

Gutachten



99867 Gotha
Gabelsbergerstraße 13

Eigentumswohnungen Nr. 5 und Nr. 6

Az.: 16 K 1/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 154/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 1/25

Unser Zeichen: GZ 154/25

PLZ: 99867 Ort: Gotha
Straße: Gabelsbergerstraße 13
Eigentumswohnung Nr. 5
Miteigentumsanteil 138,442/1.000
Eigentumswohnung Nr. 6
Miteigentumsanteil 137,893/1.000

Gemarkung: Gotha
Flur: 7
Flurstücke: 122/3
Größe: 439 m²



Kurzbeschreibung: zwei Eigentumswohnungen

befinden sich innerhalb der Innenstadt von Gotha, im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus sowie einer Garage, lt. Teilungserklärung aufgeteilt in sieben Eigentumswohnungen

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Baujahr 1927, offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung ca. 1998/99, Mauerwerksbau, voll unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Eigentumswohnung Nr. 5, Lage 2. Obergeschoss links
ein Abstellraum im Kellergeschoss

Raumaufteilung lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Flur, Küche, Bad, zwei Zimmer, zwei Abstellräume

Wohnfläche: ca. 63,11 m²

Eigentumswohnung Nr. 6, Lage 2. Obergeschoss rechts
ein Abstellraum im Kellergeschoss

Raumaufteilung lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Flur, Küche, Bad, drei Zimmer

Wohnfläche: ca. 62,86 m²

Ausstattung: nicht bekannt

Gesamtzustand: vermutlich mäßig, tlw. renovierungsbedürftiger Zustand

Bewertungsstichtag: 21.08.2025

Verkehrswert:	Eigentumswohnung Nr. 5	48.000,00 €
	Eigentumswohnung Nr. 6	51.000,00 €

- a) Die beiden Eigentumswohnungen sind offensichtlich vermietet. Weitere Angaben oder Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.
- b) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet: 99867 Gotha, Gabelsbergerstraße 13
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Henrik Hoppe
 Im Stocken 10
 98716 Geraberg
- j) Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis besteht.
- k) Es besteht eine WEG-Verwaltung (separates Schreiben).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Wohnflächen	14
3.7	Außenanlagen	14
4.	Wertermittlung	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	15
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungszustand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	16
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	18
4.5.1	Vorbemerkungen	18
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	20
4.5.3	Ertragsansätze	21
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	21
4.5.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	22
4.5.5.1	Eigentumswohnung Nr. 5	22
4.5.5.2	Eigentumswohnung Nr. 6	23
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	24
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	26
6.	Verkehrswert	28

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 1/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 99867 Gotha, Gabelsberger Straße 13, Eigentumswohnung lfd. Nr. 5 und Nr. 6, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.08.2025 zur Ortsbesichtigung am 21.08.2025, 12.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte die Besichtigung der beiden Wohnungen nur nach dem äußeren Anschein erfolgen. Mit Schreiben vom 22.08.2025 wurde dem Eigentümer die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 05.09.2025 mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen neuen verbindlichen Besichtigungstermin abzustimmen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollte keine Rückmeldung erfolgen, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins erfolgen müsste. Eine Reaktion des Eigentümers erfolgte nicht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein vom 21.08.2025.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider

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 (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 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 21.07.2025, Auftrag vom
24.07.2025

Grundbuchauszug von Gotha/Gotha/Blätter 13944 und
13945

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/25

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2020 bis 2024 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha, Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Stadtverwaltung Gotha vom 18.08.2025
- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und
Landkreisgemeinden vom 13.08.2025
- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 08.12.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Gotha ist eine ehemalige Residenzstadt am Nordrand des Thüringer Waldes und hat ca. 46.131 Einwohner (30.06.2025), Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 16.12.2025
- Wirtschafts- und Verwaltungszentrum des Landkreises Gotha
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Dresden (ca. 5 km) sowie BAB 71 durch die Anschlussstelle Erfurter Kreuz auf der A 4 (ca. 20 km)
- Erfurt ca. 21 km, Bad Langensalza ca. 19 km und Eisenach ca. 31 km entfernt
- die Bundesstraßen 7 (Eisenach - Altenburg) und 247 (Mühlhausen - Suhl) kreuzen sich in Gotha

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- die Bewertungsobjekte befinden sich innerhalb der Innenstadt von Gotha, angrenzend an die Gothaer Oststadt
- die Umgebungsbebauung ist geprägt durch überwiegend in offener Bauweise errichteter, dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jh.
- Grundstück grenzt nordöstlich unmittelbar an Gewerbe- und Parkplatzflächen mit Fitnessstudio, diverse Dienstleister, Restaurant u.a. (es gibt eine Tür mit Schloss, so dass die Mieter des Grundstückes unmittelbar auf dieses Grundstück gelangen können)

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 150 m entfernte Bushaltestelle in der Oststraße
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls ca. 150 m entfernt zur Verfügung
- verschiedene Kindertagesstätten und Schulen können im Stadtgebiet besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls in Gotha gesichert

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
innerstädtische Anliegerstraße

- innere Erschließung
eine seitliche Zufahrt zu einer angebauten Garage am Wohngebäude vorhanden, eine gemeinsam Zufahrt mit dem angrenzenden Grundstück Gabelsberger Straße 12 vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Gotha
Grundbuchband Blatt 13944

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	7	122/3	Gabelsberger Straße 13	439	138,442/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Keller im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 5

Gemarkung: Gotha
Grundbuchband Blatt 13945

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	7	122/3	Gabelsberger Straße 13	439	137,893/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 6

Für beide Eigentumswohnungen sind nach Einsicht in die Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte vereinbart wurden.

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lagen die Kopien der unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 24.07.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend den Angaben aus dem Thüringen Viewer Planung befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Grundstück ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.4.2 Baurecht

Im Jahr 1927 wurde das Gebäude als 6 Familienhaus baurechtlich genehmigt.

