

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke

EXPOSE´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther

Aktenzeichen: K 58/24

Bewertungsobjekte: bebaute und unbebaute Grundstücke im Industriegebiet Rottenbach

- | | | | | | |
|----|-------------|--------|------------------|-------------------------|------------------------|
| a) | lfd. Nr. 6 | Flur 5 | Flurstück 484/3 | zu 1.125 m ² | Gebäude- u. Freifläche |
| b) | lfd. Nr. 8 | Flur 5 | Flurstück 486/3 | zu 1.320 m ² | Gebäude- u. Freifläche |
| c) | lfd. Nr. 9 | Flur 5 | Flurstück 485/3 | zu 1.520 m ² | Gebäude- u. Freifläche |
| d) | lfd. Nr. 10 | Flur 5 | Flurstück 464/31 | zu 218 m ² | Gebäude- u. Freifläche |
| e) | lfd. Nr. 10 | Flur 5 | Flurstück 464/32 | zu 37 m ² | Gebäude- u. Freifläche |



VERKEHRSWERT: a) Flurstück 484/3 **45.400,- €** (fünfundvierzigtausendvierhundert Euro)

VERKEHRSWERT: b) Flurstück 486/3 **53.300,- €** (dreiundfünfzigtausenddreihundert Euro)

VERKEHRSWERT: c) Flurstück 485/3 **61.300,- €** (einundsechzigtausenddreihundert Euro)

VERKEHRSWERT: d) Flurstück 464/31 **2.100,- €** (zweitausendeinhundert Euro)

VERKEHRSWERT: e) Flurstück 464/32 **250,- €** (zweihundertfünfzig Euro)

1. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

1.1. Grundstückslage

Kreis: Saalfeld- Rudolstadt Ort: 07426 Rottenbach
Gemarkung: Rottenbach, Flur 5 Flurname: In den großen Äckern

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rande der Gemeinde Rottenbach, dort im Industrie- und Gewerbegebiet. Das Areal wurde ab Mitte der 1990-iger Jahre erschlossen und schrittweise entwickelt. Das Bewertungsobjekt besteht im Wesentlichen aus einem ehemaligen Verwaltungsgebäude der damals ansässigen LPG, ca. 1978 erbaut.

Es wurde in das neu konzipierte Gewerbegebiet integriert. Die Gesamtfläche besteht aus 3 Stück bebauten Flurstücken, die über eine Baulast bauordnungsrechtlich vereinigt wurden, sowie zwei unbebauten Splittergrundstücken.

Das zu bewertende vereinigte (Gesamt)- Flurstück ist befahrbar, liegt direkt an der B 88, die als Bundesstraße mit entsprechend belebten Verkehr belastet ist und die überregionale Verbindung mit Saalfeld- Rudolstadt bzw. Ilmenau herstellt und zudem als Autobahnzubringer dient.

Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 290 m über NHN.

spezielle Lage: umfeldüblich, Randlage im Gewerbegebiet

Verkehrslage mittelmäßig

Geschäftslage mittelmäßig

1.2. Erschließungszustand (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

umfeldüblich

1.3. Bebauung

- a) Flurstück 484/3: bebaut mit Anlieferung und ca. 11 m Länge des Hauptgebäudes MZG
- b) Flurstück 486/3: bebaut mit ca. 30 m Länge des Hauptgebäudes, der Außentreppe Ost und einem geringen Teil des Verkaufsbauwerkes
- c) Flurstück 486/3: bebaut mit dem Verkaufsbauwerk, dem Pavillon, Grillhütte und einem Trafobauwerk (Fremdbebauung)

wirtschaftliche Einheit:

Eine wirtschaftliche Einheit liegt hier aus folgenden Gründen vor:

- Überbauung des Mehrzweckgebäudes mit Anlieferung über die Grundstücke a), b) und c)
- nur gesamtheitliche Nutzung möglich
- Vorliegen einer baurechtlichen Vereinigung als Baulast

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende (Neben-) Bauwerke zu bewerten:

- Mehrzweckgebäude MZG Punkt 4.1.1.
- Anlieferung/ Versand Punkt 4.1.2.
- Werksverkauf Punkt 4.2.1.
- Pavillon, Grillhütte Punkt 4.2.2.

1.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe der Grundstücke zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung, sind spezifisch ländlich geprägt.

