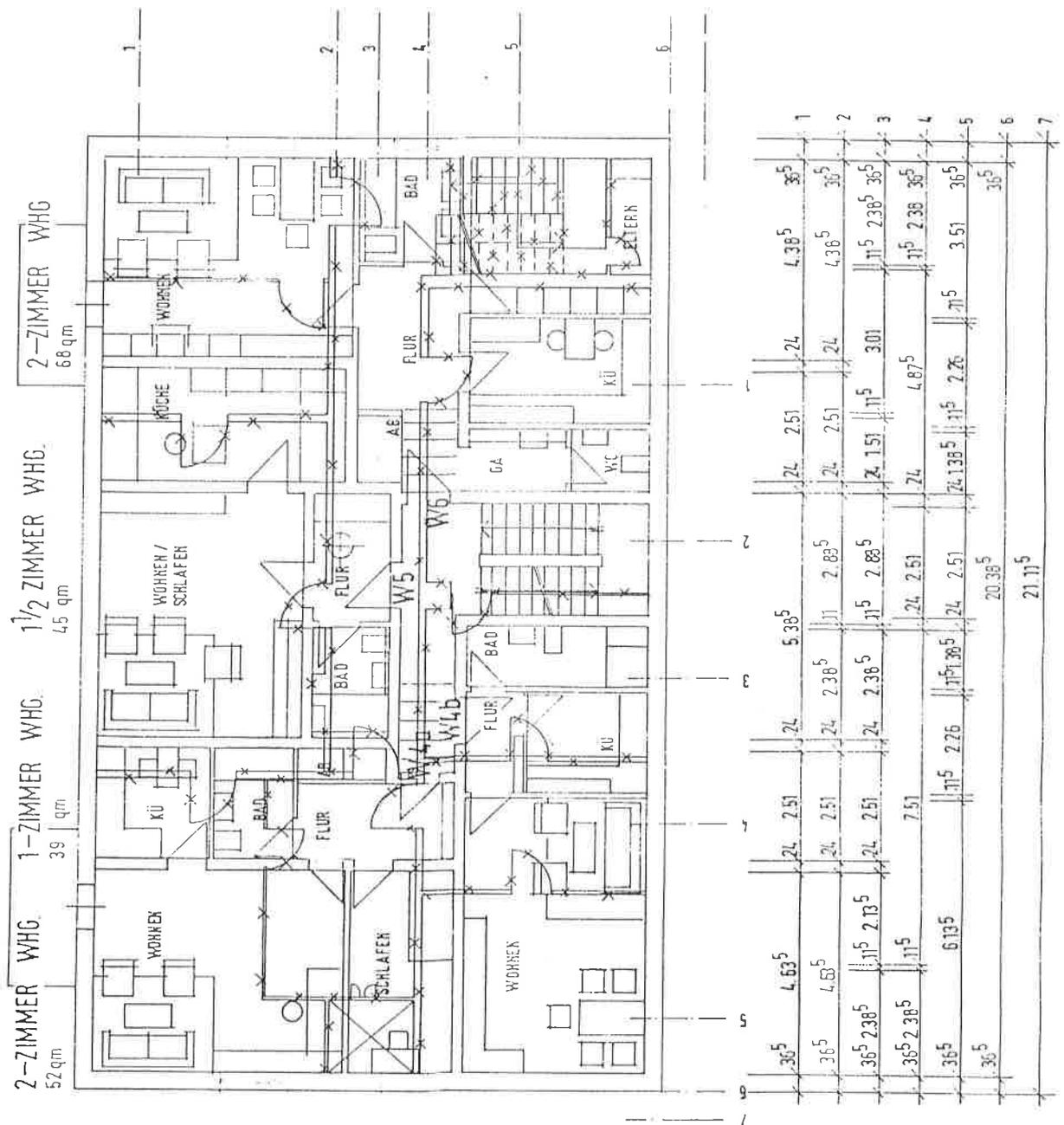
1	365	12.26						
2	365	4.135	24.226	115	5.51			
3	365	4.135	24.226	115	5.51			
4	365	4.135	24.126	100	115			
5	365	1.76	24.126	115	4.51			
6	365	5.635	24.176	115	4.51			
7	365	4.135	24.226	115	5.51			
		12.99						

1	365	4.635	24	2.51	24	5.385	24	2.51	24	2.51	24	4.885	365	
2	365	7.385	24	2.385	115	2.885	24	2.385	115	2.885	24	7.135	365	
3	365	2.385	115	3.51	115	2.385	115	2.885	24	1.26	115	3.26	115	2.385
4	365	2.385	115	7.51	24	2.51	24	2.51	24	4.885	115	2.385	365	
5	365	3.51	115	2.51	115	2.26	115	2.51	24	1.385	115	2.26	115	3.51
6	365		20.385										365	
7			21.115											

