

Gutachten



99867 Gotha

Gotthardstraße 5/Kastanienallee 1

Az.: 16 K 99/15



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Geschäftsführerin:

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 14 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Es wurde in neunfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 109/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 99/15

PLZ: 99867 Ort: Gotha

Straße: Gotthardstraße 5/
Kastanienallee 1

Unser Zeichen: GZ 109/23

Gemarkung: Gotha

Flur: 8

Flurstück: 65/0

Größe: 957 m²



Kurzbeschreibung: Eckgrundstück mit desolatem Gebäude

befindet sich in der Innenstadt von Gotha, im thüringischen Landkreis Gotha, Eckgrundstück, bebaut mit einer Brandruine, ursprünglicher Gebäudeanbau wurde bereits durch die Stadt abgerissen

Bewertung erfolgte anhand des äußeren Anscheins

Gebäude

Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh., Brandruine, Mauerwerksbau, unterkellert, straßenseitig dreigeschossig

Raumaufteilung: nicht bekannt

Gesamtzustand: aufgrund Wasser- und Brandschaden nicht mehr sanierbar

rückwärtige Freifläche mit Abrissmaterial des ehemaligen Anbaus

Beseitigungsanordnung durch die Stadt Gotha erlassen

Bewertungstichtag: 06.03.2023

Verkehrswert:

1,00 €

- a) Das Grundstück wird offensichtlich nicht mehr genutzt.
- b) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall ist ggf. aufgrund der Löscharbeiten nicht ausgeschlossen.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der ursprünglichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das ehemalige Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 16.07.2019).
- f) Aufgrund der Ortsbesichtigung ist zweifelsfrei erkennbar, dass es gegenseitige Überbauungen der bestehenden unsanierten Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sowie vom Gebäude des angrenzenden Flurstückes 64 gibt.
- g) Es konnte nicht ermittelt werden, ob für das Gebäude eine Brandschutzversicherung besteht. Aufgrund der Brandruine ist offensichtlich keine Versicherung mehr vorhanden.
- h) Die Anschrift für das ehemalige Gebäude lautet Kastanienallee 1, 99867 Gotha. Der rückwärtige Anbau (Gotthardstraße 5) wurde abgerissen.
- i) Baujahr: vermutlich Anfang des 20. Jh., Wohnfläche ursprünglich ca. 117,00 m²

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
4.	Bodenwert	6
5.	Verkehrswert	9
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformationen		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 99/15

- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Auftragsgemäß erfolgt eine Aktualisierung der Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99867 Gotha, Gotthardstraße 5/Kastanienallee 1, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens in Form eines Kurzgutachten.

Mit Stichtag 18.07.2019 erfolgte im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bereits die Verkehrswerteinschätzung bezogen auf das o.g. Grundstück.

In der Nacht zum 05.01.2023 kam es zu einem Vollbrand in dem leerstehenden Gebäude auf dem Grundstück Gotthardstraße 5/Kastanienallee 1.

Somit hat sich der bauliche Zustand des leerstehenden Gebäudes stark verändert.

Nachfolgend wird nur auf die veränderten Gegebenheiten des Grundstückes sowie des Gebäudes Bezug genommen.

Bei den übrigen Angaben zum Grundstück, insbesondere Grundbuchangaben, planungsrechtliche Gegebenheiten, Lageeinschätzungen u.a. wird auf das Gutachten vom 29.08.2019 verwiesen.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 24.02.2023, zum Besichtigungstermin am 06.03.2023, ab ca. 9.15 Uhr eingeladen. Von den Beteiligten erschien niemand vor Ort.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem äußeren Anschein.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude ist, aufgrund des desolaten Zustandes, insbesondere aufgrund des Wasser- und Brandschadens nicht mehr sanierbar.

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 30.01.2023

Grundbuchauszug von Gotha/Gotha/Blatt 11605

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2022/2023

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Landkreis Gotha von 2018 bis 2022

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Gutachten vom 29.08.2019

3. Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem desolaten und unsanierten Gebäude bebaut. Der ursprünglich rückwärtig angrenzende Gebäudeanbau ist abgerissen worden. Durch einen Brand in der Nacht zum 05.01.2023 ist das Gebäude nur noch eine Brandruine.