Die Gesamtanlagen befinden sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:
gilt für die bebauten Grundstücke a), b) und c) in wirtschaftlicher Einheit

- Vorplatz Werksverkauf: Rasenfugenpflaster, Splittfüllung, ca. 16 x 16 cm, Einfassung Tiefbord ca. 520 m²
- Pkw- Stellplätze: 8 Stück, Betonrechteckpflaster grau, ca. 20/10/10
- Zugang Werksverkauf: Betonrechteckpflaster herbstlaub, ca. 20/10/10, ca. 77 m²
- Stellfläche Längsseite west: Rasengittersteine Beton, vergrast, ca. 440 m²
- Ladezone Vorplatz Rampe: Betonrechteckpflaster grau, ca. 20/10/10, ca. 32 m²
- Ladezone Vorplatz Anlieferung: Betonrechteckpflaster grau, ca. 20/10/10, ca. 160 m²
- Kiestraufe: 5-er Rasenbord, b ca. 40 cm, Längsseite West und Werksverkauf,

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **22.500,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Hauptgebäude (soweit von außerhalb (straßenseitig) ersichtlich, Annahmen)

2.1.1. Mehrzweckgebäude (MZG)

Kurzcharakteristik:	dreigeschossiges Mehrzweckgebäude, freistehend, Annahme: UG/EG/OG im Anschnitt (ca. 50 % erdangeschüttet), Mauerwerksbauweise, flaches Satteldach Gesamtnutzfläche: ca. 1.717 m ² (incl. Versand), bebaute Grundfläche EG ca. 570 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 1.729 m ² ; Bruttorauminhalt: ca. 5.567 m ³
Baujahr	ca. 1978
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerksbau, Ziegelstein, Betonhohlblöcke, odgl baujahres- und bauarttypisches Material angenommen
Fundamente:	nicht ersichtlich (n.e.), bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton B 160
Kellerwände:	UG: nicht ersichtlich, Annahme: baujahrestypisch Beton, -schalsteine, odgl.
Sockelbereich:	ersichtlich: Mauerwerk, Putz, Buntsteinputz, aufsteigende Feuchte erkennbar, nördlich: großflächig ablösend, Bild 9
Fassade:	dreiseitig: Strukturputz, teils ablösend, rissig, Schlagstellen, nördlich: Kratzputz, insgesamt verwittert, erneuerungsbedürftig, Bilder 1- 4
Außenwände:	Vollziegel, Betonhohlblöcke in Kalkmörtel, baujahrestypisches Mauerwerk Mauerstärken nicht meßbar, baujahrestypisch, Annahme Standardstufe 3 UG/EG: d ca. 36 ⁵ cm, OG ca. 0,30 m, MZ 150, MG IIA
Innenwände:	teils Langlochziegel, d ca. 11 ⁵ cm, in Kalkmörtel, baujahrestypisch, MZ 150 tragend: Mauerwerk d ca. 24 cm Ziegel, Annahme Standardstufe 3 baujahres- und bauarttypisch angenommen, tatsächlich nicht eingesehen
Decken:	Annahme: Spanbetonvollplatten SBP 6,00 oder 4,20/1,80/0,14 und SHD 2000/333/100 oder 1000/333/80, Auflager Wände oder Profilstahlträger bauarttypisch, nicht eingesehen, Annahme Standardstufe 3

