

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des
gewerblich zu nutzenden Grundstücks
in
99326 Stadtilm
Lohmühlenweg 22

AZ: K 6/25



Verkehrswert: 110.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99326	Ort: Stadtilm	Gemarkung: Stadtilm
Aktenzeichen: 6/25	Straße: Lohmühlenweg 22	Blatt: 2349
		Flur: 11
		Flurstücke: 920/6

Bodenwert: 44.000,00 €

Fläche, gesamt: 3.926 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 920/6	11,20	3.926	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche		<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	offene Bebauung		
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser	[3] abgegolten / historische Str./ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB bes. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus		[D] begünstigte land-/forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet		<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude		
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land-/forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung	[5] nicht feststellbar	
<input checked="" type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Gewerbe	ca. 515,00 m ²	3-4	2,80 – 3,50	–	33.100,00 €	~ 64,00
Freiflächen					Instandsetzung	
					65.000,00 €	126,00
					Beräumung / Rückbau / Planungsrecht	

Baujahr: um 1970

Wertermittlungsstichtag: **06.08.2025**

übliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre

Restnutzungsdauer: 15 Jahre nach weiterer Instandsetzung

Liegenschaftszins: 8%

Vervielfältiger: 8,56

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausf.): 5.569,12 € entspr. 19,60% v. Rohertrag bzw. 10,81 €/m² Nfl.

Rohertrag: 28.416,00 € Rohertragsfaktor: 3,87

Reinertrag: 22.846,88 € Reinertragsfaktor: 4,81

Ertragswert: 110.000,00 € entspr. ~ 214,00 €/m² Nutzfläche

Sachwert: 140.000,00 € entspr. ~ 272,00 €/m² Nutzfläche

Verkehrswert: 110.000,00 € entspr. ~ 214,00 €/m² Nutzfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. ...Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
2. ...Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.2 Mieter / Nutzer	6
2.1.3 Rechte und Belastungen	7
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten.....	8
2.1.6 Planungsrecht	8
2.1.7 Baurecht.....	9
2.1.8 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	9
2.1.9 Entwicklungszustand.....	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	10
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	10
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	12
2.2.3 Bebauung / Nutzung	12
2.3 Gebäudebeschreibung	13
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	13
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten	15
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	16
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021	16
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021	18
3. ...Wertermittlung	19
3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.....	19
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	19
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	20
3.4 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021	21
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	21
3.4.2 Sachwertermittlung.....	22
3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021.....	23
3.5.1 Ertragsverhältnisse.....	23
3.5.2 Liegenschaftszinssatz	24
3.5.3 Bewirtschaftungskosten.....	24
3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes.....	25
4. ...Verkehrswert.....	26

Anlagen: Flurkarte / Luftbild mit Kataster
Grundriss Halle / Schnitt
Leitungsverlauf Strom
Leitungen Wasser / Abwasser

Das Gutachten umfasst 34 Seiten mit 21 Fotos (zzgl. Deckblatt) und 9 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (bezogen vom zuständigen Katasteramt)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Onlineauskunft Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt
- /6/ Online-Auskunft TEN – Thüringer Energienetze
- /7/ div. Unterlagen zum Grundstück, zur Verfügung gestellt durch die Antragsgegnerin sowie deren beauftragten Makler
- /8/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert über die Internetseite der Stadt Stadtilm)
- /9/ BauGB, BauNVO, II. BV
- /10/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV 2021) vom 14.07.2021
- /11/ Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /12/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG Kulmbach, 1. Aufl. 2021
- /13/ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band II
- /14/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: „Sachwertfaktoren 2023“
- /15/ Immobilienmarktbericht 2025 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen

Anmerkung: Das Kartenmaterial im Gutachten wurde insgesamt über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert.

Vervielfältigungen bzw. Veröffentlichungen im Internet sind nicht gestattet.

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 19.06.2025 vom Amtsgericht Arnstadt, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 6/25 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundstück Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Flurstück 920/6 zu 3.926 m², Lohmühlenweg 22

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 06.08.2025 anberaunt.

Zum Termin anwesend war neben der Unterzeichnerin die Zwangsverwalterin der Immobilie.

Es wurde das Grundstück in Teilen begangen und von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte lediglich bzgl. der zugänglichen Räumlichkeiten (südwestlicher Gebäudeabschnitt) vorgenommen werden. Alles weiteren Räume, die offenbar unberechtigt als Wohnung genutzt werden, waren nicht zugänglich.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt bestimmend ist.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Wertermittlung auf den durchgeführten Ortstermin, d.h. den **06.08.2025**.

Für die nachfolgende Ausarbeitung gilt: Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Stadtilm, Blatt 2349 des Amtsgerichts Arnstadt. Es lag ein Grundbuchauszug vom 17.06.2025 zur Einsicht vor.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
1	Stadtilm	11	920/6	Gebäude- und Freifläche Lohmühlenweg 22	3.926 m ²

Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs-, Wege-, Leitungs- und Nutzungsrecht für Photovoltaikanlage) [REDACTED]. Befristet. Rang vor Abt. III Nr. 7. Gemäß Bewilligung vom 21.03.2018 (UR-Nr. 495/2018 Notar Martin Deike in Arnstadt) eingetragen am 25.02.2019.

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 6/25); eingetragen am 05.06.2025.

lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: L 1/25); eingetragen am 05.06.2025.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Es erfolgte keine Einsichtnahme, Eintragungen sind nicht wertrelevant.

2.1.2 Mieter / Nutzer

Das Grundstück mit Bebauung wurde durch den früheren Eigentümer selbst genutzt. Teilbereiche wurden offenbar auch vermietet. Zum Bewertungsstichtag sind zwar keine Mietverhältnisse mehr bekannt, jedoch ist der nordöstliche Gebäudeteil (im Grundriss blau und grün markiert) offenbar bewohnt.

Der südwestliche Gebäudeteil (ehem. Radfahrerunterkunft – im Grundriss rot markiert) steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

2.1.3 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Hinsichtlich der Eintragungen zu 2 in Abt. II des Grundbuchs ist folgendes festzustellen:

- 1) Die auf dem Dach des Gebäudes installierte Photovoltaikanlage wird durch den derzeitigen Betreiber (Berechtigten) weiter genutzt und ist vorläufig nicht Bestandteil der Bewertung. Der Nutzungsvertrag mit dem Betreiber der Anlage läuft bis zum 31.12.2032 und kann optional für zwei Mal fünf Jahre verlängert werden. Der erzeugte Strom soll vereinbarungsgemäß kostenpflichtig dem Nutzer des Gebäudes zur Verfügung stehen, kann alternativ jedoch auch in das Stromnetz eingespeist werden. Gem. Auskunft des Eigentümers der Photovoltaikanlage erfolgt derzeit die Volleinspeisung.
- 2) Für die Nutzung der Dachfläche soll durch den Betreiber entsprechend vorliegendem Vertrag eine Nutzungsentschädigung gezahlt werden, die jedoch durch eine Einmalzahlung am Anfang der Laufzeit abgegolten wurde (Auskunft des Eigentümers der Photovoltaikanlage). Die zukünftige Verfahrensweise ist dementsprechend neu auszuhandeln.
- 3) Die Dachkonstruktion mit Abdichtung sind vertragsgemäß über die Laufzeit instand zu halten. Die Kosten der Instandhaltung werden im Zuge des Ertragswertverfahrens angemessen berücksichtigt.
- 4) Die jeweiligen in Abt. II eingetragenen Dienstbarkeiten zum Zwecke des Betriebs und der Wartung und Instandsetzung der PV-Anlage schränken die Nutzung des Grundstücks nur geringfügig ein. Um die Situation dennoch zu berücksichtigen, wird ein abschließender geringer Abschlag auf den Verkehrswert vorgenommen.

Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Sie stellen Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt.

Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Ilm-Kreises, eingeholt per Email, sind Eintragungen zulasten oder zugunsten des Grundstücks nicht vorhanden.

2.1.5 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor.

Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.6 Planungsrecht

- 1) Ein genehmigter Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden.
- 2) **Lage des Grundstücks im planungsrechtlichen Außenbereich. Baurechtliche Genehmigungen werden auf der Basis des § 35 BauGB entschieden.** Demnach sind Vorhaben nur zulässig, wenn diese öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.
- 3) Von den südlichen Grundstücksnachbarn wurde ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ aufgestellt, die 2. Änderung trat am 13.07.2025 in Kraft. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Planungsverfahren ist durch den zukünftigen Eigentümer anzustreben.
- 4) Im Bewertungsgebiet wurde per Rechtsverordnung das Überschwemmungsgebiet der Ilm ausgewiesen, das Bewertungsgrundstück selbst wurde jedoch zum überwiegenden Teil aus dem Gebiet herausgehalten (vgl. Abb. 1). Bei eintretendem Hochwasser kann die Erreichbarkeit des Grundstücks jedoch gefährdet sein