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
 - Sanierung: ohne
 - Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, vermutlich unterkellert
 - Geschossigkeit: dreigeschossig
 - Fassade: Brandschaden
 - Fenster/Türen: ohne
 - Decken: vermutlich Holzbalkendecken
 - Treppen: ohne
 - Dach: Holzkonstruktion, tlw. noch in Resten vorhanden, keine Eindeckung mehr
- Gesamtzustand: ruinös, Brandruine



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht

4. Bodenwert

Die, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Gotha ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerte weisen dabei folgende Angaben aus (Anlagen):

Bodenrichtwertnummer:	674124
Bodenrichtwert:	86,00 €/m ²
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand:	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	3
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksfläche:	450 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Bodenrichtwertnummer:	674833
Bodenrichtwert:	98,00 €/m ²
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand:	sanierungsbeeinflusst
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	3
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksfläche:	450 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Die Differenz zwischen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenwert beträgt somit 12,00 €/m². Dieser Ausgleichsbetrag wurde offensichtlich nicht vorzeitig abgelöst.

Somit wird der Bodenrichtwert von 86,00 €/m² für den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert als Ausgangswert berücksichtigt.

Entsprechend den aktuellen Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse von den acht großen Städten in Deutschland), werden fallende Renditen in Bezug auf den Wohnungsbau angegeben.

Weiterhin wurde angegeben, dass das Transaktionsvolumen deutlich rückläufig ist bzw. tlw. stark eingebrochen ist. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Mietniveaus sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt. Immobilieninvestments sind üblicherweise mittel- bis langfristige Kapitalanlagen, die ein positives Marktumfeld mit verlässlichen Rahmenbedingungen sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht benötigen. Aktuell ist dies nicht gegeben. Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage nach Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern stark eingebrochen ist.

Im aktuellen vdp Immobilienpreisindex (Stand 4. Quartal 2022) stiegen die Liegenschaftszinssätze um sechs Prozent auf Jahressicht. Danach sanken die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem 4. Quartal um 2,70 % und gegenüber dem 3. Quartal 2022 um 4,80 %.

Die Nachfrage für ein derartiges Grundstück, dass entsprechend der Lage und dem Sanierungsgebiet mit einem Mehrfamilienhaus bzw. ggf. größeren Ein- bis Zweifamilienhäusern in tlw. geschlossener Bauweise zu bebauen wäre, wird daher aktuell stark unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Ein Abschlag von 15 % auf den Bodenrichtwert erscheint daher angemessen.

$$86,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,85 \quad \times \quad 957 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 69.957,00 \text{ €}$$

Bis zur Neubebauung einschließlich Baugenehmigungen/Akquisezeitraum wird von einem Zeitrahmen von fünf Jahren ausgegangen.

Über diesen Zeitraum wird der Bodenwert abgezinst. Dabei wird von einem erhöhten Liegenschaftszinssatz von 7 % ausgegangen. Der Abzinsfaktor beträgt somit 0,71299.

$$\begin{array}{rclcl} 69.957,00 \text{ €} & \times & 0,71299 & = & 49.879,00 \text{ €} \\ & & & = & 50.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Nach telefonischen Angaben der Stadtverwaltung Gotha und eines Beteiligten vom 14.04.2023, wurde eine Beseitigungsanordnung nach § 79 Abs. 1 Thüringer Bauordnung mit einer Frist bis 15.06.2023 erlassen.

Danach wurden Kosten für eine eventuell notwendige Ersatzvornahme von 100.000,00 € angegeben.

Es wird unterstellt, dass diese Kosten für diese Forderung im Zwangsversteigerungstermin angemeldet werden und aus dem Erlös vorrangig befriedigt werden kann. Damit verbleibt keine zusätzliche Zahlungslast für den zukünftigen Ersteher des Grundstückes.