Treppen:	von außen nicht eingesehen, Annahme begehbar, Annahme: Standardstufe 3 bauart- und baujahrestypisch, lt. Bauakte: z.B. Kunststein, Terrazzo beidseitig aufgelagerte Stahlbetonblockstufen mit Terrazzovorsatz
Dachkonstruktion:	Annahme: Zustand und Art nicht eingesehen, Satteldach, Dachneigung ca. 25 %, traditionelle getypte Holzbrettbinder, bauarttypisch, Annahme: baujahres-typischer Zustand ohne tragfähigkeits-mindernde Nässe-, Wurm- und Statikschäden, Annahme Standardstufe 3
Dacheindeckung:	soweit ersichtlich: bzw. aus Bauakte: Regelaufbau: Schalung, Bitumenpappe Annahme: augenscheinlich (äußerlich) noch regendicht, Standardstufe 3
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Blech, noch funktionstüchtig
Schornsteine:	ersichtlich: 4 Stück Außenschornsteine Edelstahlblech, versch. Dimensionen
Wärmedämmung:	bauarttypisch und baujahresgemäß ausgeführt, Annahme: nach aktueller Wärmeschutzverordnung unzureichendes Dämmvermögen der Außenwände, Fenster, Dach; Annahme: es liegt <u>kein Energiepass</u> vor
Elektroinstallation:	Annahme: einfacher - mittlerer Standard, funktionstüchtig, kein Blitzschutz
Heizung:	nicht eingesehen, (n.e.) Annahme: Zentralheizung auf Gas- oder Ölbasis, Standardstufe 3 Kompaktheizkörper mit Thermostat
Warmwasser: Installationen:	Annahme: zentrale Bereitstellung über Heizung nicht eingesehen, Annahme: einfacher - mittlerer Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 3
Sanitär:	nicht eingesehen, Annahme: einfacher - mittlerer Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 3
Fenster:	<u>UG/teils OG</u> : Holz, Einfachglas, dreiflügelig, doppelt verglast, Verbundfenster, einfache Qualität, erneuerungsbedürftig, Standardstufe 3 <u>EG/teils OG</u> : Kunststofffenster dreiflügelig, Thermoglas, Fensterbänke innen/ außen: nicht ersichtlich/Terrazzo, Standardstufe 3
Fußböden:	nicht eingesehen, bauarttypisch Terrazzo in Mörtelbett Annahme: einfacher - mittlerer Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 3
Türen:	Eingangstür: Kunststoff, teilverglast, einflügelig, bedingt bzw. nicht dichtend, nicht einbruchshemmend, insgesamt einfache - mittlere Qualität, Standardstufe 3 Innentüren: Annahme: einfacher Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 3 NE- Türen: Annahme: Standardstufe 3, ersichtlich: Blechtüren gedämmt, Rolltore: Blech, Sektionaltore, 2 Stück, einfache - mittlere Qualität

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

UG:	ca. 2,38 m	0,15 m + 2,39 m + 0,19 m
EG:	ca. 3,27 m	3,28 m + 0,22 m
OG:	ca. 2,79 m	2,80 m

Das UG (OK FB) liegt etwa - 1,50 m unter OK Gelände.

Nutzflächen (da nicht vor Ort aufmeßbar hilfsweise Ermittlung nach Planaufmaß)