Im Jahr 1998 wurde die Baugenehmigung zur Sanierung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses baurechtlich genehmigt. Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, ist nicht bekannt, ob die Auflagen aus der Baugenehmigung (insbesondere Brandschutz) vollumfänglich umgesetzt wurden. Der lt. äußeren Anschein vorhandene Außenstellplatz vor der Garage wurde danach nicht genehmigt.

Ebenfalls 1998 erfolgte die Abgeschlossenheitsbescheinigung für sieben Eigentumswohnungen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nur teilweise unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. Auskunft der Stadt Gotha vom 24.06.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es kann von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Gotha vom 26.06.2025 nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung kann von einer Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht vermutlich nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:
nicht bekannt, die zuständige Hausverwaltung
konnte keine Angaben dazu machen

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus sowie einer Garage bebaut. Das Grundstück ist in sieben Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die beiden Eigentumswohnungen konnten nicht besichtigt werden. Der Ausstattungsstandard und die Angaben darüber beruhen daher teilweise auch auf Annahmen und Vermutungen. Der Keller konnte teilweise besichtigt werden.

Wohnhaus

- Baujahr: 1927
- Sanierung: offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung ca. 1998/99
- Konstruktionsmerkmale: 32er Mauerwerksbau, voll unterkellert (45er Mauerstärke)
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, gestrichen
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG vermutlich massiv, EG bis DG nach Angaben einer Mieterin Holztreppe im Bestand, Treppenhausfenster PVC
- Hausflur: hofseitiger Hauseingang, Holzeingangstür
- Dach: Holzkonstruktion (Ortgangbretter Anstrich notwendig), Satteldach, Ziegeleindeckung, vermutlich gedämmt



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Freiflächen



rückwärtige Freifläche



Treppenhaus

- KG:

Raumaufteilung: lt. Bauunterlagen diverse Vorratsräume, Heizungsraum (kein Trockenraum, kein Fahrradkeller)

Ausstattung:

Boden: Estrich
Wände: verputzt, mäßig
Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 1,90 m
Türen: Innentüren Holz
Fenster: PVC

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: Gasheizung aus dem Sanierungszeitraum, der WW-Boiler soll nach Angaben von Mietern 2025 erneuert werden sein



Kellergang/Kellerraum



Heizungsraum

Beschreibung Eigentumswohnungen

Eigentumswohnung 2. OG, links (von der Straße aus) lfd. Nr. 5

Raumaufteilung: Flur, Küche, Bad, zwei Zimmer, zwei Abstellräume

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag unterschiedlicher Art und Güte
Wände: vermutlich verputzt, tapeziert
Decken: vermutlich tapeziert
Türen: Holz, vermutlich zum Sanierungszeitraum erneuert
Fenster: PVC, innenliegende Sprossenteilung
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage vermutlich

Sanitär: lt. Bauunterlagen: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, Waschtisch, Boden und Wände vermutlich voll gefliest, vermutlich Waschmaschinenanschluss in Küche

Heizung: Plattenheizkörper

Eigentumswohnung 2. OG, rechts (von der Straße aus), lfd. Nr. 6

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag unterschiedlicher Art und Güte
Wände: vermutlich verputzt, tapeziert
Decken: vermutlich tapeziert
Türen: Holz, vermutlich zum Sanierungszeitraum erneuert
Fenster: PVC, innenliegende Sprossenteilung
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage vermutlich

Sanitär: t. Bauunterlagen: kleines innenliegendes Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, vermutlich Boden und Wände voll gefliest, Waschmaschinenanschluss vermutlich in Küche

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: vermutlich beide Eigentumswohnung mäßiger, tlw. renovierungsbedürftiger Zustand



Wohnungseingangstüren Eigentumswohnungen Nr. 5 und Nr. 6

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Aufteilungspläne entnommen.

Eigentumswohnung Nr. 5:

Flur:	7,11 m ²
Zimmer:	15,75 m ²
Zimmer:	13,65 m ²
Zimmer:	11,95 m ²
Küche:	10,26 m ²
Bad:	4,39 m ²
gesamt:	63,11 m ²

Eigentumswohnung Nr. 6:

Flur:	8,14 m ²
Abstellraum:	0,97 m ²
Abstellraum:	0,97 m ²
Zimmer:	15,75 m ²
Zimmer:	13,65 m ²
Küche:	11,95 m ²
Bad:	11,43 m ²
gesamt:	62,86 m ²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig ohne, rückwärtiger Metallzaun mit Metalltür
Freiflächen:	einfach gestalteter Vorgartenbereich, rückwärtiges Grundstück mit Mülltonnenstellplatz, kleiner Wäscheplatz

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert 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 und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren.

Im vorliegenden Fall stehen nur eine unzureichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsverkäufen zur Verfügung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher im Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) und die Vergleichskauffälle werden zur Plausibilisierung herangezogen.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für die Eigentumswohnungen wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Sanierungszeitraumes eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichende Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	670830
Bodenrichtwert:	50,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	III
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksgröße:	350 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 21 m

Tiefe: ca. 21 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

Gegenwärtig werden die neuen Bodenrichtwerte beschlossen, inwieweit sich dieser Bodenrichtwert verändert, ist nicht bekannt.

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 5
 $439 \text{ m}^2 \quad \times 50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times 138,442/1.000 \quad = \quad 3.039,00 \text{ €}$

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 6
 $439 \text{ m}^2 \quad \times 50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times 137,893/1.000 \quad = \quad 3.027,00 \text{ €}$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen wurden bisher durch den Gutachterausschuss des Wartburgkreises und des Landkreises Gotha nicht veröffentlicht.

Im zuletzt 2024 veröffentlichten Grundstücksmarktbericht der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises wurden für den Berichtszeitraum 2022 bis 10/2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,53 % (3,45 % bis 5,00 %) veröffentlicht.