_____ Emailauskunft erteilte die Stadt Stadtilm am 25.08.2025, Herr Werner

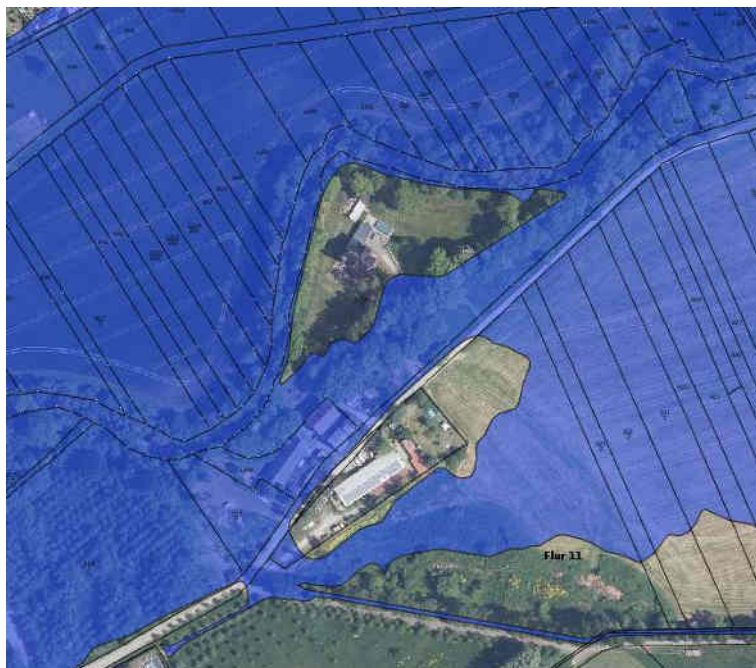


Abb. 1:

per Rechtsverordnung festgelegtes ÜSG
im Umfeld des Bewertungsobjekts
(blau markiert)
Flst. 920/6 befindet sich mittig

Quelle:

<https://thuringenviewer.thuringen.de>

2.1.7 Baurecht

Bzgl. der baurechtlichen Situation des Grundstücks sind im Hinblick auf die Lage im Außenbereich sowie auf div. vormaligen Nutzungen einige Besonderheiten zu beachten.

frühere Nutzungen:

- ehem. landwirtschaftliches Hallengebäude, Baujahr um 1970
- nach 2000 als Lager- und Ausstellungshalle eines Handwerksbetriebs genutzt (Fassadensanierung)
- Umnutzung durch die Stadt in 2001 genehmigt
- ca. 2016 wurde eine Genehmigung als Flüchtlingsunterkunft und Sozialkaufhaus erteilt, diese ist aktuell abgelaufen, d.h. nicht mehr gültig
- der spätere Umbau zu einer Radfahrerunterkunft wurde amtlich nicht genehmigt
- für eine Wohnraumnutzung liegt gegenwärtig ebenfalls keine Baugenehmigung vor; dennoch erfolgte die zweitweise Vermietung als Wohnraum mit Vertrag aus 06/2020 (nicht genehmigt)

Schlussfolgerung:

Gem. aktueller baurechtlichen Genehmigungslage kann das Grundstück ausschließlich gewerblich genutzt werden. Ein zukünftiger Eigentümer ist gehalten, die weitere Nutzung mit der Stadtverwaltung Stadtilm abzustimmen. Das in Nachbarschaft laufende Planverfahren (Bebauungsplan Gewerbegebiet Lohmühlenweg) sollte dabei Berücksichtigung finden.

2.1.8 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Gem. Außenbesichtigung konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Strom und Wasser liegen an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über den anliegenden kommunalen Kanal.
- kein Erdgasanschluss

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden. Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landes-regierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

2.1.9 Entwicklungszustand

- ortsüblich erschlossenes, baureifes Land im Außenbereich.

2.2 **Beschreibung im Einzelnen**

2.2.1 **Lage des Grundstücks**

Im landschaftlich reizvollen Ilmtal, an den östlichen Ausläufern des Thüringer Waldes gelegen, ist Stadtilm eine Kleinstadt im Ilm-Kreis, die inkl. der dörflich geprägten Ortsteile ca. 8.400 Einwohner aufweist. Aufgrund der zentralen Lage im "Drei-Städte-Eck": Ilmenau - Arnstadt – Erfurt und der nur 8 km entfernten A71 sind die städtischen Zentren sowie der Thüringer Wald schnell erreichbar.

- **Verkehrsanbindung:**
 - über die Landesstraße L 1048 zur BAB 71 und nach Arnstadt
 - über die B 87 nach Weimar und Ilmenau
 - Erfurt liegt in ca. 30 km Entfernung und ist über die A71,
 - ASS Stadtilm oder über die L 1049 zu erreichen
 - Bahnanbindung besteht über die Strecke Erfurt- Arnstadt – Saalfeld mit Haltepunkt in Stadtilm
 - Busanbindung nach Ilmenau, Arnstadt, Saalfeld, Rudolstadt über d. ÖPNV
- **Infrastruktur:** kleinstädtische Infrastruktur mit Grund-, Regelschule, Kindertagesstätten, ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und ärztlicher Versorgung sowie Museum, Bibliothek und Sportstätten etc.
- **Wirtschaft:** Wirtschaftlich durch Dienstleistung und Kleingewerbe geprägt, insgesamt eher schwach; abhängig von den Arbeitsplätzen der Region wie bspw. der Wissenschaftsstadt Ilmenau sowie in Arnstadt / Erfurter Kreuz und Erfurt, so dass die Zahl der Auspendler die der Einpendler übersteigt.
Die Arbeitslosenquote im Ilm-Kreis betrug im Juni 2025 beträgt 6,5% und liegt damit leicht über dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,3% sowie über dem Bundesdurchschnitt von aktuell 6,2%.
Die Kaufkraftkennziffer 2024 im Ilm-Kreis liegt mit 24.498 € pro Kopf bei 87,7% des Bundesdurchschnitts (Quelle: mb-research.de).
- **Entfernungen:**

Arnstadt:	13 km	Ilmenau:	17 km
Erfurt:	30 km	Rudolstadt:	25 km
Saalfeld:	30 km		
- **Verkehrsanbindung:** L 3087 (Weimarerische Straße): 1,5 km, hier Standort des Busbahnhofs sowie Anbindung an die B 90 / B90 n und A71 ASS Stadtilm

B 90/90n:	3 km
BAB A 71, ASS Stadtilm:	8 km
- **Gewerbesteuer:** 400%
- **Grundsteuer B:** 400%

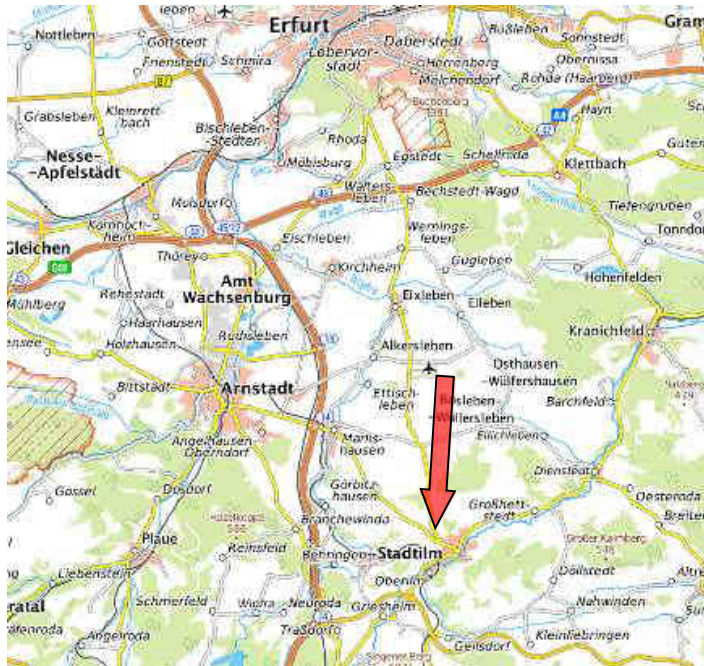


Abb. 1:
Regionale Lage in
Thüringen

(Quelle: Geobasis-
 daten© Thür. Landesamt
 für Bodenmanagement
 und Geoinformation
 © GDI-Th | © GeoBasis-
 DE)

Mikrolage

- Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stadttilm im Lohmühlenweg, der unmittelbar nach dem Bewertungsgrundstück endet und somit als Sackstraße ausgelegt ist.
- Das Gebiet ist durch die Ansiedlung von Gewerbe sowie den Standort der Kläranlage geprägt.
- Die etwas abgelegene Lage ist für den Gewerbestandort nicht problematisch. Gute Zufahrtsmöglichkeiten sind gegeben. Werbemöglichkeiten sind jedoch deutlich eingeschränkt.
- Geschäftslage: einfache Gewerbelage, keine Laufage, reiner Zielverkehr

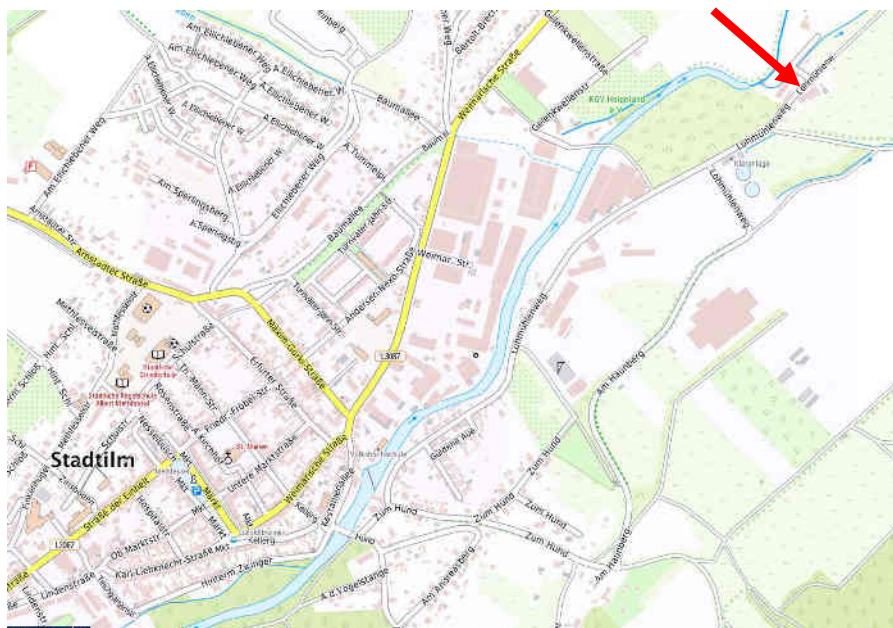


Abb. 2:
Stadtplan
Stadttilm

(Quelle:
 Geobasisdaten©
 Thür. Landesamt für
 Bodenmanagement
 und Geoinformation
 © GDI-Th | ©
 GeoBasis-DE)