Bezogen auf den grob überschläglich eingeschätzten Bruttonauminhalt, den gestiegenen Kosten für die weitere Entsorgung, der nach dem Brand geringeren Baumasse, aber auch den erhöhten Aufwendungen, erfolgt aufgrund des Kostenvoranschlags der Stadt Gotha bezüglich der Einschätzung der Abriss- und Entsorgungskosten ein Zuschlag von ca. 50 % auf die im Gutachten aus dem Jahr 2019 ausgewiesenen Abriss-/Entsorgungskosten.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Vergleichswert (Bodenwert):

Bodenwert, abgezinst:	50.000,00 €
Abriss-/Entsorgungskosten:	52.000,00 €
angepasster Restwert:	1,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Für das Grundstück in 99867 Gotha, Gotthardstraße 5/Kastanienallee 1 kann unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände kein positiver Verkehrswert ermittelt werden:

1,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

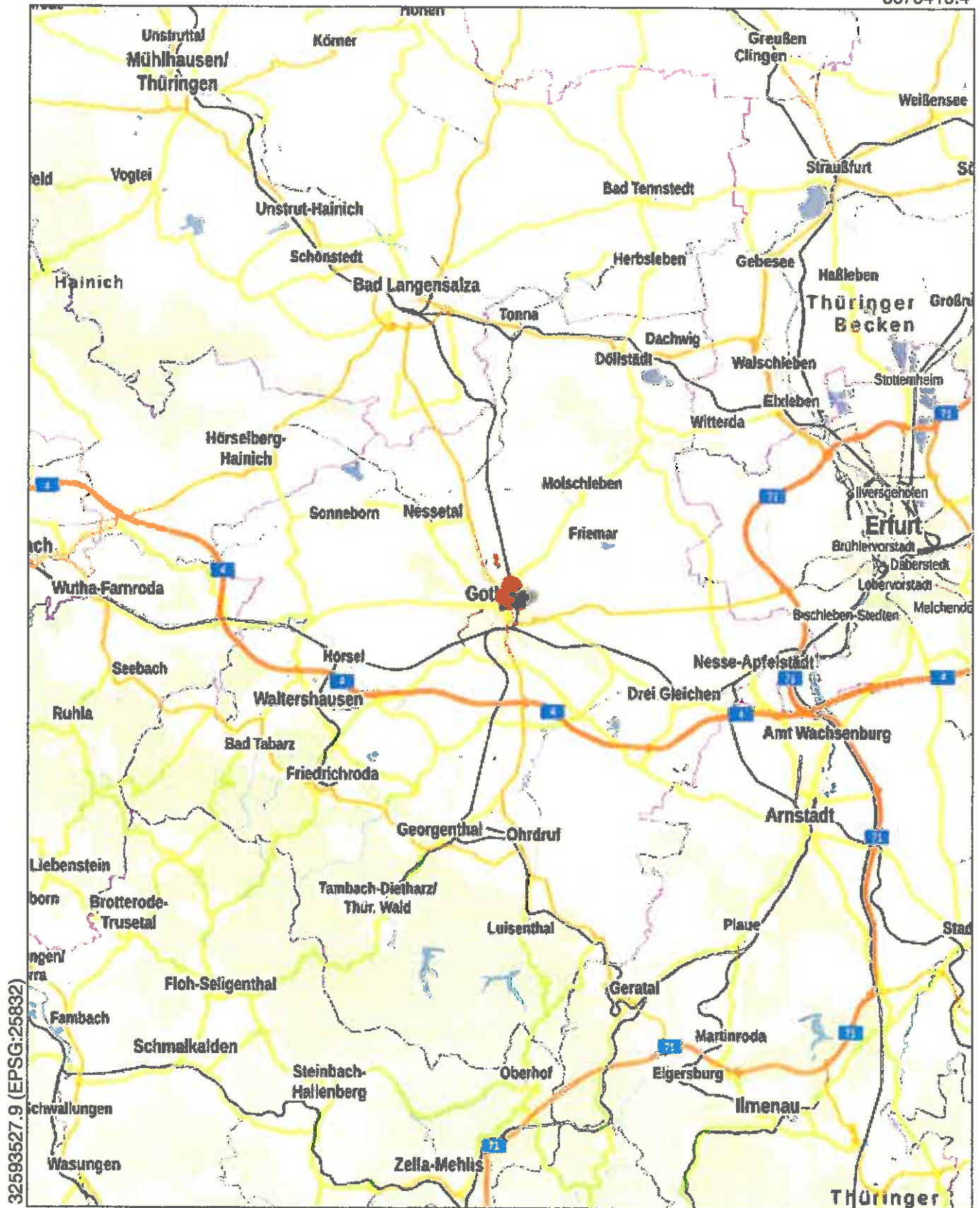

Dorothea Schneider

Erfurt, 02.05.2023

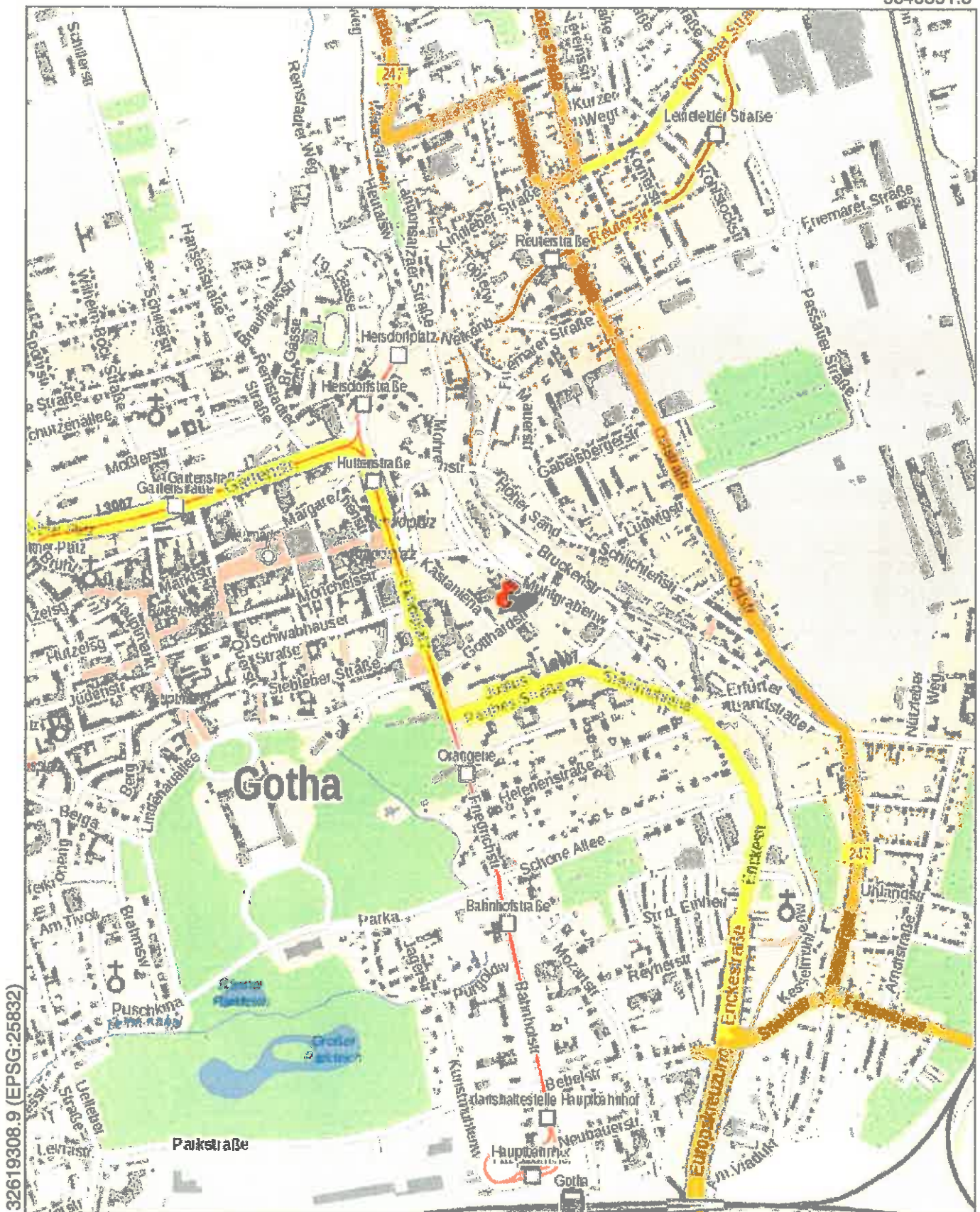
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5679415.4