<u>Untergeschoss:</u>		<u>Erdgeschoss:</u>		<u>Obergeschoss</u>	
01 Annahme:	10,10 m ²	1 Förderschacht:	(13,91 m ²)	200 Treppe:	13,82 m ²
08 Versand Büro:	10,64 m ²	2 Kühlraum:	70,31 m ²	201 Diele:	32,58 m ²
09 Kühlen:	8,67 m ²	3 Prod.fläche:	23,97 m ²	202 WC:	5,12 m ²
01 Treppe, Podest:	7,26 m ²	4 Zerlegung:	47,24 m ²	203 WC:	5,12 m ²
07 Kühlen, Versand:	34,88 m ²	5 Aufzug Last:	(3,14 m ²)	204 Büro:	14,75 m ²
08a Kühlen, Versand:	7,81 m ²	6 Vorraum Last:	5,45 m ²	205 Büro:	14,75 m ²
03 Kühlen, Rohwust:	17,51 m ²	7 Pökelraum 1:	10,64 m ²	206 Büro:	14,75 m ²
04 Kühlen, Kochwurst:	25,25 m ²	8 Pökelraum 2:		207 Büro:	23,42 m ²
05 Vorraum 03/04:	in 03/04	11 Zusammenstellung:		208 Büro:	45,40 m ²
06 Kühlen, Handel:	21,39 m ²	12 Naturdarmlager		209 Büro:	21,66 m ²
046 Treppe	(11,00 m ²)	10 Messerraum:		210 Büro:	21,66 m ²
10 Vorraum Aufzug:	5,13 m ²	9 Aufzug: Summe:	49,78 m ²	211 Büro:	21,71 m ²
012 Desinfektion: rein	9,81 m ²	18 Produktion:	47,58 m ²	212 Büro:	21,71 m ²
013 Desinfektion: sauber	9,81 m ²	19 Füllraum:		213 Büro:	21,71 m ²
018 Konfiskate	9,40 m ²	30 Reiferaum: gesamt:	66,50 m ²	214 Büro:	21,43 m ²
019 Lager Salze	12,42 m ²	13 Warenverteilung:	55,85 m ²	215 Büro:	21,43 m ²
020 Lager Büchsen	15,67 m ²	14 Kochkesselanlage:	25,04 m ²	216 Büro:	21,43 m ²
021 Niederspannung:	11,00 m ²	15 Rauch/Garen:	22,65 m ²	217 Büro:	29,70 m ²
022 Treppe	(8,21 m ²)	17 Spänelager:	3,20 m ²	218 Lager:	5,46 m ²
023 Lager	4,10 m ²	18 Pausenraum:	11,36 m ²	219 Büro:	21,89 m ²
026 Hygiene Schleuse	10,26 m ²	21 Treppe:	(13,90 m ²)	220 Büro:	10,71 m ²
027 Heizung	(10,26 m ²)	022-029 WC:	21,70 m ²	221 Büro:	13,82 m ²
028 Maschinenraum	30,31 m ²	a) Raum ungenutzt	15,64 m ²	222 Büro:	13,82 m ²
ZBV	12,16 m ²	b) Raum ungenutzt	22,75 m ²	223 Büro:	13,82 m ²
041 Kühlschränke	14,40 m ²	c) Diele	7,11 m ²	224 Flur:	33,67 m ²
014 Flur Hygiene	41,54 m ²	d) Imbiß vorhanden	90,82 m ²		
038 Flur Wirtschaft	30,80 m ²	e) Raum ungenutzt	23,18 m ²		
042 Flur	6,69 m ²	f) Diele:	7,22 m ²		
048 Eingang:	4,86 m ²	g) WC:	4,61 m ²		
Toilette Imbiß:	20,61 m ²	h) Imbiß:	10,21 m ²		
037 Wäschetausch:	8,72 m ²	i) Flur:	4,31 m ²		
064 Lager Wäsche:	9,89 m ²				
035/036 Lager Wäsche:	20,08 m ²				
032/033 Waschraum:	19,06 m ²				
030/031 Umkleide:	20,02 m ²				
Raum ungenutzt:	26,81 m ²				
Raum ungenutzt:	13,24 m ²				
017 ZBV	25,36 m ²				
016 Tiefkühl:	17,78 m ²				
015 Aufzug	(1,40 m ²)				
046 Treppe	(13,68 m ²)				
gesamt: UG	<u>553,44 m²</u>	gesamt: EG	<u>647,12 m²</u>	gesamt: <u>485,34 m²</u>	OG

ergibt: Produktion: 1.200,56 m²

Büro: 485,34 m²

Ausstattungsstandard: Annahmen: einfach - mittel; Standardstufe 3 (3 von 5)
insgesamt: Gebäudestandard 3,0

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen ausgeführt: (Annahme: nach 1990)
soweit von außerhalb ersichtlich: (Annahmen, sowie soweit von außerhalb ersichtlich)

- EG/OG: Einbau von Kunststofffenstern
- Erneuerung der Dacheindeckung, Bitumenpappe
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Teilerneuerung Türen, Tore
- Einbau technischer Anlagen (sichtbar: 7 Stück Außenschornsteine, bzw. Abzugseinrichtungen)

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden schätzungsweise vor ca. > 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht mehr als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Teilweise sind diese durch zeitlichen Verschleiß erneut zu modernisieren.

Die Anlagen unterliegen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem und zweckmäßigem Wohngebrauch. Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf: - weitere von außerhalb nicht einschätzbar
- Annahme: weiterer erhöhter Modernisierungsbedarf

Das Hauptgebäude wird als gering teilmodernisiert eingeschätzt.

Besondere Bauteile

- Windfang - Kantholzkonstruktion, Fachwerk ausgemauert und verputzt
- Ausmauerung teils lose, gelockert, reparaturbedürftig
- Fußboden aus Granitplatten
- flaches Pultdach, Eindeckung Bitumenpappe, Dachentwässerung Blech
- Sockel, Mauerwerk, Buntsteinputz
- Abmessungen: ca. 2,80 m x 1,50 m
- Treppenanlage: - Abmessungen: ca. 3,50 m x 1,60 m
- 10- stufige Außentreppe, Granit, beidseitiger Edelstahlhandlauf
- Wangen, gemauert, verputzt, Putz ablösend
- Treppenanlage süd: - Abmessungen: ca. 4,45 m x 2,52 m, Bild 7
- 10- stufige Außentreppe, Terrazzostufen, b ca. 1,50 m zum EG
- 5- stufiger Abgang zum UG
- beidseitiger schmiedeeiserner Handlauf
- Wangen, gemauert, verputzt, Umhausung, einseitig offen
- vorgezogene Überdachung, Pultdach, Bitupappe