Demografische Informationen:

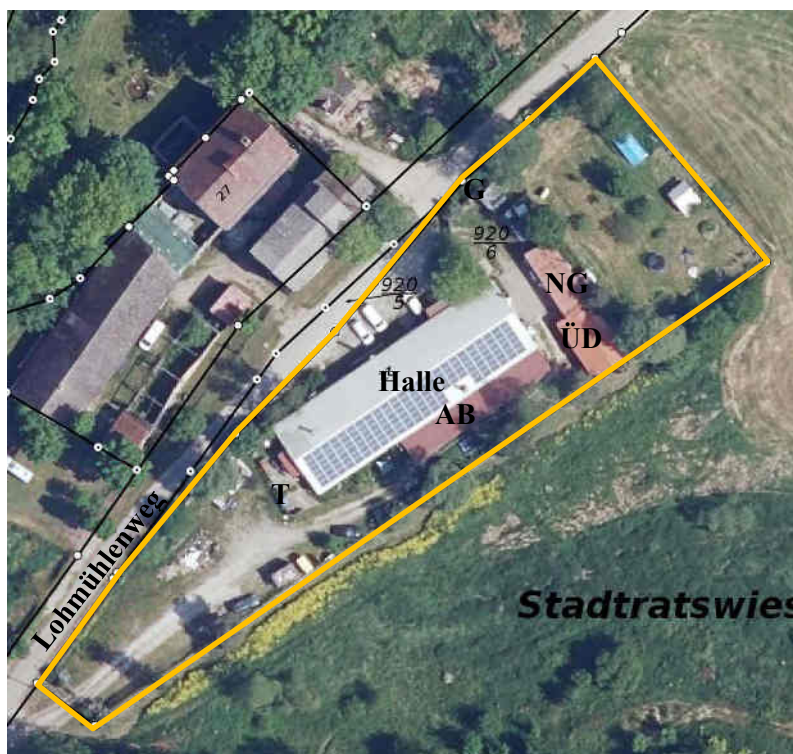
- Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Thüringen bis 2040: Das Gebiet ist charakterisiert durch schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden, voraussichtliche Bevölkerungsabnahme bis 2040 ca. 10%. Zudem nimmt der Anteil an älterer Bevölkerung stetig zu.
- Aktuell ist jedoch infolge der Ansiedlung div. prosperierender Unternehmen am „Erfurter Kreuz“ die weitere Abnahme der Bevölkerung in der Region eher moderat.

2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist polygon geschnitten. Es ist lang gestreckt und weist einen dreieckähnlichen Zuschnitt auf. Die Geländetopografie ist eben.
- Das Grundstück ist vom Lohmühlenweg aus befahrbar. PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden.
- Westlich liegt das Grundstück an der asphaltierten Straße an. Gegenüber befindet sich ein historisches Mühlengebäude. Nördlich und östlich liegen landwirtschaftliche Flächen bzw. Wiesen sowie der Ilmtal-Radweg an.

2.2.3 Bebauung / Nutzung

- Gewerbehalle, I-geschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut, Terrasse
- südwestlicher Anbau an die Halle / Überdachung
- Überdachung / Lager, Nebengebäude, Garage



- AB - südwestl. Anbau
- T - Terrasse
- ÜD - Überdachung / Holzlager
- NG - Nebengebäude / Gartenhaus
- G - Garage

Abb. 3:
Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Halle mit rückseitigem Anbau

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Beton
- Konstruktion: Halle: Holz-Skelettrahmenbauweise, Gefache vmtl. ausgemauert oder durch Spanplatten ersetzt; hierzu können keine genauen Angaben gemacht werden
 - rückseitiger Anbau: Leichtbauweise, flaches Pultdach, tlw. offene Überdachung
 - südwestlicher Verandaanbau: Holz-Glaskonstruktion, Kunststofffenster / Fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Holzfaserwand nach Süden
- Fassade: südwestlicher Gebäudeabschnitt mit vorgesetzter Außendämmung, Putz und zweifarbigen Anstrich versehen - hellgrün / beige bzw. weiß
nordöstlicher Abschnitt fachwerksichtig, Gefache verputzt, Anstrich
- Decken/Dach: Holzbalkendecke, flaches Satteldach aus Holznagelbindern mit Holzschalung
- Dacheindeckung: Wellaluminiumtafeln; rückseitiger Anbau vmtl. mit Bitumendachschindeln, rot
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr
- Außentreppe: massive Antrittsstufen zu den Hauseingangstüren
- Esse: 1 Außenessee Edelstahl, eine Außenessee Mauerwerk an der Nordwestfassade
1 gemauerte Esse innen

Ausbau im besichtigten südwestlichen Gebäudeabschnitt

- Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
tlw. auch braun oder rot, Holzrahmen
Innenfensterbänke Werzalit, außen Naturstein (Granit)
- Türen: Hauseingangstür west - Holz, grün, tlw. Verglasung
Hauseingangstür ost - Holz, braun
- Bodenbeläge: großformatige Fliesen in anthrazit und beige in Flur und Küche
sonst quadratische Fliesen einfacher Qualität oder Laminat in den Räumen
Betonsteinpflaster in der Veranda
- Wand- und Deckenbeläge: Putz, tlw. Rauputz, tlw. GK-Ständerwände, gespachtelt, weißer oder heller Anstrich
- sanitäre Anlagen: Damen- und Herren WC mit wandhängendem WC, Waschbecken
- Heizung: Ofen für feste Brennstoffe mit Anschluss an die Esse, Standort im Flur Süd
Heizkörper und Heizverteilungen in allen Räumlichkeiten, vmtl. früher durch Flüssiggas beheizt; vmtl. Holzheizung im nördlichen Gebäudeabschnitt

Anmerkung: Der Innenausbau, mit sanitären Anlagen und Heizung im nordöstlichen Gebäudeabschnitt (in der Grundrisszeichnung im Anhang blau und grün markiert) kann wegen nicht gewährter Zugänglichkeit nicht beschrieben werden.

Sonstige bauliche Anlagen (nur Außenbesichtigung)

Überdachung / Lager

- Holzkonstruktion
- Pultdach mit Profilblechabdeckung

Leichtbaugebäude / Gartenhaus o.ä.

vmtl. Holzrahmenkonstruktion, Holzverblendung, braun; Pultdach mit Abdichtung
Fenster, Holzrahmen, weiß

Garage

Fertigteilgarage

div. weitere Überdachungen oder zeltartige Aufbauten

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - Terrasse mit Betonsteinpflasterung
 - sonst Fahrspuren mit Schotterdecke für die Zufahrt von Südwesten
- Grünanlagen: - Wiese, Rasen, Büsche und Bäume verwildert
- Einfriedung: - Maschendrahtzaun zwischen Metallpfosten, Toranlage
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Wasseranschluss
 - Abwasser über kommunale Kanalisation
 - Elektroanschluss
 - Telefonanschluss möglich

Anmerkung: Die Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung. Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zur Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten**

Baujahr: um 1970 / letzte Modernisierung / Umnutzung 2016

Nutzung: derzeit leerstehend bzw. unberechtigt zum Wohnen genutzt
baurechtskonform kann nur eine gewerbliche Nutzung ausgeübt werden (vgl. Ziff. 2.1.9)

Bebaute Fläche:

Halle:	ca. 545,00 m ²	(42,75 m x 12,75 m)
südöstlicher Anbau:	ca. 66,00 m ²	(14,00 m x 4,70 m)
Terrasse:	ca. 59,00 m ²	(12,50 m x 4,70 m)
Wintergarten:	ca. 8,00 m ²	(3,10 m x 2,50 m)
Überdachung/Lager:	ca. 75,00 m ²	(11,00 m x 6,80 m)
Gartenhaus:	ca. 50,00 m ²	(11,00 m x 4,50 m)
Garage:	ca. 13,00 m ²	(5,00 m x 2,50 m)

Bruttogrundflächen:

Halle:	ca. 545,00 m ²	(EG)
Anbau:	ca. 66,00 m ²	(EG)
Terrasse:	ca. 59,00 m ²	(EG)
Wintergarten:	ca. 8,00 m ²	(EG)

<u>Nutzflächen:</u> Halle, Abschnitt rot:	ca. 180,00 m ²	
Wintergarten:	ca. 7,00 m ²	
Halle, Abschnitt blau:	ca. 135,00 m ²	
Halle, Abschnitt grün:	ca. 200,00 m ²	(ohne Heizung und Holzlager, vgl. Grundriss im Anhang)
Terrasse:	ca. 56,00 m ²	

Raumaufteilung: vgl. Grundrisszeichnung im Anhang

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF und Wohn- und Nutzflächen beruhen auf dem Liegenschaftskataster sowie den durch den beauftragten Makler zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie sind als ungefähre Angaben zu betrachten. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten.

Die Flächen der weiteren aufstehenden Gebäude wie Überdachung/Holzlager, Gartenhaus, Garage und sonstige Aufbauten werden nicht dargestellt, da eine baurechtliche Genehmigung für diese Bauten vmtl. nicht vorliegt.

2.3.3 *Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden*

Das Hallengebäude mit Baujahr 1970 wurde um 2016 im Zuge der Umnutzung zu einer Flüchtlingsunterkunft bzw. nachfolgend zu einer Radlerunterkunft umfassend instandgesetzt und modernisiert.