5646691.8

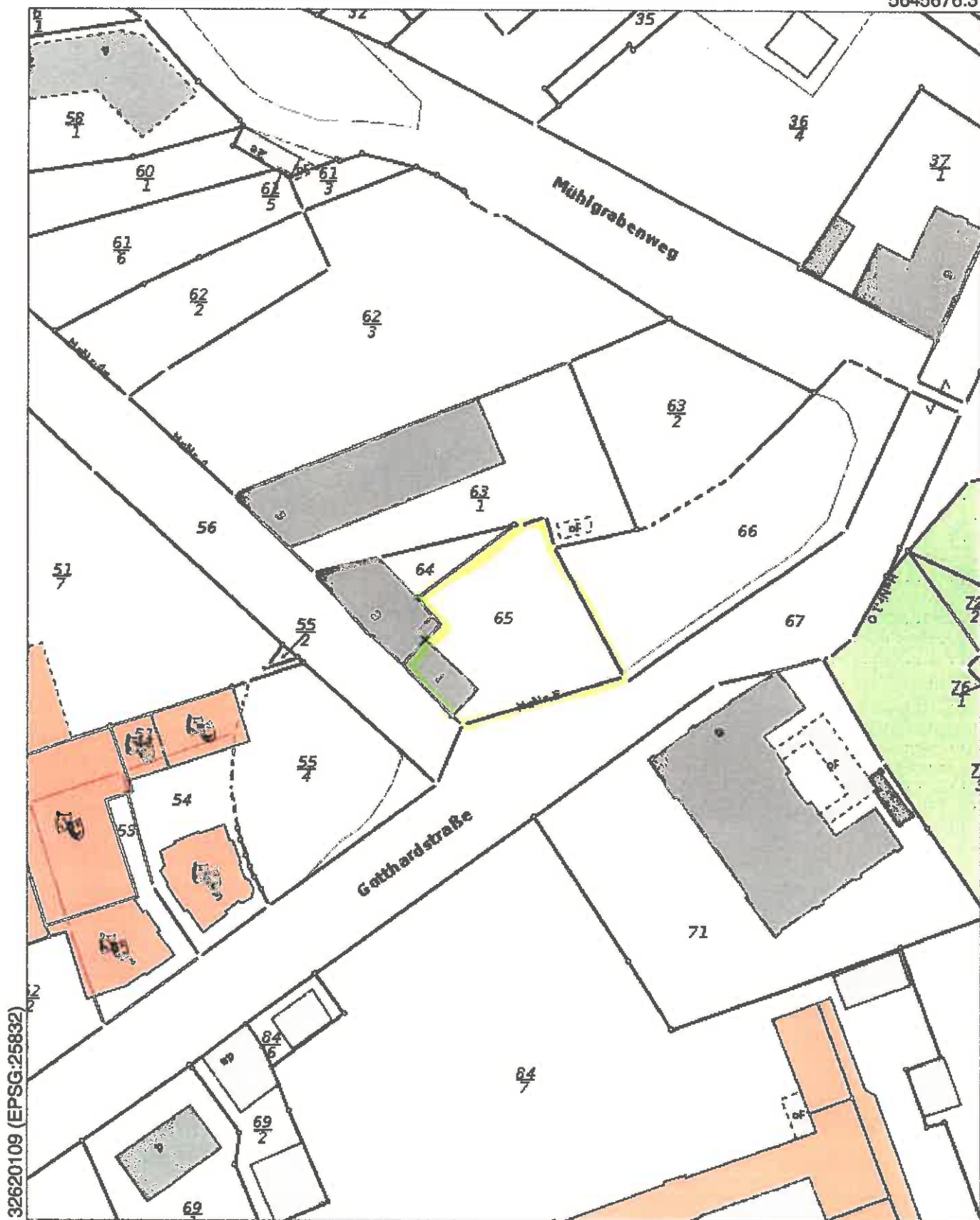


32619308.9 (EPSG:25832)

5644435 (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.