Die wesentlichsten Einflussfaktoren dieser Stichprobe weisen dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr:	1930
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Nettokaltmiete:	6,17 €/m ²
Grundstücksgröße:	855 m ²
Bodenrichtwert:	65,00 €/m ²
Wohnfläche:	464 m ²
Standardstufe:	2,80

Unter Berücksichtigung dieser Angaben und dem Umstand, dass ein Teil dieser Auswertung sich auch auf das 1. Halbjahr 2022 bezieht (deutlich bessere Konditionen für einen Immobilienkauf aufgrund der erheblich niedrigen Finanzierungskosten), aber auch dem Umstand dass bei Eigentumswohnungen das wirtschaftliche Risiko entsprechend geringer einzuschätzen ist (aufgrund des absolut geringeren Investments), wird ein marktkonformer und nachhaltiger Liegenschaftszinssatz von 4,50 % für angemessen beurteilt.

Bei diesen Ansatz wird dabei insbesondere auch aktuell die insgesamt negativen wirtschaftlichen Prognosen, in Verbindung mit einem tendenziell ansteigenden Zinsniveau am Finanzmarkt für Immobilienkredite sowie das angesetzte Mietniveau indirekt mit berücksichtigt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. mäßige Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Januar 2026 ca. 6,8 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,0 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2021 von 135.000 Einw.) bis 2042 - 9,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 26,3 % ^ 35.540 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 30,3 % ^ 37.060 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 15,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 344 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 230
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.5.3 Ertragsansätze

Beide Eigentumswohnungen sind offensichtlich vermietet. Durch den Eigentümer wurden trotz Aufforderungen keinerlei Angaben über die Mietvertragsverhältnisse oder sonstige Informationen übermittelt. Es wird daher auf die allgemein verfügbaren Angaben in Bezug auf das Mietniveau in Gotha Bezug genommen.

Ein offizieller Mietspiegel existiert für Gotha nicht.

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2024/2025 werden für Bestandsobjekte Neubau oder Komplettsanierung für Gotha folgende Nettokaltmieten ausgewiesen:

mittlerer Wohnwert:	6,50 €/m ²
guter Wohnwert:	7,00 €/m ²

Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, es wird unterstellt, dass die Wohnungen seit dem Sanierungszeitraum Ende der 90er Jahre nicht erneut saniert wurden. Nach Angaben von anderen Mietern im Gebäude ist dies nicht der Fall gewesen.

Die beiden zu bewertenden Wohnungen sollen dabei relativ abgewohnt sein.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, in Verbindung mit dem Fehlen eines Balkons, wird nach einer allgemeinen Renovierung von einem Nettomietzins von 6,50 €/m² ausgegangen.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2026) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	439,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	14,40 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung

4.5.5.1 Eigentumswohnung Nr. 5

Gebäude		Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
2.OG	ca.	63,11	6,50	410,22 €
Gesamtfläche		63,11		
Monatsertrag				410,22 €
Jahresertrag				4.922,58 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	439,00 €	x	1 WE	439,00 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ²	x	63,11 m ²	908,78 €
Mietausfallwagnis	4.922,58 €	x	2%	98,45 €
Bewirtschaftungskosten				1.446,24 €
Jahresertrag				4.922,58 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht				-1.446,24 €
		29,38 %		
jährlicher Reinertrag				3.476,34 €
./. Bodenwertverzinsung				-136,76 €
Gebäudereinertrag				3.339,59 €
Restnutzungsdauer	30			
Liegenschaftszinssatz	4,50			
Barwertfaktor				16,29
Gebäudeertragswert				54.398,20 €
Bodenwert				3.039,00 €
Ertragswert				57.437,20 €
				rd. 57.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	11,67	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	6,22	
Bodenwertanteil am Ertragswert	5,29	
Quadratmeterpreis in €/m ²	910,11	

4.5.5.2 Eigentumswohnung Nr. 6

Gebäude		Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
2.OG	ca.	62,86	6,50	408,59 €
Gesamtfläche		62,86		
Monatsertrag				408,59 €
Jahresertrag				4.903,08 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	439,00 €	x	1 WE	439,00 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ²	x	62,86 m ²	905,18 €
Mietausfallwagnis	4.903,08 €	x	2%	98,06 €
Bewirtschaftungskosten				1.442,25 €
Jahresertrag				4.903,08 €
./.. Bewirtschaftungskosten entspricht				-1.442,25 €
			29,42 %	-----
jährlicher Reinertrag				3.460,83 €
./.. Bodenwertverzinsung				-136,22 €

Gebäudereinertrag				3.324,62 €
Restnutzungsdauer		30		
Liegenschaftszinssatz		4,50		
Barwertfaktor				16,29
Gebäudeertragswert				54.154,35 €
Bodenwert				3.027,00 €

Ertragswert				57.181,35 €
				rd. 57.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	11,66	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	6,22	
Bodenwertanteil am Ertragswert	5,29	
Quadratmeterpreis in €/m ²	909,66	

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Die aktuell zuständige WEG-Verwaltung teilte im August 2025 mit, aufgrund der neuen Übernahme dieser Eigentümergemeinschaft keine Angaben über Besonderheiten zu haben. Weiterhin teilte Sie mit, das der Eigentümer der beiden zu bewertenden Eigentumswohnungen bisher ebenfalls nicht erreichbar gewesen sei und man sich melden würde, sobald neue Erkenntnisse vorlägen. Dies ist bis zum heutigen Tage nicht passiert (unsere Nachfragen vom 15.12.2025/03.02.2026).

Die beiden Eigentumswohnungen konnten nicht besichtigt werden. Angaben über den tatsächlichen Zustand der beiden Wohnungen, Angaben zu den Mietvertragskonditionen sowie über Besonderheiten der Eigentümergemeinschaft (Höhe der Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen für das Gemeinschaftseigentum u.a.) sind daher nicht bekannt.