Besondere Betriebseinrichtungen - von außerhalb ersichtlich:

- Rolltor Blech, ca. 2,0 m x 3,5 m
- geschätzter Restwert: 500,- €

2.1.2. Anlieferung, Versand (Annahmen, soweit von außerhalb ersichtlich)

Lage: eingeschossiger Anbau an Mehrzweckgebäude (MZG), Bild 4, 9
Nutzung: EG: Gewerbefläche, in Seite 17 enthalten
Baujahr: wie MZG, ca. 1978 GND/RND: 80/20
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 15,87 m 11,41 m 5,05 m
Kurzbeschreibung: - eingeschossig, nicht unterkellert, Bauart wie MZG
- Fassade: wie MZG, - Decke: wie MZG - Boden: wie MZG
- Bruttogrundfläche: ca. 205 m², Bruttorauminhalt: ca. 902 m³
- weitere Beschreibung ähnlich wie MZG
baulicher Zustand: - noch befriedigend

2.2. Nebengebäude (Annahmen, soweit von außerhalb ersichtlich)

2.2.1. Werksverkauf

Lage: eingeschossiger Anbau an Mehrzweckgebäude (MZG), Bilder 6, 7, 10
Nutzung: EG: Gewerbefläche, Verkauf
Baujahr: ca. 1994 GND/RND: 50/20
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 10,37 m 7,38 m 3,50 m
Kurzbeschreibung: - eingeschossig, nicht unterkellert
- Mauerwerk d ca. 36,5 cm
- Fassade: wie MZG, leichte Putzschäden
- Schaufenster und Zugangstür aus Kunststoff
- flaches Mansarddach, Bitumen- Schindeln, Überstand zum Eingang
- Dachentwässerung verzinktes Blech, teils defekt
- Außenbeleuchtung defekt, Fensterbleche Alu
- Bruttogrundfläche: ca. 76,53 m², Bruttorauminhalt: ca. 250 m³
- weitere Beschreibung ähnlich wie MZG
baulicher Zustand: - noch befriedigend

2.2.2. Grillhütte, Pavillon

Lage: südlich auf Flurstück 486/3, Bild 8
Nutzung: ehem. Nutzung als Rad- Rastplatz, Grillhütte
Baujahr: ca. 2013 GND/RND: 30/20
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe Traufe
(außen) Durchmesser ca. 6,5 m, achteckig 2,50 m
Kurzbeschreibung: - zimmermannsgerechte Konstruktion aus Kantholz, KVH
- Grat- und Kehlsparran gezapft
- Verglasung der Seiten mit Festglaselementen, Aluminium
- Zeldach Eindeckung Bitumenpappe, Dachentwässerung Blech
- Boden: Betonpflaster, offene Splittfuge
- Bruttogrundfläche: ca. 33 m², Bruttorauminhalt: ca. 91 m³
baulicher Zustand: - noch befriedigend
geschätzter Zeitwert: - **5.000,- €**

2.2.3. Warenannahme

Lage: nördlich auf Flurstück 484/3, Bild 4
Nutzung: Anlieferung, Rampe
Baujahr: ca. 2007 GND/RND: wie MZG
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 4,47 m 3,25 m 3,5 m

Kurzbeschreibung: - Laderampe aus Beton, h ca. 0,5 m
- Rolltor Blech, ca. 2,2 m x 3,0 m -
- Boden: Betonpflaster
- Einhausung Außenhülle Kunststoffpaneele
- Überdeckung aus Falzblech oder ähnlichem

baulicher Zustand: - noch befriedigend

geschätzter Zeitwert: - **1.500,- €**

2.3. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das MZG von:

8 Jahren

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 40 \text{ Jahre} + 8 \text{ Jahre} = \underline{1992}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = \underline{20,0 \%}$

2.4. Bautenzustand (soweit von außerhalb ersichtlich, straßenseitig, Annahmen)

2.4.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken: (Beurteilung von außerhalb)

Gebäudekomplex:

- von außerhalb keine außergewöhnlichen stark wertmindernden Schäden erkennbar
- Sockel nordseitig ablösender Putz
- verteilt Putzschäden Fassade

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, -schäden werden insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen für den Gebäudekomplex von mittlerem Ausmaß angenommen.