Aufgrund des länger währenden Leerstands weisen zumindest die zum Ortstermin zugänglichen Bereichen vmtl. infolge einer nicht pfleglichen Nutzung und des Leerstand erheblichen Verschleiß und Abnutzungserscheinungen auf. Der Bauzustand von Fassade und Dach ist i.Allg. altersgerecht. Fenster und Haustüren sind durch Witterungseinwirkungen stärker gekennzeichnet.

Aufgrund der bereichsweise unbefugten Nutzung als Wohnraum (blauer und grüner Gebäudeabschnitt), der nicht betreten werden konnte, kann eine Aussage bzgl. des baulichen Zustands nicht getroffen werden.

Vorsorglich wird jedoch ein erheblicher Abnutzungs- und Verschleißgrad unterstellt.

Darüber hinaus befinden sich im Gebäude sowie auf dem Grundstück Ansammlungen von Hausrat, Müll, nicht mehr verwertbare Gegenstände, ein Fahrzeug (KFZ), Baustoffe u.ä., die im Zuge einer Neuausrichtung mit wirtschaftlicher Nutzung zu entsorgen sind.

Nicht auszuschließen ist darüber hinaus der tlw. notwendige Rückbau nicht genehmigter baulicher Anlagen.

2.3.4 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021*

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Baulicher Zustand

So können bspw. zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge bspw. aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangel-freies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

So werden sich bspw. bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen, wie es für das Bewertungsobjekt zutrifft, zu höheren Abschlägen führen.

Die ausschließlich zulässige Nutzung des Grundstücks zu Gewerbezwecken (Außenbereich) berücksichtigend, werden lediglich einfache Instandsetzungen sowie insbesondere die Beräumung des Grundstücks wertmindernd berücksichtigt.

Hierfür werden folgende Abschläge kalkuliert:

Instandsetzung:	20% vom vorläufigen Ertragswert
Beräumung, pauschal:	60.000 €
Klärung der baurechtlichen Situation / evtl. Beitritt in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“:	5.000 €

Anmerkung: Die dargestellte Wertminderung ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Marktwertermittlung zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung zukünftiger Investitionen dienen.

Einfluss der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes auf den Verkehrswert

Laufzeit: bis 31.12.2032, rd. 7 weitere Jahre

Nachteil: Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) im Grundbuch

Bei Wartung und Instandhaltung der Anlage ist das Betreten des Grundstücks erforderlich

Werteinfluss: gering, es erfolgt die abschließende Abrundung des Verkehrswertes

Vorteil: eine Nutzungsentschädigung erfolgte als Einmalzahlung und kann hier nicht mehr als Wertvorteil berücksichtigt werden

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäude und gewerblichen Hallen wird gem. ImmoWertV 2021 mit **40 Jahren** bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer.

Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer ist dabei gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen. Insbesondere sind hierbei der Einfluss der örtlichen Lage des Objekts, die speziellen Eigenschaften sowie die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Der betrachteten Immobilie wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **40 Jahren** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr um 1970 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen. Im Zuge der um 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann eine Verlängerung der RND erfolgen.

Unter der Voraussetzung der baurechtlich ausschließlich möglichen gewerblichen Nutzung des Grundstücks im Außenbereich wird die Restnutzungsdauer auf **15 Jahre** festgelegt. Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu **62,5%**. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,375**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich insbesondere aus der Beräumung des Grundstücks ergibt, ist bei der Ermittlung des Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. hierzu Ziff. 2.3.4).

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

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

Der Begriff „Marktwert“ wurde mit dem Gesetz zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen. Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der baurechtlich genehmigten **gewerblichen Nutzung** des Objekts ermittelt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab jedoch insbesondere hinsichtlich der Art des Objekts und Lage keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, bspw. gewerbliche Objekte. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Daher wird hier der Ertragswert als Grundlage der Wertfeststellung herangezogen.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird, eignet sich hingegen grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die eigene Wohnnutzung im Vordergrund steht. Als gewerbliche Halle ist das Anwesen typischerweise nicht für die Wohnnutzung geeignet bzw. zugelassen. Daher ist der Sachwert, u.a. auch mangels marktgerechter Anpassungsfaktoren als Grundlage der Verkehrswertermittlung nur bedingt geeignet und kommt lediglich ergänzend zur Anwendung.

3.3 **Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen. Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden. Gemäß Bodenrichtwertinformation des Internetportals des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation BORIS-TH liegt das Bewertungsobjekt zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter veröffentlichter Bodenrichtwert) in der Richtwertzone 136008 mit folgenden Kriterien:



Bodenrichtwert

14,00 €/m²

baureifes Land

erschließungsbeitragsfrei nach

BauGB und ThürKAG

Nutzungsart: Gewerbegebiet

Quelle:

<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Lage, Erschließung und Nutzung dem Richtwert. Jedoch ist das Grundstück nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ und erfüllt damit nicht die planungsrechtlichen bzw. baurechtlichen Voraussetzungen der übrigen Grundstücke in der Richtwertzone. Für die Außenbereichslage kommt daher ein Abschlag von 20% zum Ansatz

objektspezifischer Bodenwert zum Bewertungsstichtag somit:

Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Flurstück 920/6:

14,00 €/m ² abzgl. 20%	=	11,20 €/m ²
3.926,00 m ² x 11,20 €/m ²	=	43.971,20 €
	rd.	<u>44.000,00 €</u>

3.4 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür noch anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Typenblatt Lagerhallen, mittlerer Standard: 890,00 €/m² BGF, inkl. der Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile

Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (II/2025) auf den Stichtag der Wertermittlung mit Faktor: 1,886: NHK Halle mit rückseitigem Anbau rd. **1.680,00 €/m² BGF**

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Für rein gewerblich zu nutzende Grundstücke werden i.d.R. aufgrund des vorrangigen Renditecharakters keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Daher ist dieser frei zu schätzen. Gewerbliche Hallen und Produktionsgebäude weisen zumeist ein erhebliches Bauvolumen auf, woraus hohe Sachwerte resultieren. Diese werden durch potentielle Interessenten jedoch wertmäßig nicht entsprechend gewürdigt, sodass sich hieraus hohe Abschläge auf den vorläufigen Sachwert ergeben. Entsprechend kommt ein Sachwertfaktor von **0,50** zum Ansatz.

3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrund- fläche m ²	Grund- flächenpreis €/m ²	Gebäude- neubauwert €
<u>Halle mit rücks. Anbau</u>	EG	670,00	1.680,00	1.125.600,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,375
vorläufiger Sachwert Hallengebäude mit Anbau			=	422.100,00 €
<u>Außenanlagen:</u>				
Zuschlag wegen Größe des Grundstücks		3%	+	12.663,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			=	434.763,00 €
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	44.000,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude			=	478.763,00 €
Sachwertfaktor			x	0,50
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	239.381,50 €
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
Wertminderung infolge notwendiger Instandsetzungen vgl. Ertragswertverfahren S. 25			-	33.100,00 €
Minderung infolge der notwendigen Beräumung des Grundstücks, pauschal			-	60.000,00 €
Minderung für notwendige Aufwendungen im Zusammenhang mit der baurechtlichen Situation, paschal			-	5.000,00 €
Vorteil durch Nutzungsentschädigung PV-Anlage			+	
Sachwert Einfamilienhaus mit Anbau			=	141.281,50 €
			Abrundung	140.000,00 €
entspricht bei ca. 515 m ² Nutzfläche (inkl. Anbau) einem Wert von				271,84 €/m²

3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

3.5.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Immobilien sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

Für das zu bewertende Grundstück kommt aus baurechtlichen Gründen, wie vorstehend erläutert, zukünftig nur die gewerbliche Nutzung in Betracht. Entsprechend kann das Grundstück bspw. für einen Handwerksbetrieb mit anteiliger Bürofläche und Lager Verwendung finden.

Für den Ansatz einer marktüblichen werden daher folgende Kriterien festgestellt:

- * mittlerer Standard für eine gewerbliche Nutzung (Handwerk, Ausstellung, Büro o.ä.)
- * Räumlichkeiten / Halle beheizbar
- * Raumstrukturen gut
- * ausreichend PKW-Stellplätze sowie Freifläche auf dem Grundstück vorhanden
- * einfache Geschäftslage, keine Auflage
- * Verkehrsanbindung gut

Tatsächlichen Mieten für die gewerbliche Nutzung liegen aufgrund der bisherigen nicht genehmigten Wohnnutzung nicht vor. Daher sind marktübliche Mieten zu schätzen. Zur Einordnung einer marktüblichen Miete werden die Angaben für Lager- und Büroflächen der Kategorie B/C des „Industrial Bundle Stadtilm 2024“ zugrunde gelegt. Zu beachten ist, dass hier die Mittelwerte (Median) der Angebotsmieten dargestellt werden, die i.d.R. über einem tatsächlichen marktüblichen Niveau liegen. Folgende Mieten werden angegeben:

Lagerflächen B: 3,10 €/m² Büroflächen B: 5,40 €/m²

Lagerflächen C: 2,20 €/m² Büroflächen C: 4,40 €/m²

Die marktüblichen Mieten für das Objekt werden wie folgt geschätzt:

Einnahme- einheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt- Miete (marktüblich)	Netto-Kalt- Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)
Teilbereich Werkstatt	180,00 m ²	3,00 €/m ²	540,00 €	6.480,00 €
Teilbereich Lager	135,00 m ²	2,80 €/m ²	378,00 €	4.536,00 €
Teilbereich Büro	200,00 m ²	3,50 €/m ²	700,00 €	8.400,00 €
Freiflächen	1.500,00 m ²	0,50 €/m ²	750,00 €	9.000,00 €
Summe Nfl.:	515,00 m²		2.368,00 €	28.416,00 €

3.5.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt. Die künftige Entwicklung, inkl. der Chancen und Risiken findet damit Eingang in das Ertragswertverfahren.