Nach Angaben von anderen Mietern im Haus sollen danach die Mieter der Eigentumswohnung Nr. 6 erst 2025 neu eingezogen sein. Die Mieter der Eigentumswohnung Nr. 5 sollen danach seit längerem in dieser Wohnung Mieter sein.

Für einen potenziellen Erwerber besteht daher ein wirtschaftliches und tatsächliches Risiko über den Zustand und die rechtlichen Gegebenheiten für diese beiden Eigentumswohnungen.

Insgesamt erfolgt daher ein Abschlag von 10 % für die Eigentumswohnung Nr. 6 (es wird unterstellt, dass aufgrund des offensichtlich neu abgeschlossenen Mietvertrages 2025 eine höhere Nettokaltmiete abgeschlossen worden sein könnte) und 15 % für die Eigentumswohnung Nr. 5.

Bei diesem Ansatz wurden auch indirekt die ggf. notwendigen Ersatzinvestitionen bzw. notwendigen Renovierungen mit berücksichtigt.

Eigentumswohnung Nr. 5:
57.000,00 € x 0,15 = rd. 9.000,00 €

Eigentumswohnung Nr. 6:
57.000,00 € x 0,10 = rd. 6.000,00 €

Somit werden folgende marktangepasste, objektspezifische Ertragswerte unter der besonderen Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung, der fehlenden Kenntnis über die Mietvertragssituationen sowie den fehlenden Angaben zum Gemeinschaftseigentum wie folgt eingeschätzt:

Eigentumswohnung Nr. 5:

marktangepasster Ertragswert:	57.000,00 €
Abschlag aufgrund der o.g. fehlenden Angaben und Informationen, Innenbesichtigung:	9.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	48.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 761,00 €/m².

Eigentumswohnung Nr. 6:

marktangepasster Ertragswert:	57.000,00 €
Abschlag aufgrund der o.g. fehlenden Angaben und Informationen/Innenbesichtigung:	6.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	51.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 811,00 €/m².

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurde daher ein Antrag auf Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- sanierte Eigentumswohnungen im Zeitraum 1995 bis 1999, Standardstufe zwischen 2,00 bis
- Neubauten nach 1990
- Wohnfläche zwischen 50 m² bis 75 m²
- vermieteter Zustand
- Anzahl der Sondereigentume 4 bis 20
- Kauffälle ab Mitte 2022

Der Gutachterausschuss Landkreis Gotha konnte dabei lediglich vier mittelbar vergleichbare Datensätze für diese Art von Eigentumswohnungen in Gotha angeben. Alle vier Datensätze verfügen über Außenstellplätze, der Wert der Außenstellplätze wurde dabei vom Gutachterausschuss bereits eliminiert. Es ist aber zu beachten, dass allein die Möglichkeit einen Stellplatz zu einer Wohnung zu mieten oder zu kaufen sich bereits in der Kaufpreishöhe der Wohnung positiv widerspiegelt.

Die angegebenen Kauffälle werden nachfolgend aufgeführt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
Datum Kauf	Anzahl der Eigentume	Geschoss	Wohnfläche in m ²	Standardstufe	BRW- Niveau zum Kauf	Stellplatz	Kaufpreis €/m ²
2022	bis 6 WE	DG	66,33	3,30	47,00	ja	859,50
2023	bis 20 WE	1.OG	63,32	3,00	49,00	ja	932,00
2024	bis 6 WE	DG	69,68	2,50	67,00	ja	1.026,00
2025	bis 20 WE	DG	50,43	2,10	50,00	ja	753,50
							892,75 €

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Anzahl der Datensätze, kann eine weitere Analyse dieser Datensätze in Bezug auf die zu bewertenden Eigentumswohnungen nicht erfolgen.

Es zeigt aber sehr anschaulich, dass mittelbar vergleichbare Ausgangsniveau bezogen auf den Quadratmeterpreis.

Somit stützen diese tatsächlichen aktuellen Kauffälle den eingeschätzten marktangepassten objektbezogenen Ertragswert.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99867 Gotha, Gabelsberger Straße 13, Eigentumswohnungen lfd. Nr. 5 und Nr. 6, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (nach dem äußeren Anschein) mit:

Eigentumswohnung Nr. 5	48.000,00 €
Eigentumswohnung Nr. 6	51.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) 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. 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.