Derartige Mängel wären mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

Annahme: keine stark wertbeeinflussenden Schäden im Innern des Gebäudes
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude wird dem Zustand im nicht eingesehenen Innenbereich entsprechend gleichwertig angenommen.

2.4.2.. Instandsetzung

- dringende Instandsetzungen notwendig:
- mittelfristig:
- vor Neubezug notwendig:
- von außerhalb keine wesentlichen ersichtlich
- Verbesserung Wärmedämmung
- von außerhalb keine ersichtlich
- erfahrungsgemäß: Annahme: mindestens Malerarbeiten, teils Fußböden

2.4.3. baulicher Zustand

	<u>Annahmen</u>
Mehrzweckgebäude:	noch befriedigend
Anlieferung/ Versand:	noch befriedigend
Werksverkauf:	befriedigend
Außenanlagen:	befriedigend

2.5. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau (soweit von außerhalb ersichtlich)

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen. (keine Modernisierung), (siehe Anlage 7)

Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Wohnhauses, insgesamt angemessen und in mittleren Bereichen liegend, angenommen. Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Wohngebrauch wird als normal angenommen.

Mehrzweckgebäude: (Anlage 7)	22,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 22,0 % von 408.600,00 = <u>89.892,00 €</u>	gerundet:	<u>89.900,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	10.000,- €
Anlieferung/ Versand: (Anlage 7)	22,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 22,0 % von 34.600,00 € = <u>7.612,00 €</u>	gerundet:	7.600,- €
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	3.000,- €
Werksverkauf: (Anlage 7)	13,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 13,0 % von 40.700,00 € = <u>5.291,00 €</u>	gerundet:	5.300,- €
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	3.000,- €

Für notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt

118.800,- €

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Die Bewertungsgrundstücke a), b) und c) sind mit einem freistehendem dreigeschossigem Mehrzweckgebäude, Versandgebäude, Werksverkauf und Grillhütte bebaut. Die Hauptbebauung wurde schätzungsweise ca. 1978 für die ortsansässige LPG hergestellt.

Für das Mehrzweckgebäude wurden aus Planaufmaß für Produktion ca. 1.200 m² und für Büro ca. 485 m² ermittelt.

Da kein Termin zur Innenbesichtigung vereinbart werden konnte, muss sich die Wertermittlung in Bezug auf den Bautenzustand und Aufmaß im Inneren lediglich auf die Pläne aus 1978 und plausible Annahmen stützen kann. Dabei wird unterstellt, dass keine (stark) wertbeeinflussenden Mängel vorliegen, die Ausstattung in überwiegend einfacher bis mittlerer Qualität (Stufe 3) vorgenommen wurde und sich in gebrauchsfähigem Zustand befindet. Soweit von außerhalb ersichtlich, wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, vorgenommen (teils Fenster, Dacheindeckung). Es besteht weiterer erhöhter Modernisierungsbedarf (soweit von außen ersichtlich: z.B. Wärmedämmung an Fassade). Der Ausstattungsstandard wird als einfach- mittel festgesetzt. Die Grundrissgestaltung, Beschaffenheit der Innen- und Außenwände, Treppen, Decken, Böden, Dachkonstruktion, Raum- und Geschosshöhen des Wohnhauses werden als bauart- und baujahres-typisch angenommen.

Der bauliche Zustand der Gebäude wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie einer normal umfeldüblichen, nicht industriellen Gewerbenutzung insgesamt mit noch befriedigend eingeschätzt bzw. angenommen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Wohnhauses insgesamt als mittelmäßig bis erhöht eingeschätzt bzw. angenommen.

Die Grundstücke werden augenscheinlich gegenwärtig zum Teil und eingeschränkt genutzt und bewirtschaftet. Für das OG besteht ein Mietvertrag für Büroräume noch bis 12/2024.

Zum Bewertungsumfang gehören weiterhin zwei anliegende unbebaute Splittergrundstücke zu d) 218 m² und e) 37 m².

Die bebauten Flurstücke a) bis c) sind mit insgesamt 3.965 m² relativ zur Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, Stellfläche ist ausreichend vorhanden, die Befahrbarkeit ist günstig.