Zur Herstellung der Markttransparenz sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen, jedoch liegen in Thüringen für gewerbliche Hallen bisher keine Ableitungen vor. Daher wird wiederum der Marktbericht „Industrial Bundle Stadtilm 2024“ herangezogen, der Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Immobilien (Hallen / Lager / Industrie) zwischen 6,9 und 7,9% ausweist. Für das betrachtete Objekt wird ein Zinssatz von **8%** veranschlagt (erhöhtes Risiko, Lage im Außenbereich).

3.5.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- * Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- * Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- * Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand, Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- * nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag Mehrfamilienwohnhaus		28.416,00 €
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>		
– Verwaltungskosten: 1 Einheit	3% –	852,48 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Nutzfläche Werkstatt + Büro: 8,00 €/m ² und Jahr	380,00 m ² –	3.040,00 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Nutzfläche Lager: 4,00 €/m ² und Jahr	135,00 m ²	540,00 €
– Mietausfallwagnis	4% –	1.136,64 €
jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude	=	22.846,88 €
abzgl. der auf den Bodenwert Bauland entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 8% (Reinertrags- splittung):	44.000,00 € x 0,08 –	3.520,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	19.326,88 €
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 15 Jahre, LZ = 8%	x	8,56
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		165.438,09 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>	+	44.000,00 €
vorläufiger Ertragswert der Immobilie	=	209.438,09 €
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst	±	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie	=	209.438,09 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Minderung wegen des beeinträchtigten baulichen Zustands: 20% vom vorläufigen Ertragswert, d.h. von 165,438,09 €	–	33.087,62 €
Minderung durch anteiligen Rückbau + Beräumung des Grundstücks, pauschal	–	60.000,00 €
Minderung für Klärung der planungsrechtlichen Situation	–	5.000,00 €
Ertragswert Halle	=	111.350,47 €
Abrundung wegen Leitungsrechten PV-Anlage	rd. =	110.000,00 €
entspricht bei 515 m ² Nutzfläche	~	213,59 €/m²
Rohertragsfaktor		3,87 €/m²

4. Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist ein gewerblich zu nutzendes Grundstück, gelegen am nordöstlichen Rand von Stadttilm im Ilm-Kreis. Die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist für eine Gewerbenutzung geeignet, da nachbarschaftlich überwiegend Gewerbeansiedlungen vorhanden sind. Zufahrt und Erschließung sind gewährleistet. Die derzeit nicht genehmigte Wohnnutzung ist zu beenden, die weitere planungsrechtliche Verfahrensweise ist mit der Stadt Stadttilm abzustimmen.

Die Anbindung von Stadttilm an die städtischen Zentren ist gut. Per PKW sind Erfurt, Arnstadt und Ilmenau schnell zu erreichen, ebenso wie die Trassen der Autobahnen A4 und A 71.

Die betrachtete Immobilien besteht aus einem in den 1970er Jahren errichteten Hallengebäude mit späterem rückseitigem Anbau. Nach Aufgabe der handwerklichen gewerblichen Nutzung wurde eine Umnutzung als Unterkunft für Geflüchtete genehmigt, sodass der Umbau des Hallengebäudes zu Wohnraum erfolgte. Die diesbezügliche Baugenehmigung ist jedoch abgelaufen, sodass baurechtlich aktuell nur die gewerbliche Nutzung möglich ist.

Eine vollständige Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Der in Augenschein genommene südwestliche Gebäudeteil weist bzgl. des Ausstattungsstandards die Möglichkeit der Nutzung als Büro o.ä. auf. Hinsichtlich des Zustands ist vor wiedereinsetzender Nutzung im Gebäude die Aufarbeitung und tlw. Instandsetzung der Substanz erforderlich. Weitere Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Entrümpelung des Grundstücks. u.U. ist mit dem Rückbau einiger nicht genehmigter baulicher Nebenanlagen zu rechnen. Die auf dem Dach installierte PV-Anlage befindet sich im Eigentum eines fremden Betreibers und ist vorläufig nicht Gegenstand der Bewertung.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden der Sachwert und der Ertragswert unter der Voraussetzung einer rein gewerblichen Nutzung als Lager / Büro für Handwerker und kleinere Gewerbetreibende ermittelt. Die Situation bzgl. des Baurechts sowie des Zustands des Grundstücks wurden wertmindernd berücksichtigt.

Da zur Anpassung des Sachwertes keine marktgerechten Faktoren zur Verfügung stehen, ergibt sich aus einer groben Schätzung ein deutlicher Unterschied zwischen Sach- und Ertragswert. Aufgrund des vorrangigen Charakters als Renditeobjekt wird der Verkehrswert auf den Ertragswert abgestellt.

Verkäuflichkeit / Markteinschätzung

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit älteren Bestandsgebäuden im Ilm-Kreis ist zum Bewertungsstichtag eher als verhalten einzuschätzen. Die konjunkturelle und wirtschaftliche Situation der Region ist aktuell weniger positiv, zumal das Grundstück diverse Risiken impliziert.

Die Verkäuflichkeit der Immobilie wird daher mäßig eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert **für das mit einer gewerblich zu nutzenden Halle bebaute Grundstück Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Flurstück 920/6 zu 3.926 m², Lohmühlenweg 22 zum Wertermittlungsstichtag (12.08.2025)** auf

110.000,00 €

(i.W. einhundert-zehntausend Euro)

festgestellt.

Astrid Tauber

Dipl.-Ing. Astrid Tauber
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erfurt, den 10.11.2025

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

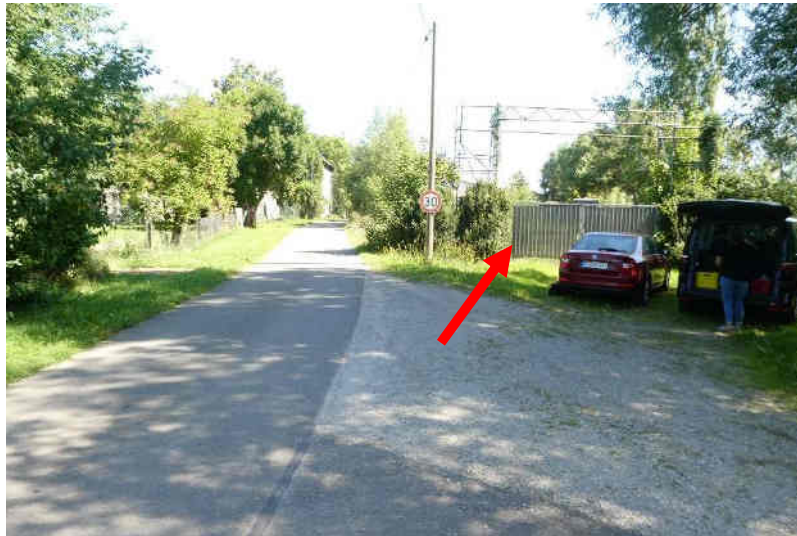


Foto 1

Lage am Lohmühlenweg mit
Zufahrtstor von Süden



Foto 2

südlicher Grundstücksteil



Foto 3 , 3a, 3b, 3c

Div. Kfz, Anhänger,
sonstige nicht mehr
verwertbare Gegen-
stände, die zu
entsorgen sind



Foto 4

südwestlicher Gebäudeteil
mit Wintergarten und
Terrasse



Foto 5

Eckbereich an der Ostseite
des Gebäudes zum Anbau



Foto 6

Anbau / Überdachung an der
Südostseite



Foto 7

Regentonnen und div.
Behälter an der Südfassade
abgestellt



Foto 8

Blick auf das Grundstück
aus Richtung Südwesten



Foto 9

nordöstlicher Gebäudeteil
mit Sichtfachwerk
(vmtl. ehem. Verkaufsstelle
Sozialkaufhaus)



Foto 10
Hauseingang Süd



Foto 11
Grundstücksteil nördlich der
Halle mit Holzlager
Gartenhaus, Zelt o.ä.



Foto 12
wie Foto 11, mit Garage



Foto 13

Nördlicher Grundstücksteil
Blick aus Richtung Norden



Foto 14

Nördliche
Grundstücksgrenze



Foto 15

Innenansicht südwestlicher
Gebäudeteil, im Hintergrund
Wintergarten



Foto 16

Innenansicht Flur mit Blick nach Norden Übergang zu einer Wohnung im nördlichen Abschnitt (nicht besichtigt)