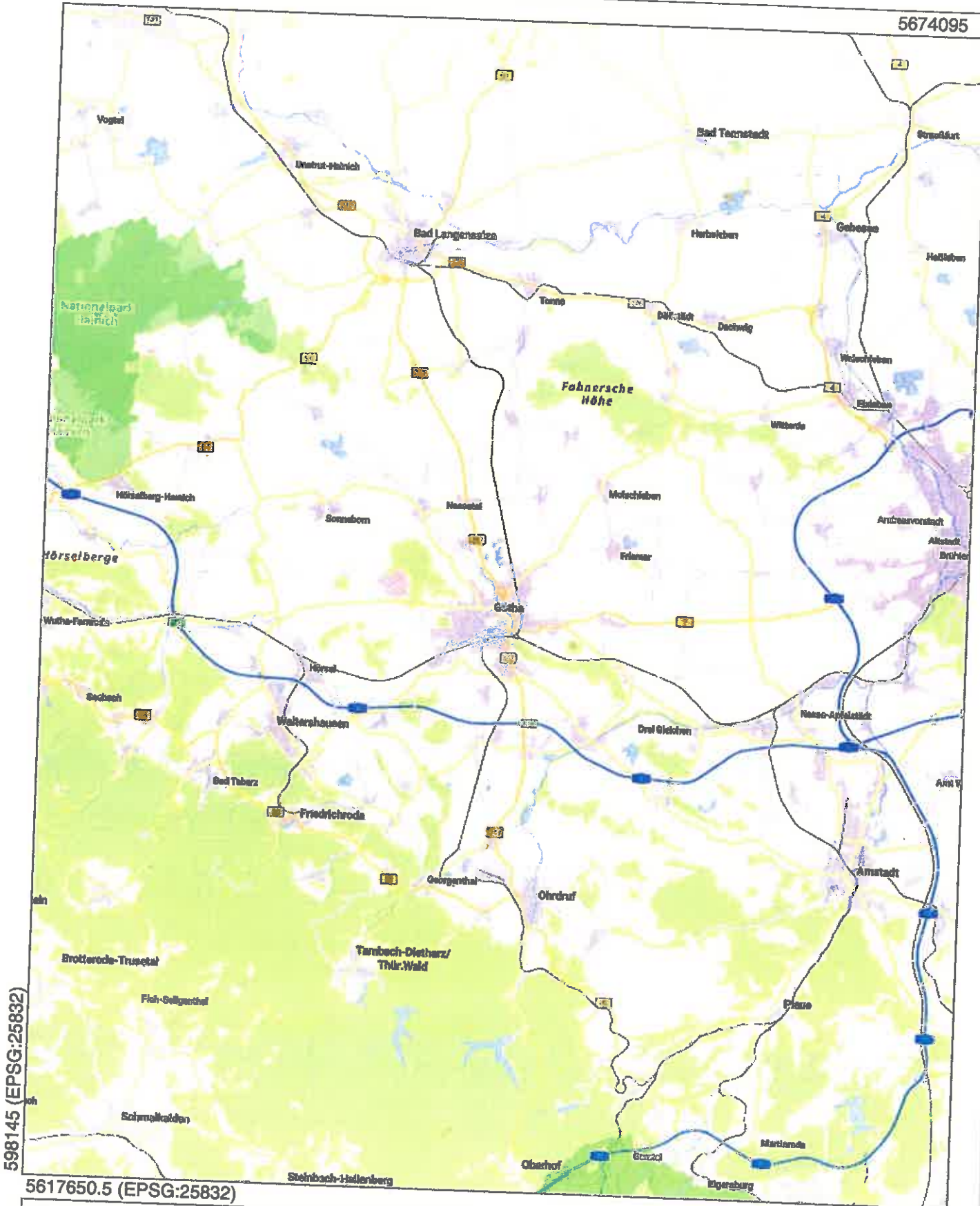

Dorothea Schneider

Erfurt, 06.02.2026

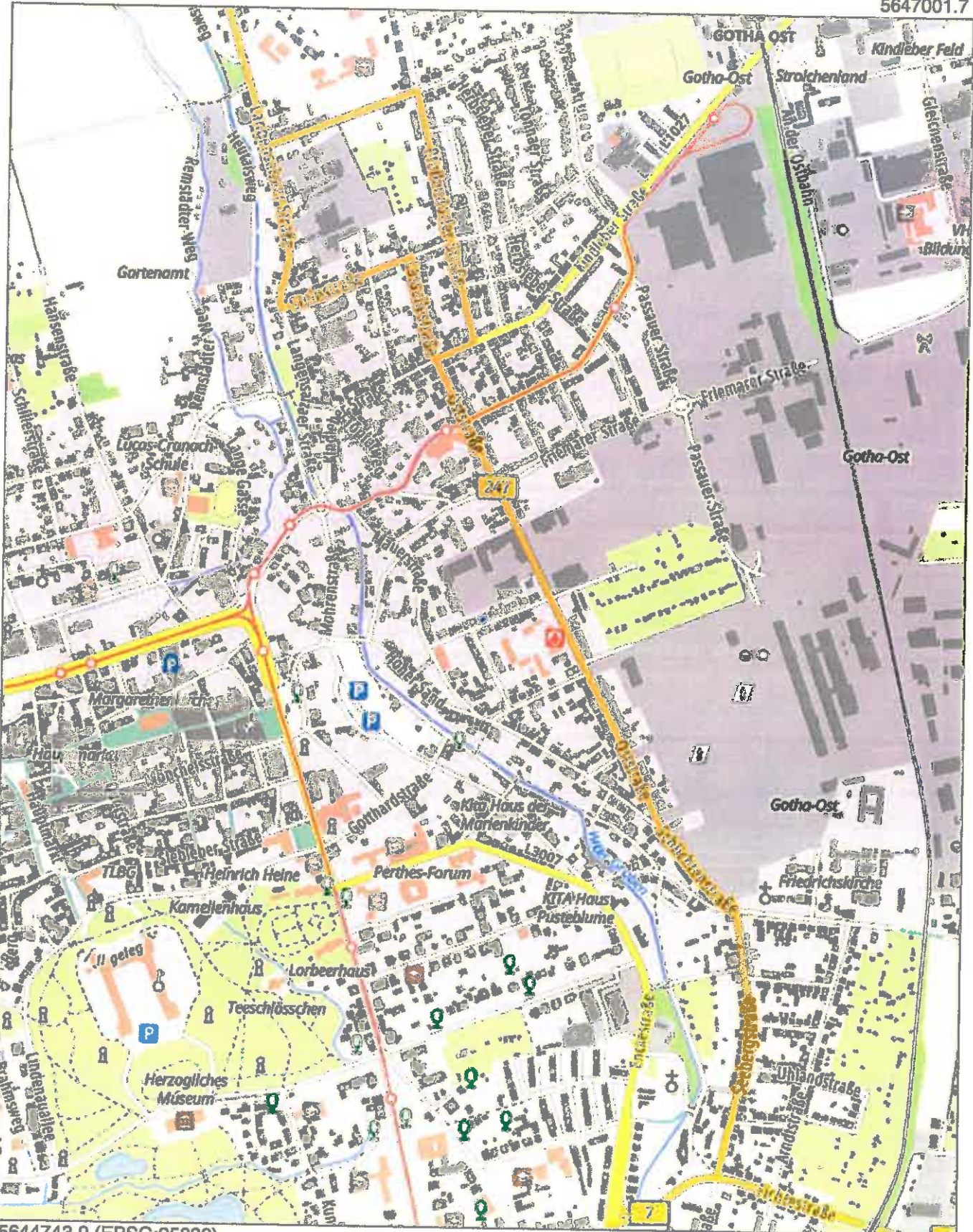
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5674095