5645676.3



32620109 (EPSG:25832)

5645450.6 (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.



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.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Gotha
Gotha

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

674124
86
01.01.2022

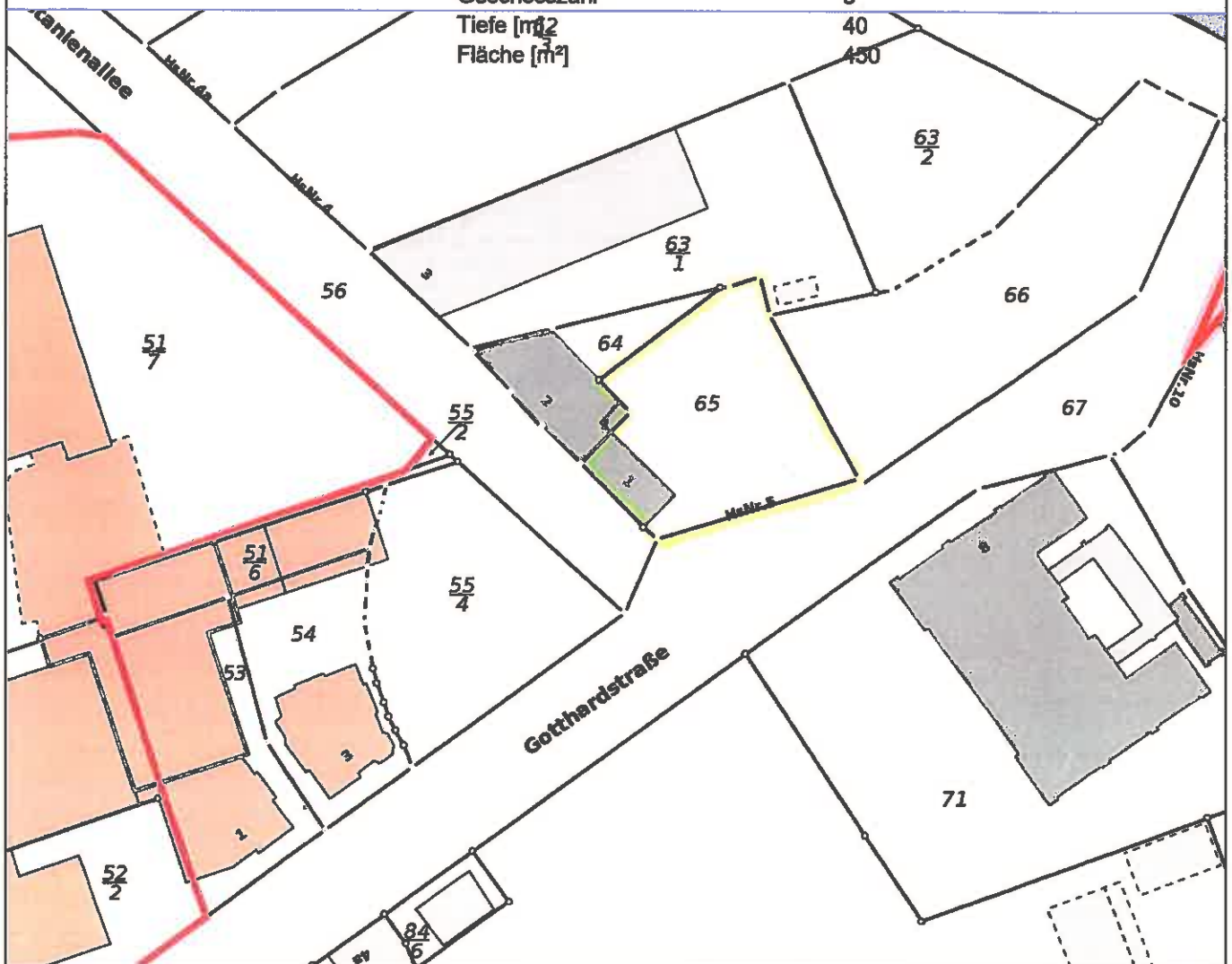
Verfahrensgrund
Verfahrenszustand
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Sanierungsgebiet
sanierungsunbeeinflusst
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Mischgebiet
Mehrfamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
3
40
450