Mehrfamilienhaus Gustav-König-Straße 19a 96515 Sonneberg

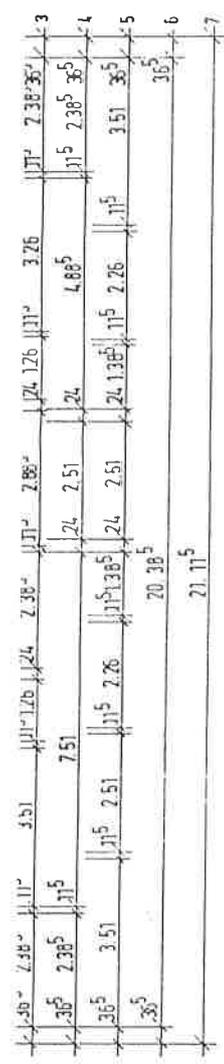


# 1. OBERGESCHOSS

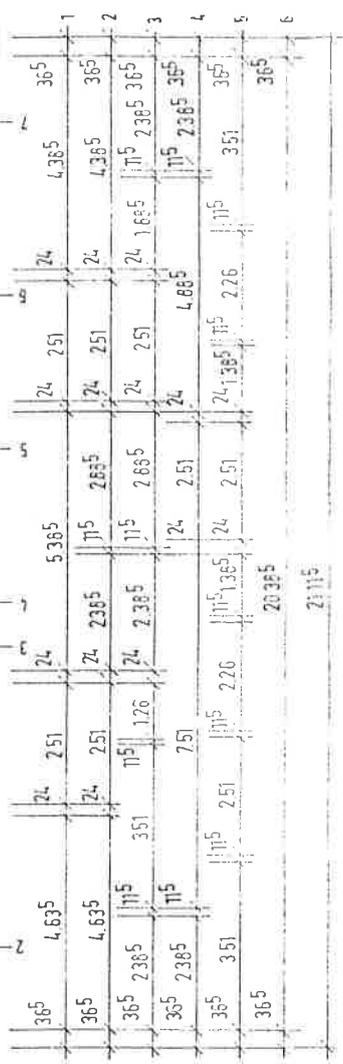
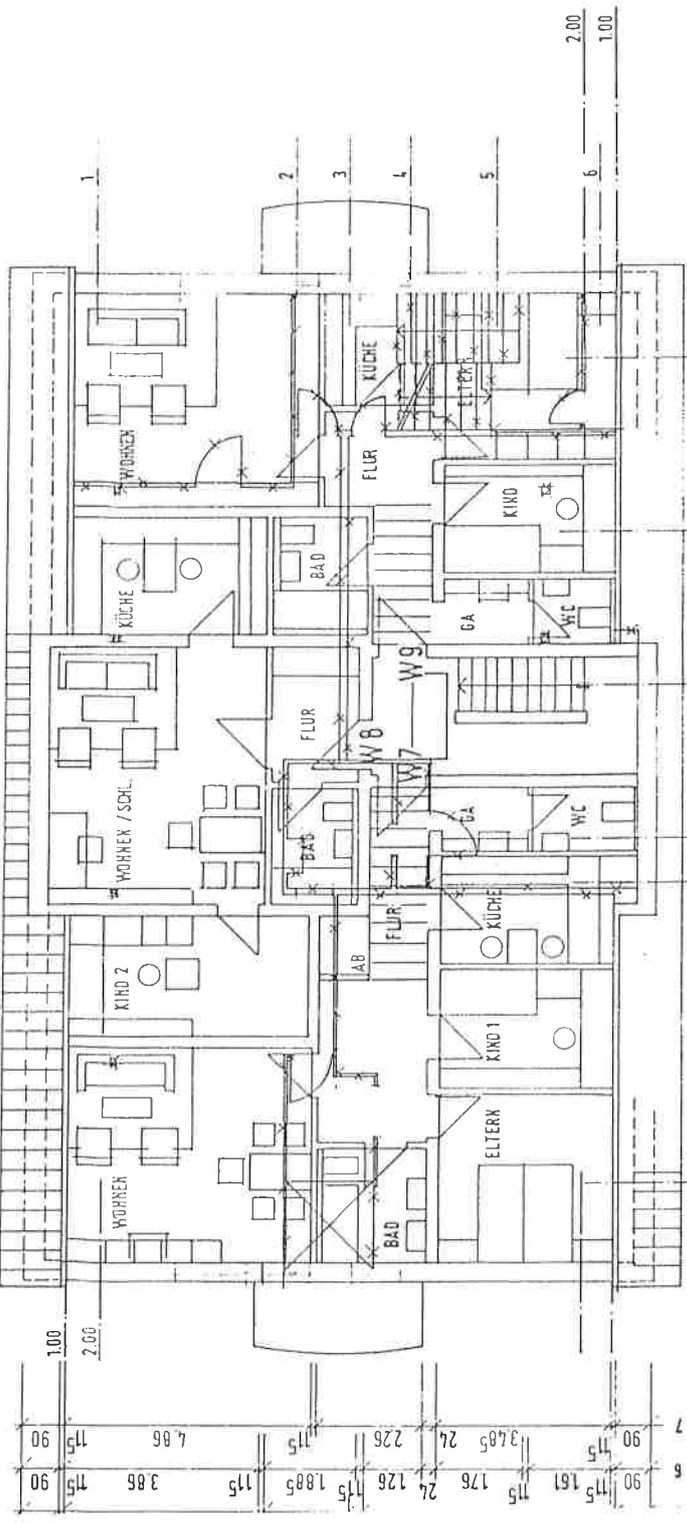