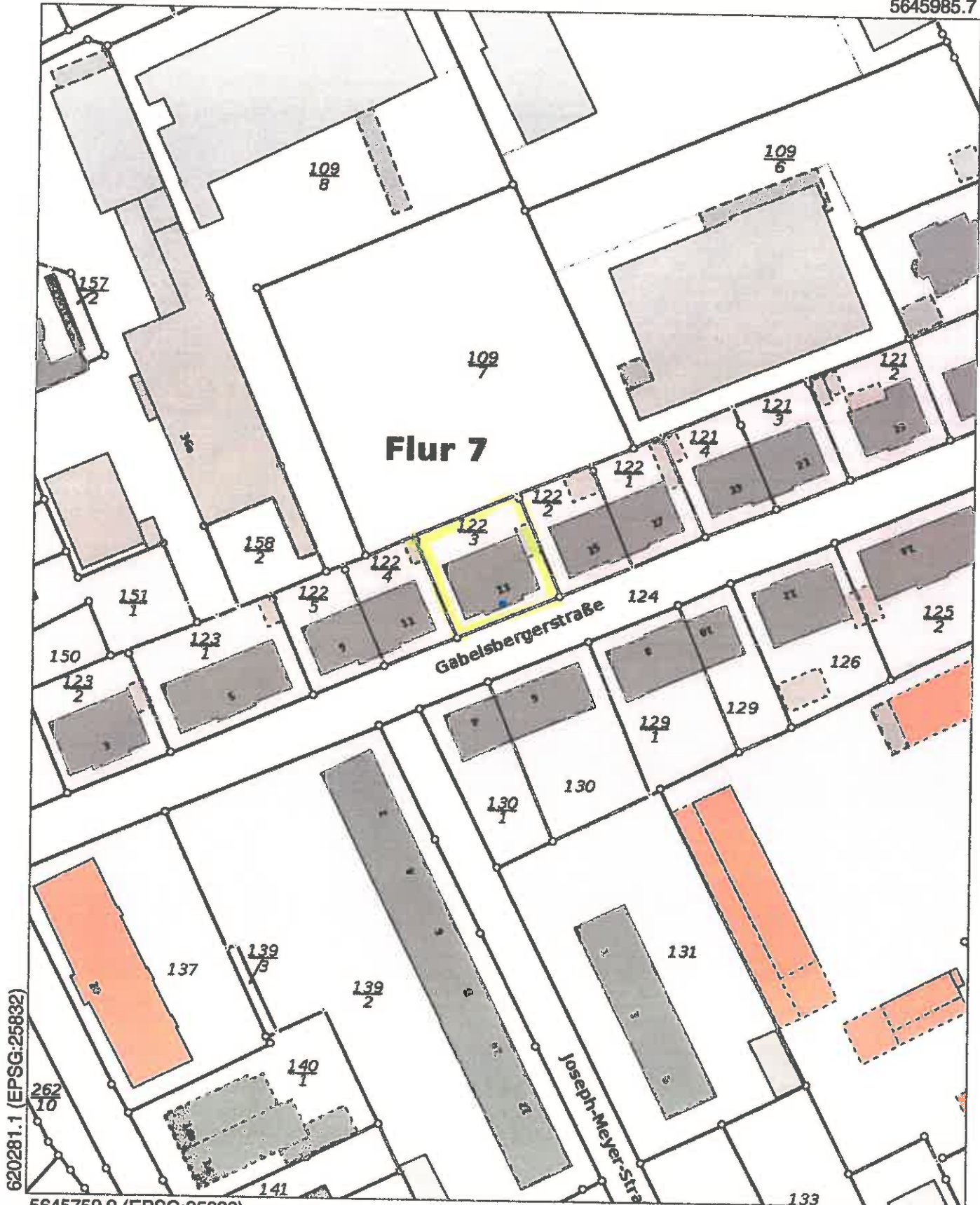
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