Foto 17

WC

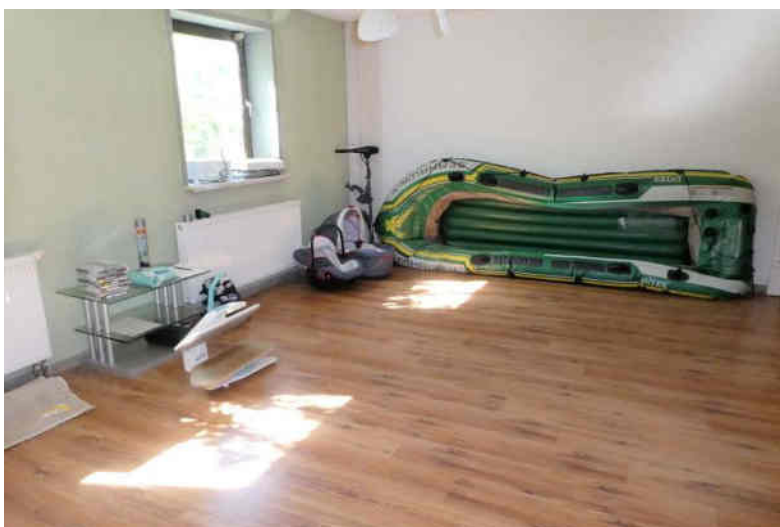


Foto 18

ehem. Unterkunftsraum



Foto 19
Küche



Foto 20
Sicherungen
Zähler ausgebaut



Foto 21
Wintergarten

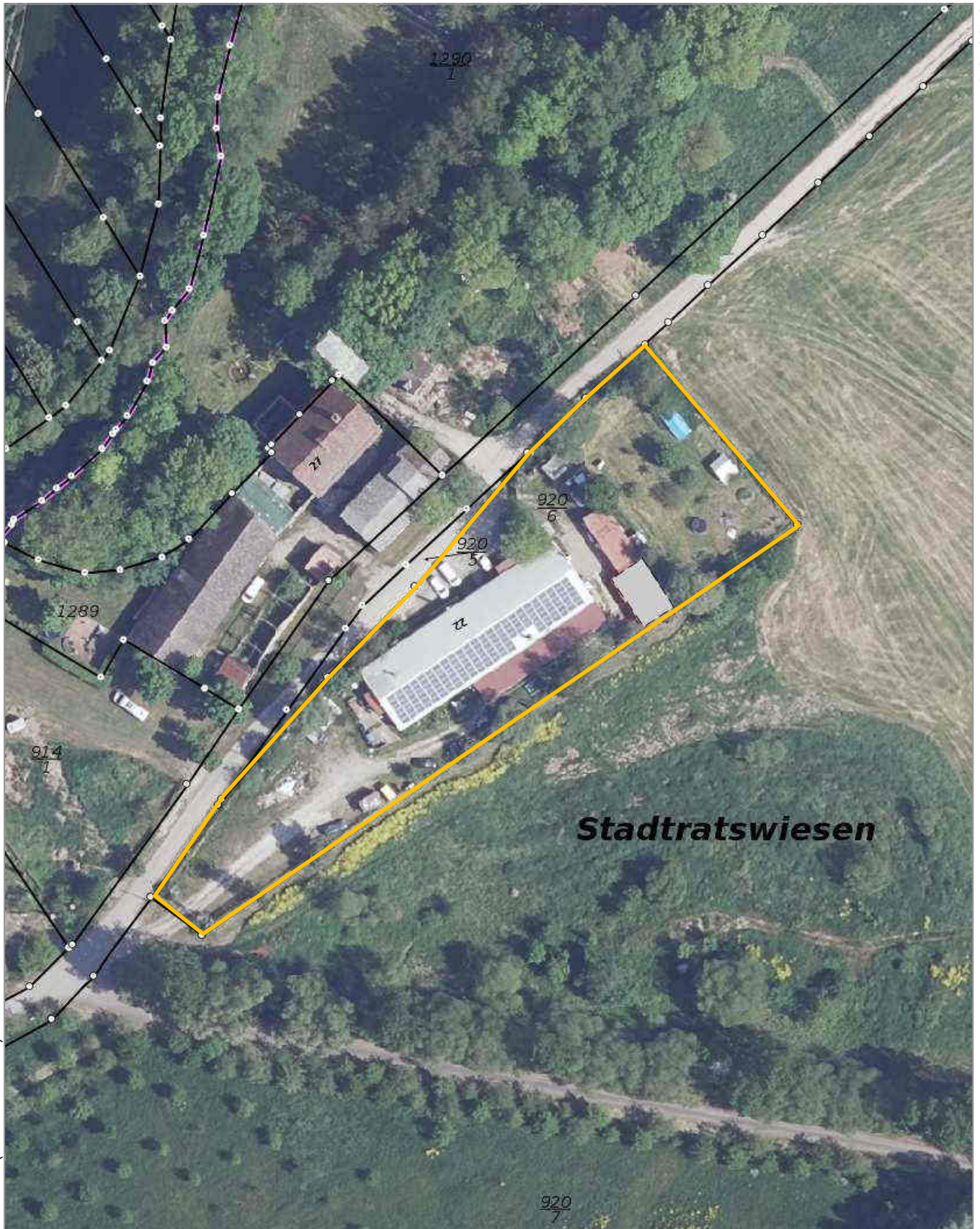


Flurstück: 920 / 6
Flur: 11
Gemarkung: Stadtilm

Gemeinde: Stadtilm
Kreis: Ilm-Kreis



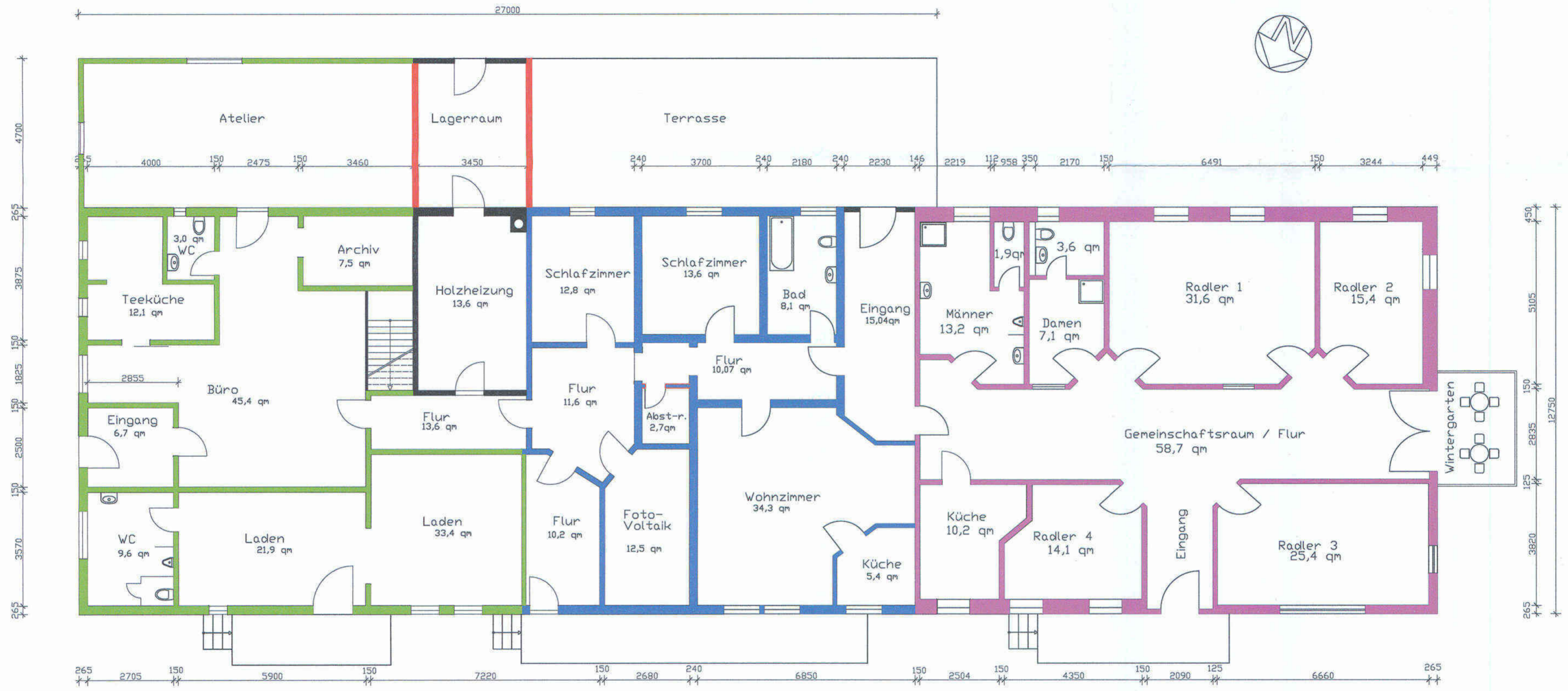
5627695.8



648029.8

647852 (EPSG:25832)

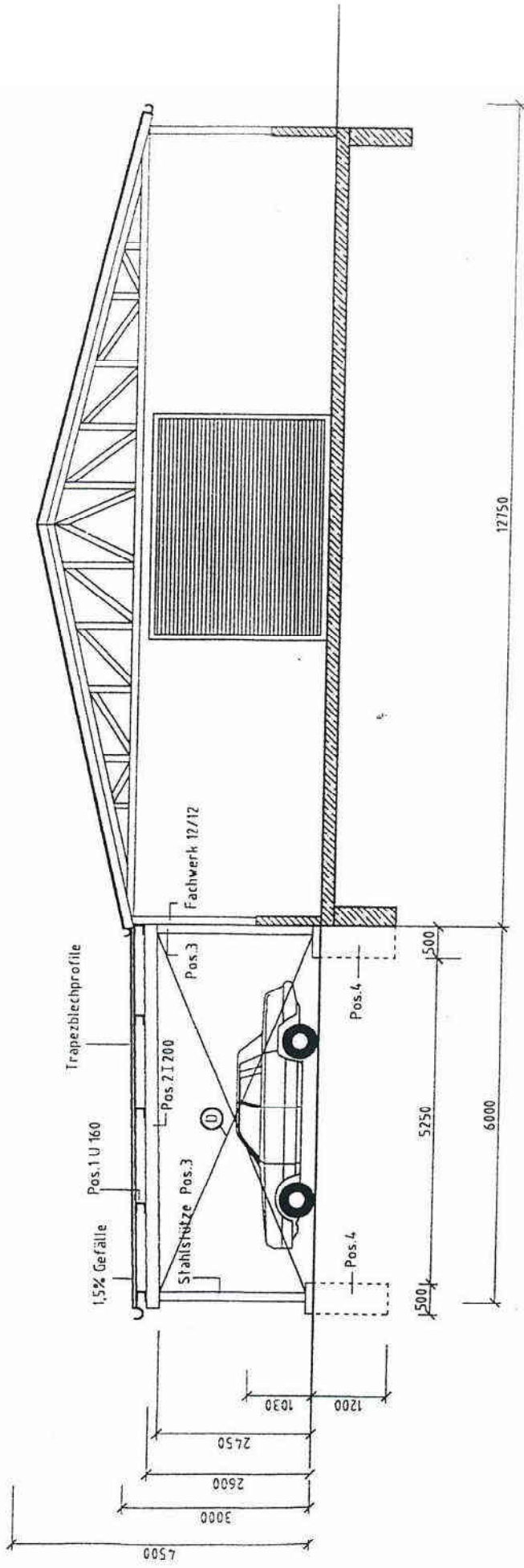
5627470 (EPSG:25832)