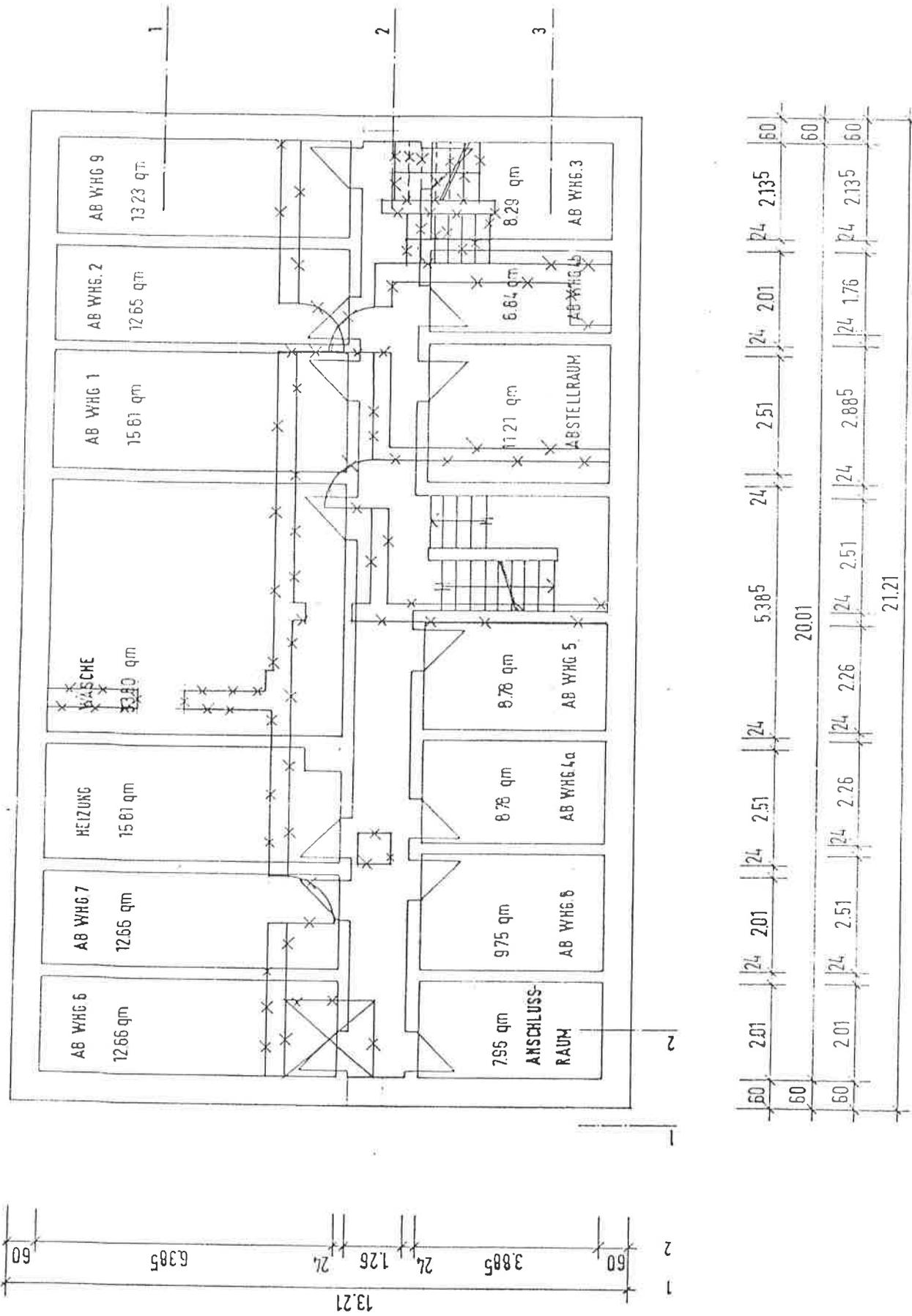
1	365	4.135	26	2.26	26	4.135	26	5.385	365
2	365	5.635	26	1.76	26	4.385	26	4.385	365
3	365	4.135	26	1.26	26	4.135	26	4.385	365
4	365	4.135	26	3.385	115	1.76	115	2.51	365
5	365	4.135	26	2.26	115	5.51	115	3.65	365
6	365	12.26							365
7	12.99								