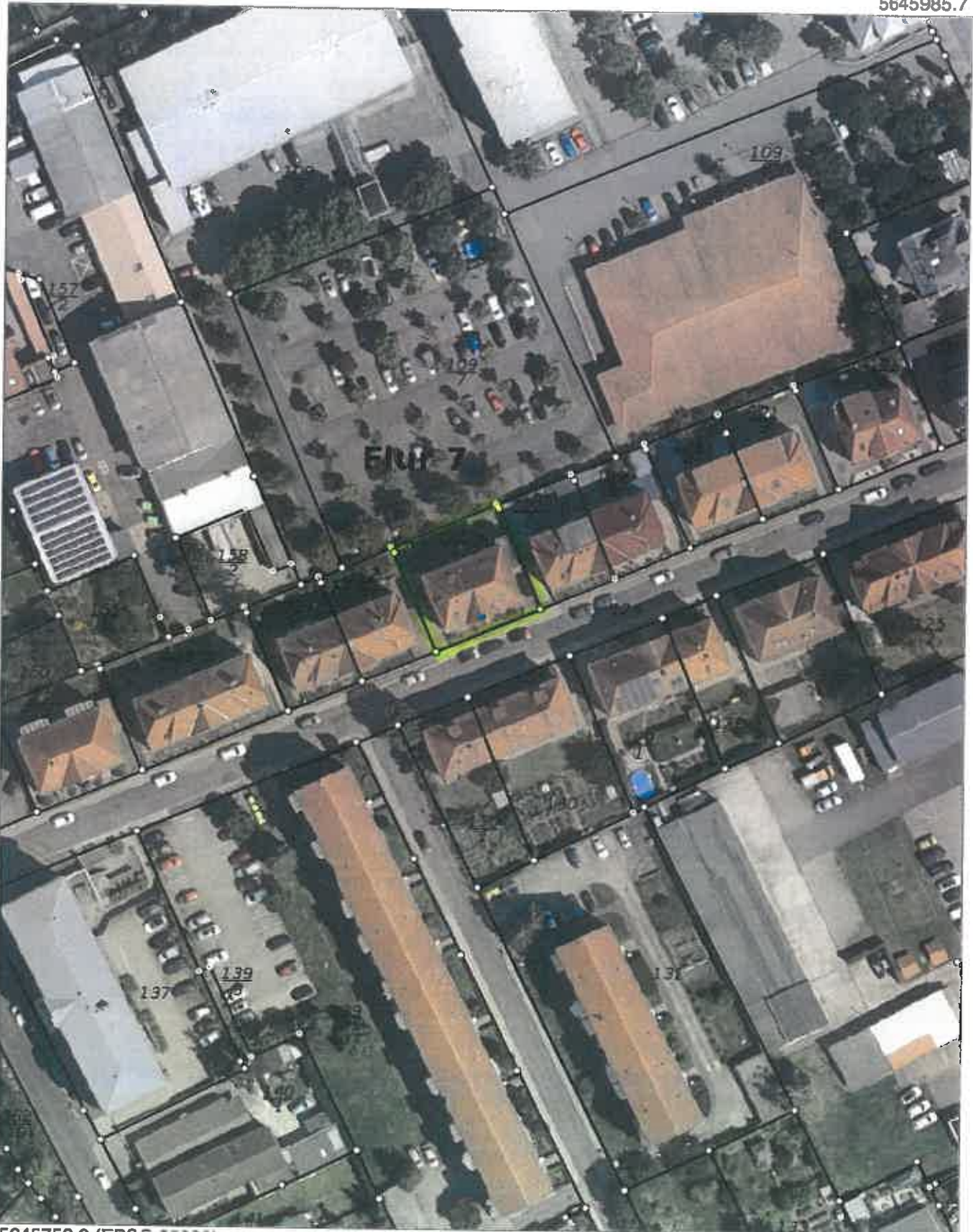


619481 (EPSG:25832)

5644743.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

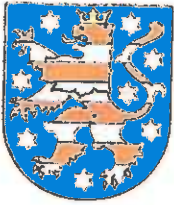




620281.1 (EPSG:25832)

5645759.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



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

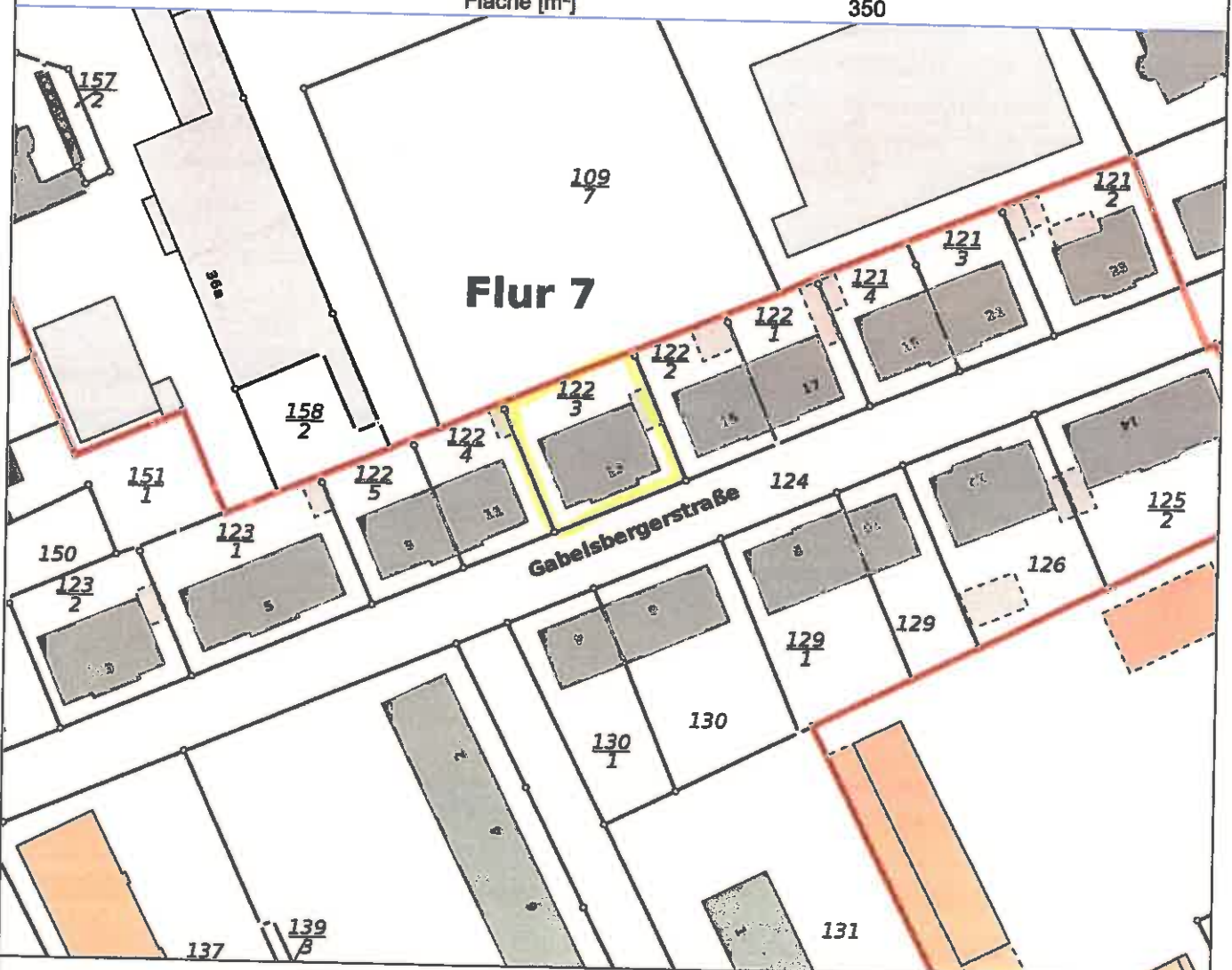
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	670830
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	50
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	allgemeines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	III
Tiefe [m]	40
Fläche [m ²]	350