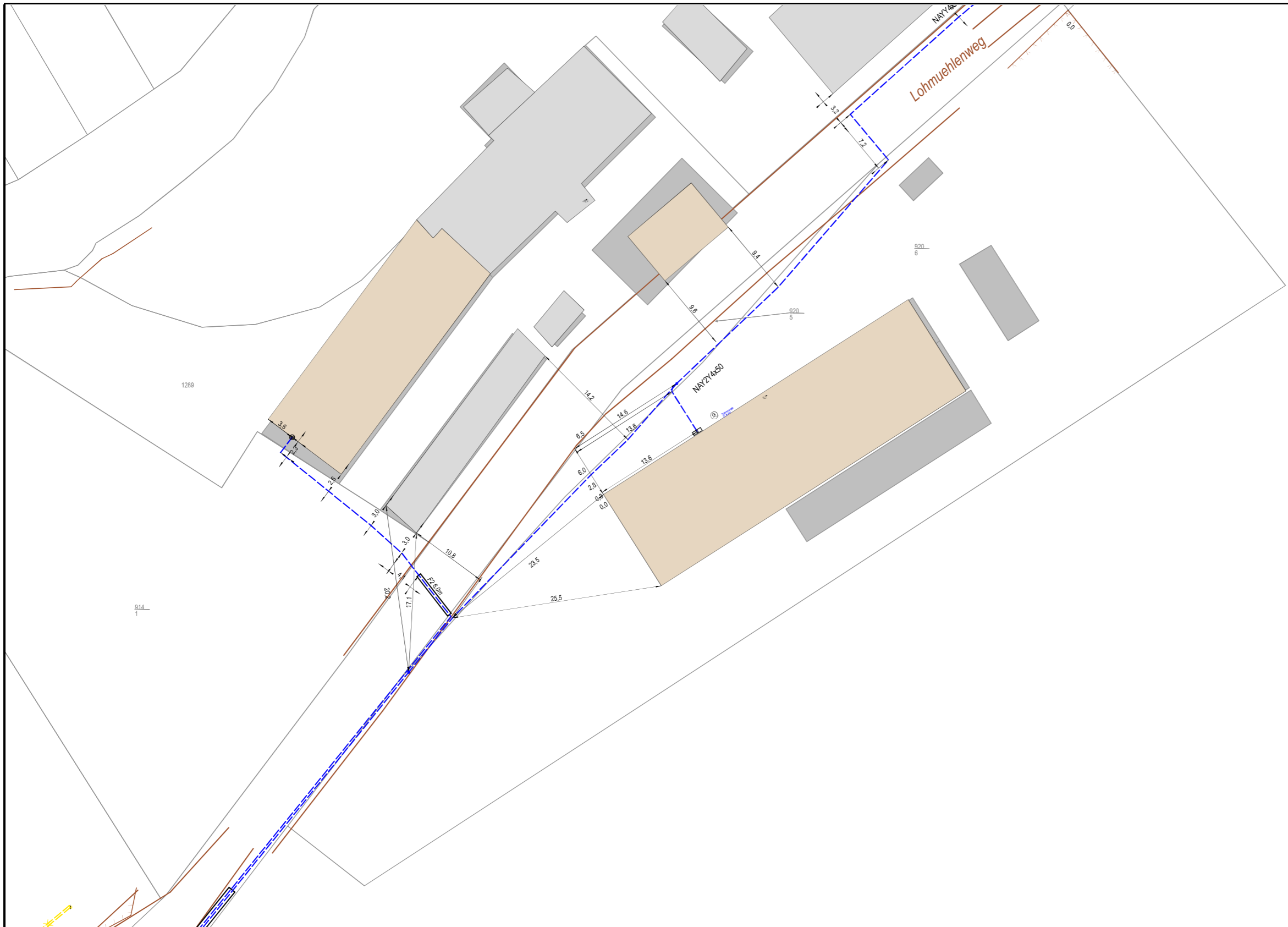
- Bestand
- Neubau

- Geschäftsbereich
- Wohnung
- Radlerpension

Ingenieurbüro Cramer - In Branchewinda 94 - 99310 Wipfratal		
Nutzungsänderung Wohnraum für Flüchtlinge zu Wohn- und Geschäftshaus		
Bauort: 99326 Stadtilm, Lohmühlenweg 22 Bauherr: Herr Werner Müller, Lohmühlenweg 22, 99326 Stadtilm		
Grundriss - Erdgeschoss		
M. 1:100	Datum: 16.03.2017	



- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU



Nur gültig im Zusammenhang mit den Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-18411-TEN

Anfragender
 Büro Wertermittlung
 Astrid Tauber
 Vor Ort
 Büro Wertermittlung
 Astrid Tauber



Bezeichnung
 Standortstellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart Strom	Format A3 Quer
------------------	-------------------

	Datum	Name
bearb.	25.07.2025	siehe Schreiben
Schutzklasse: intern		
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 647941,3/5627575,5		

1:500
 Maßstab

Bezug
 Wertermittlung
 Lohmühlenweg 22
 Stadtilm

Plan-Nr. 1 von 1

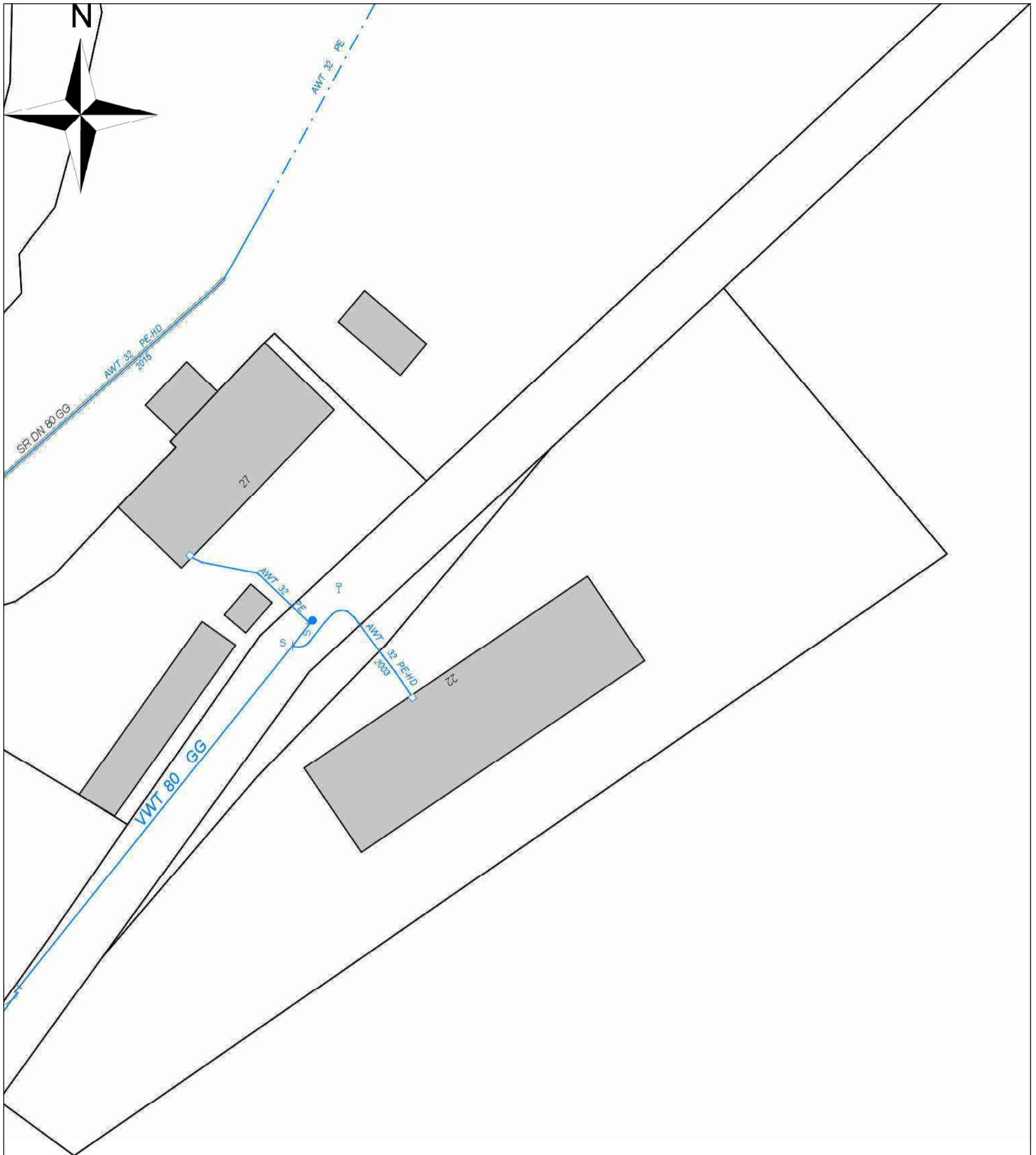
Registrierungsnummer: OP-250064
Bauvorhaben: Zwangsversteigerung
Bauzeit von: 21.08.2025
Bauzeit bis: 21.08.2025