Die Außenanlagen bestehen weitestgehend aus befestigten Flächen, befinden sich in befriedigendem baulichem Zustand.

Die Grundstücke sind eingeebnet, es besteht zur B 88 eine Böschung, das Urgelände fällt weiter leicht nach Osten. Die Anlage befindet sich in einer ländlich gelegenen Gewerbeansiedlung, in insgesamt mittlerer Geschäfts- und Verkehrslage.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

4. Bestimmung des Bodenwertes

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Bodenrichtwertzone, die folgendermaßen charakterisiert ist; (Stand 2024-01-01), Zone 336094, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und nach KAG)

13,- € B - gB

Gebäude- und Freifläche (G + F):

<u>Bodenpreis:</u>	13,00 €/m ²	x	15 %	=	1,95 €/m ²
	13,00 €/m ²	-	1,95 €/m ²	=	11,05 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	3.965 m ²	x	11,05 €/m ²	=	<u>43.813,25 €</u>

Der Bodenwert der Grundstücke 484/3, 485/3 und 486/3, der Flur 5, zu insgesamt 3.965 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet Nr. 12 in 07426 Königsee, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

43.813,25 €

und danach gerundet:

43.800,- €

Zugehörig sind weiterhin zwei unbebaute Splittergrundstücke, entstanden aus einer Trenn-

5. Berechnung des Ertragswertes

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
Produktion	1.200,56	3,00	3.601,68	43.220,16
Büro	485,34	2,00	970,68	11.648,16
Verkauf	65,00	4,00	260,00	3.120,00
Stellplätze	8 Stück	20,- €/Monat	160,00	1.920,00
Summen			16.799,18	59.908,32

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit
insgesamt und gerundet:

MZG/Stellpl.:	<u>56.788,32 €</u>
Verkauf:	<u>3.120,00 €</u>

5.1. Mehrzweckgebäude, Anlieferung/ Versand

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Anlage 9.2.)	<u>56.788,32 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Anlage 9.3.)	
	30 % von 56.788,32 € =	- 17.036,50 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	= <u>39.751,82 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:	
	- Liegenschaftszins x Bodenwert	
	5,05 % x 41.552,40 € =	- 2.098,40 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	= <u>37.653,42 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Anlage 9.5.)	
	- bei 5,05 % Liegenschaftszins und	
	- bei 8 Jahren Restnutzungsdauer	x 6,45
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	= <u>242.864,56 €</u>

8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7) anteilig	+	41.552,40 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>284.416,96 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>284.416,96 €</u>
11. vorläufiger Ertragswert gerundet:			284.400,- €

5.2. Werksverkauf

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Anlage 9.2.)		<u>3.120,00 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Anlage 9.3.)		
	30 % von 3.120,00 € =	-	936,00 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>2.184,00 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	7,0 % x 2.277,60 € =	-	159,43 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>2.024,57 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Anlage 9.5.)		
	- bei 7,0 % Liegenschaftszins und		
	- bei 20 Jahren Restnutzungsdauer	x	10,593
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>21.446,27 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7) anteilig	+	2.277,60 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>23.723,87 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>23.723,87 €</u>
11. vorläufiger Ertragswert gerundet:			23.700,- €

5.3. Berechnung der Ertragswerte

vorläufiger Ertragswert MZG, Anlieferung/ Versand:		284.416,96 €
vorläufiger Ertragswert: Werksverkauf:	+	23.723,87 €
Summe Ertragswert vereinigte Grundstücke:	=	<u>308.140,83 €</u>
gerundet:	=	<u>308.150,00 €</u>

6. Berechnung der Sachwerte

6.1. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

a) Flurstücke 484/3; 486/3 und 485/3 in wirtschaftlicher und baurechtlicher Einheit

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Gfl</u>
1. Gebäude: Mehrzweckgebäude	408.600,- €	n. e.
		<u>408.600,- €</u>
Anlieferung/ Versand:		34.000,- €

Nebengebäude:	Werksverkauf:	40.700,- €
	Pavillon:	5.000,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:		= <u>488.300,- €</u>
2. Nebenanlagen:		+ 1.500,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:		+ 22.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:		= <u>512.300,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:		+ 43.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:		= <u>556.100,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>556.100,- €</u>

d) lfd. Nr. 10 Flurstück 464/31

1. Gebäude:		0,- €
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	100,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>100,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	2.000,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>2.100,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>2.100,- €</u>

e) lfd. Nr. 10 Flurstück 464/32

1. Gebäude:		0,- €
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	0,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>0,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	250,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>250,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>250,- €</u>