# DACHGESCHOSS



3-ZIMMER WHG.-69qm      2-ZIMMER WHG.-52 qm      3-ZIMMER WHG 54 qm



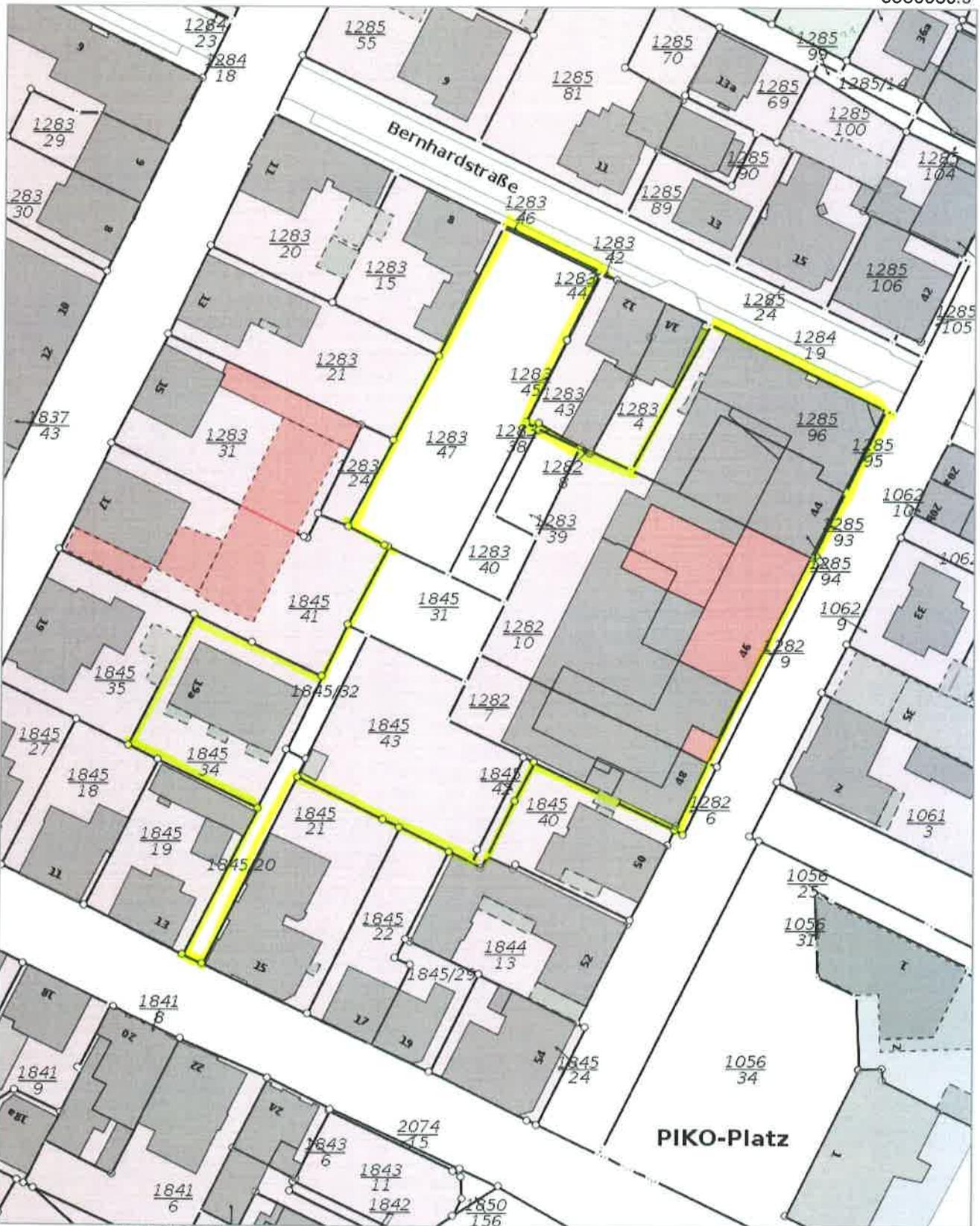


# KELLERGESCHOSS

Mehrfamilienhaus Gustav-König-Straße 19a 96515 Sonneberg



5580989.9



654423.4 (EPSG:25832)

5580725.8 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



652834.4 (EPSG:25832)

5577317.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

658035.1



5605984.8



625557.1 (EPSG:25832)

5539944.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

677563.7