Bauausführender Betrieb

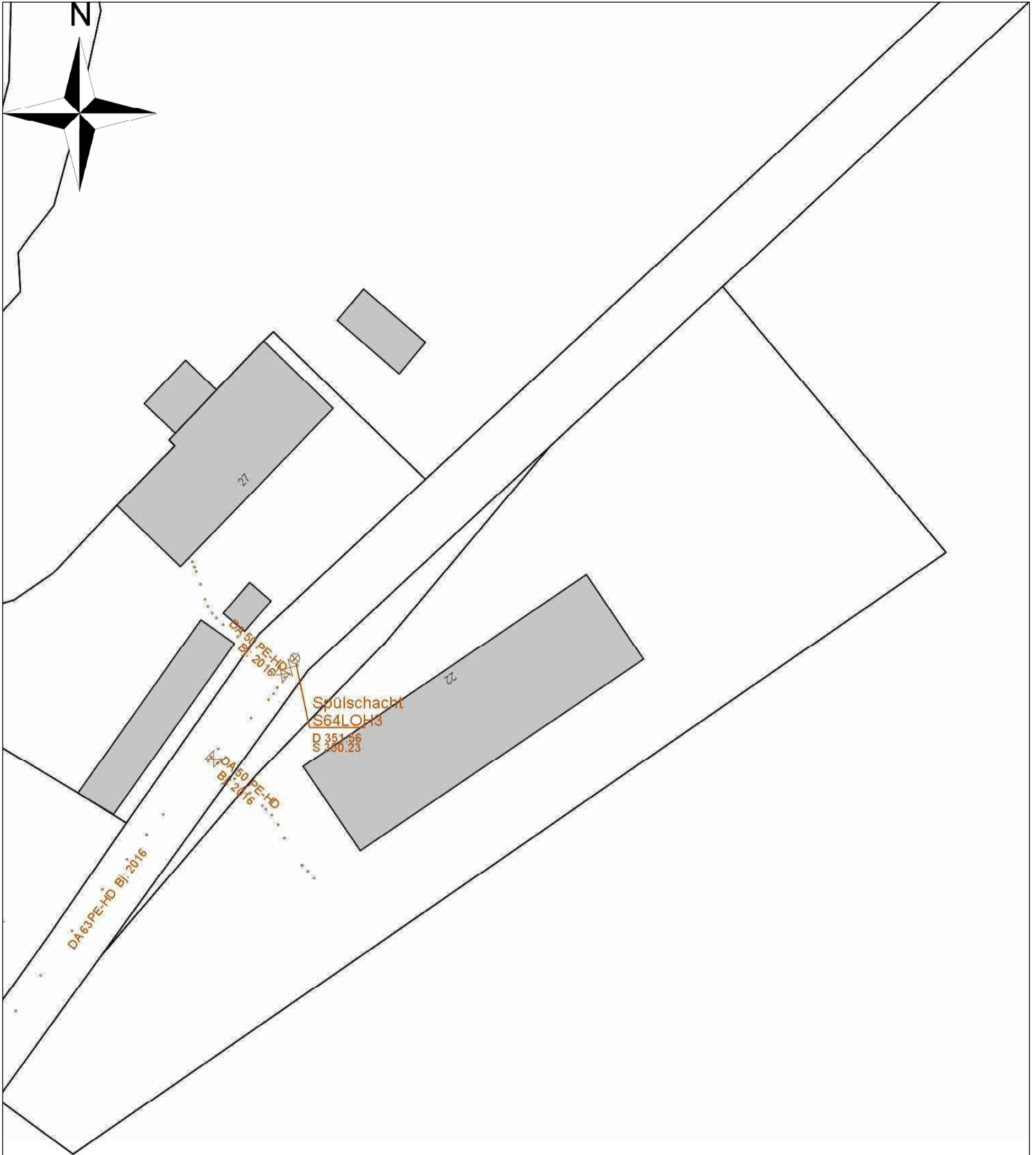
Vorname: Astrid
Nachname: Tauber
Firma: Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Astrid Tauber
Straße: Dalbergsweg
Hausnummer: 30
Telefonnummer: 0361/2255033
Emailadresse: astrid.tauber@v-s-tauber.de

Ort der Aufgrabung

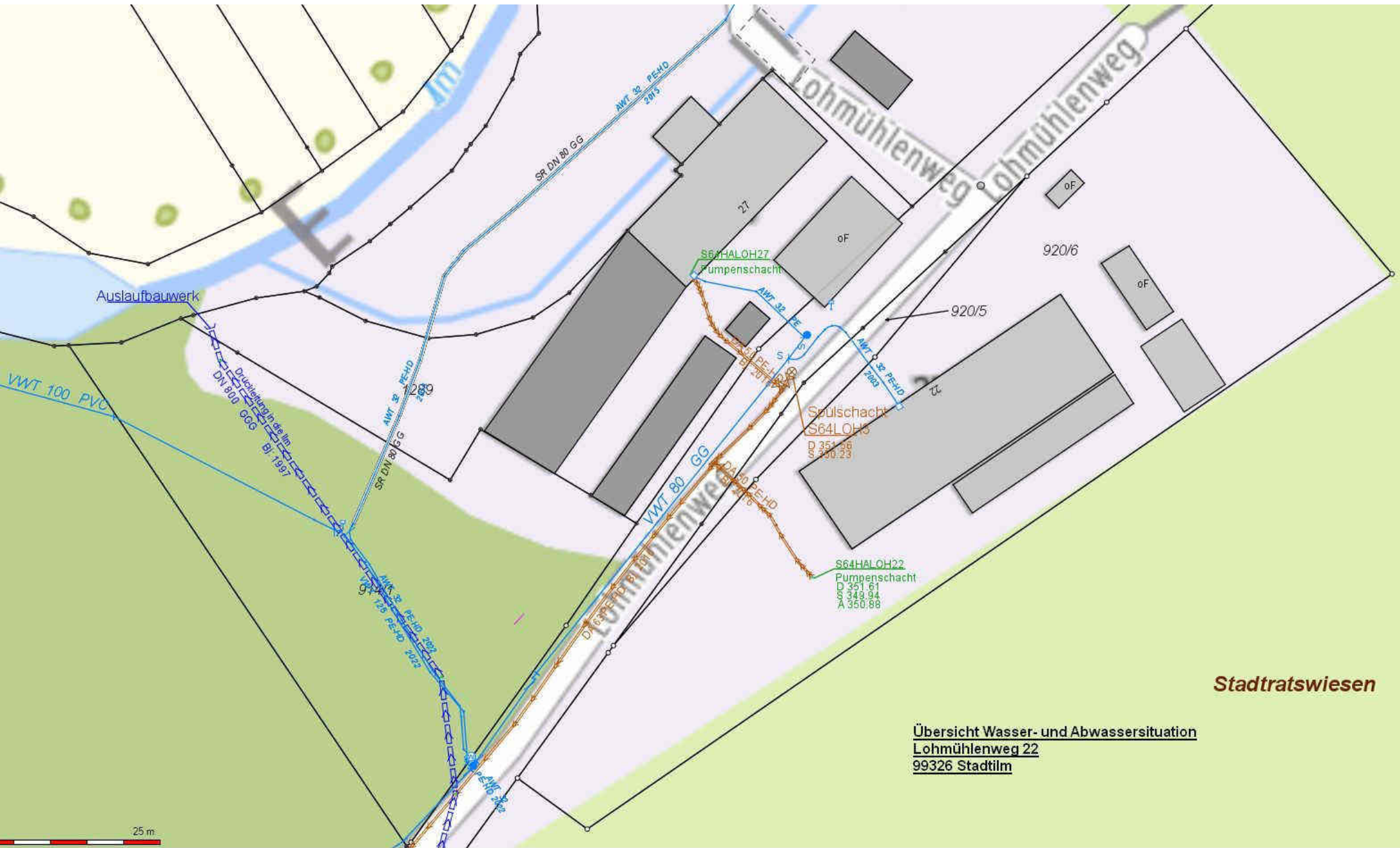
Gemeinde: Stadtilm
Gemarkung: Stadtilm
Lagebezeichnung: Lohmühlenweg 22
Abweichende Lagebezeichnung:
Flurnummer: 11
Zähler: 920
Nenner: 6



<p>Planauskunft</p> <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Mischwasser — Regenwasser — Schmutzwasser — Trinkwasser — / Strom/EMSR unbekannte Lage 	 <p>Maßstab: 1:500</p> <p>Reg. Nr.: OP-250064</p> <p>Datum: 21.08.2025</p>	<p>Lageplan TW Stadtilm-Stadtilm</p> <p>Lagebezeichnung: Lohmühlenweg 22</p> <p>abweichende Lagebezeichnung.:</p> <p>Lagebezug: PD83 Höhensystem: NHN</p>
--	---	--



<p>Planauskunft</p> <p>Legende:</p> <p>— Mischwasser</p> <p>— Regenwasser</p> <p>— Schmutzwasser</p> <p>— Trinkwasser</p> <p>— / — Strom/EMSR</p> <p>..... unbekannte Lage</p>		<p>Lageplan AW</p> <p>Stadtilm-Stadtilm</p>
	<p>Maßstab: 1:500</p>	<p>Lagebezeichnung:</p> <p>Lohmühlenweg 22</p>
	<p>Reg. Nr.: OP-250064</p>	<p>abweichende Lagebezeichnung.:</p>
	<p>Datum: 21.08.2025</p>	<p>Lagebezug: PD83</p> <p>Höhensystem: NHN</p>



Stadtratswiesen

Übersicht Wasser- und Abwassersituation
Lohmühlenweg 22
99326 Stadtilm