7. Marktanpassung

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung: 308.150,- € x 0,05 = 15.407,50 € (Abschlag)

308.150,- € - 15.407,50 € = 292.742,50 €

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 292.750,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	118.800,00 €
- Wertminderung wegen Leerstand: 5,0 % von 292.750,- € = 14.637,50 €	-	14.600,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u>159.350,00 €</u>

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Sachwert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.
Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

a) Flurstücke 484/3; 486/3 und 485/3 in wirtschaftlicher und baurechtlicher Einheit (nur informativ)

Ertragswert: 159.400,- € Sachwert: 124.200,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

- einer Begutachtung von außerhalb der Gebäude -

den **Verkehrswert** der

mit einem Mehrzweck-, Versandgebäude, Werksverkauf und Nebenanlagen bebauten Flurstücke 484/3; 486/3 und 485/3, in wirtschaftlicher und baurechtlicher Einheit, der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach, zu insgesamt 3.965 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

160.000,- € (einhundertsechzigtausend Euro)

Ermittlung des Verkehrswertes der betroffenen Flurstücke:

Anteile der Flächen:

<u>Fläche</u>	<u>in Prozent</u>	<u>Anteil in €</u>	<u>VW anteilig</u>	<u>VW gerundet</u>	<u>EW gerundet</u>	<u>SW gerundet</u>
Flurstück 484/3: 1.125 m ²	28,38 %	45.408,- €	45.400,- €	45.200,- €	35.250,- €	
Flurstück 486/3: 1.320 m ²	33,29 %	53.264,- €	53.300,- €	53.100,- €	41.350,- €	
Flurstück 485/3: 1.520 m ²	38,33 %	61.328,- €	61.300,- €	61.100,- €	47.600,- €	
gesamt: <u>3.965 m²</u>	<u>100 %</u>	<u>160.000,- €</u>	<u>160.000,- €</u>	<u>159.400,- €</u>	<u>124.200,- €</u>	

a) Flurstück 484/3

Ertragswert: 45.200,- € Sachwert: 35.250,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen - einer Begutachtung von außerhalb der Gebäude -

den **Verkehrswert** des

mit einem Mehrzweck-, Versandgebäude und Nebenanlagen bebauten Flurstückes 484/3; der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach, zu 1.125 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

45.400,- € (fünfundvierzigtausendvierhundert Euro)

b) Flurstück 486/3

Ertragswert: 53.100,- € Sachwert: 41.350,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen - einer Begutachtung von außerhalb der Gebäude -

den **Verkehrswert** des

mit einem Mehrzweckgebäude und Nebenanlagen bebauten Flurstückes 486/3; der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach, zu 1.320 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

53.300,- € (dreiundfünfzigtausenddreihundert Euro)

c) Flurstück 485/3

Ertragswert: 61.100,- € Sachwert: 47.600,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen - einer Begutachtung von außerhalb der Gebäude -

den **Verkehrswert** des

mit einem Mehrzweck-, Verkaufsgebäude und Nebenanlagen bebauten
Flurstückes 485/3; der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach, zu 1.520 m²,
gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

61.300,- € (einundsechzigtausenddreihundert Euro)

d) lfd. Nr. 10, Flurstück 464/31

Ertragswert: 0,- € **Sachwert: 2.100,- €**

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

unbebauten Flurstückes 461/31, der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach,
zu 218 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee
zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

2.100,- € (zweitausendeinhundert Euro)

e) lfd. Nr. 10, Flurstück 464/32

Ertragswert: 0,- € **Sachwert: 400,- €**

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

unbebauten Flurstückes 461/32, der Flur 5, der Gemarkung Rottenbach,
zu 37 m², gelegen im Industrie- und Gewerbegebiet 12 in 07426 Königsee
zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-17 auf:

250,- € (zweihundertfünfzig Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2024-11-14

Dipl.- Ing. André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird vierfach erstellt, der Auftraggeber erhält drei Ausfertigungen, eine verbleibt in meinen Akten.

9. Fotodokumentation