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
16.04.2023



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

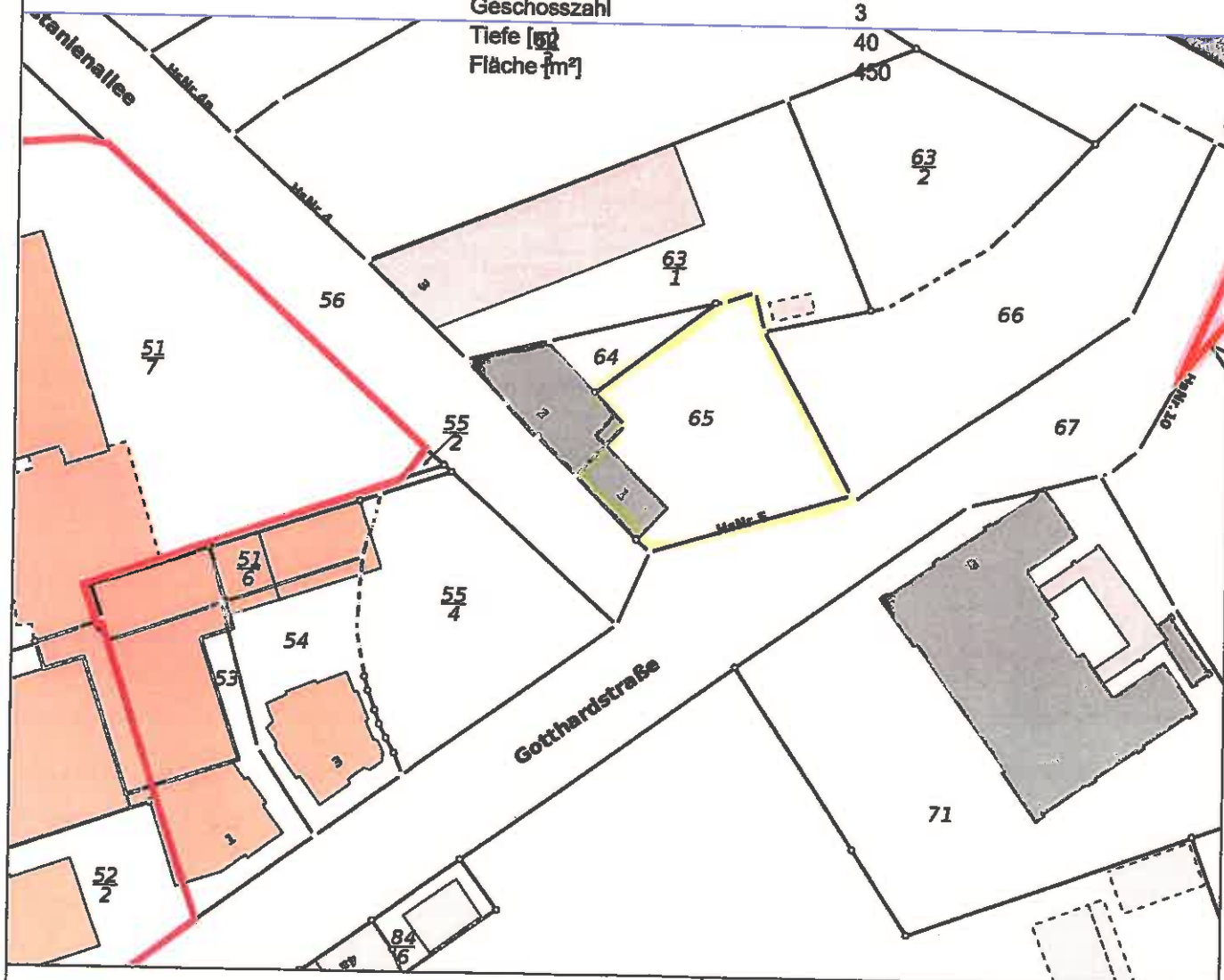
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674833
Bodenrichtwert [Euro/m²]	98
Stichtag	01.01.2022
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	3
Tiefe [m]	40
Fläche [m²]	450



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

16.04.2023