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
14.12.2025

Historische Bauunterlagen

Auszug Bauunterlagen 1998

Planung

Architekturbüro M7

Matthias Wohlleben

Bahnhof Weg 25, 98887 Gotha
Tel.: 03621/226881
Fax: 03621/27056

Bauherr:

SÄMERUNG WOHNAUS

Bauort:

GABELSBERGERSTR. 13
98867 GOTHA

Bauherr:

DITTRICH & SCHWABE GbR
HEUTALSWEG 7
98867 GOTHA

Plan:

DETAIL 1

Pflicht-Nr.:

12

Blatt-Nr.:

Planstand:

BAUANTRAG

Masstab:

M 1:50

Datum:

FEB '98

Bearbeiter:

Gez.:

Freigeberamt:

Architekt M. Wohlleben:

Datum:

13.03.98

Bauherr:

Datum:

Änderungen:



NEUBAU



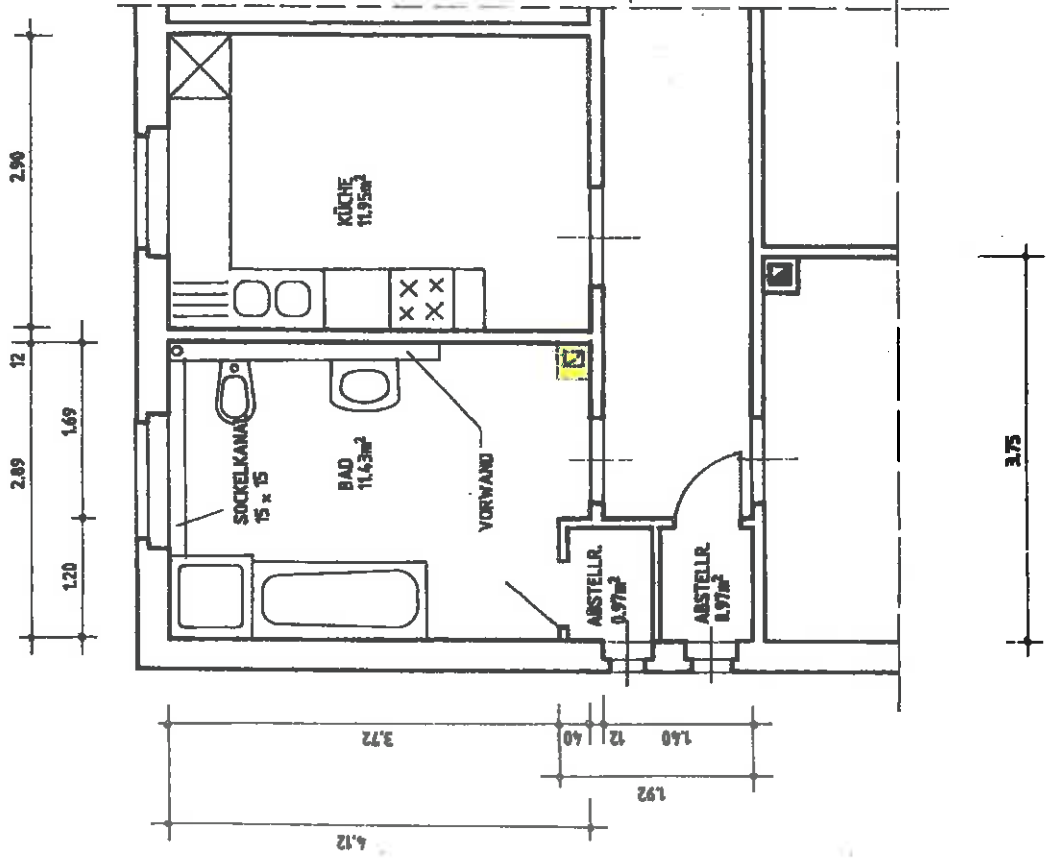
ADRESS

BEACHTET!

ALLE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER
VOR BAUBEGINN ZU PRÜFEN.

Baugenehmigungs-Nr. 37109
 Stadtverwaltung Gotha
 Bauordnung/Baufaufsicht
 Gotha, den 13.03.98
 Sachbearbeiter: [Signature]

Die Projektunterlagen liegen
 zur Brandschutztechnische
 Stellungnahme vor.
 Stadtverwaltung Gotha
 Brand-Abwehrzweig



Planung:
Architekturbüro
 Mv
 Matthias Wohleben
 Bähringer Weg 25, 99867 Gotha
 Tel.: 03621/290661
 Fax: 03621/220116

Bauvorhaben:
SANIERUNG WOHNHHAUS

Bestandort:
 GABELSBERGERSTR. 13
 99867 GOTH A

Bauherr:
 DITTRICH & SCHWABE GbR
 HEUTALSWEIG 7
 99867 GOTH A

Plan:
 SCHNITT
 Plan-Nr.:
 Blatt-Nr.: 6

Planstand:
 BAUANTRAG
 Maßstab:
 Datum:
 M 1:100
 FEB '98

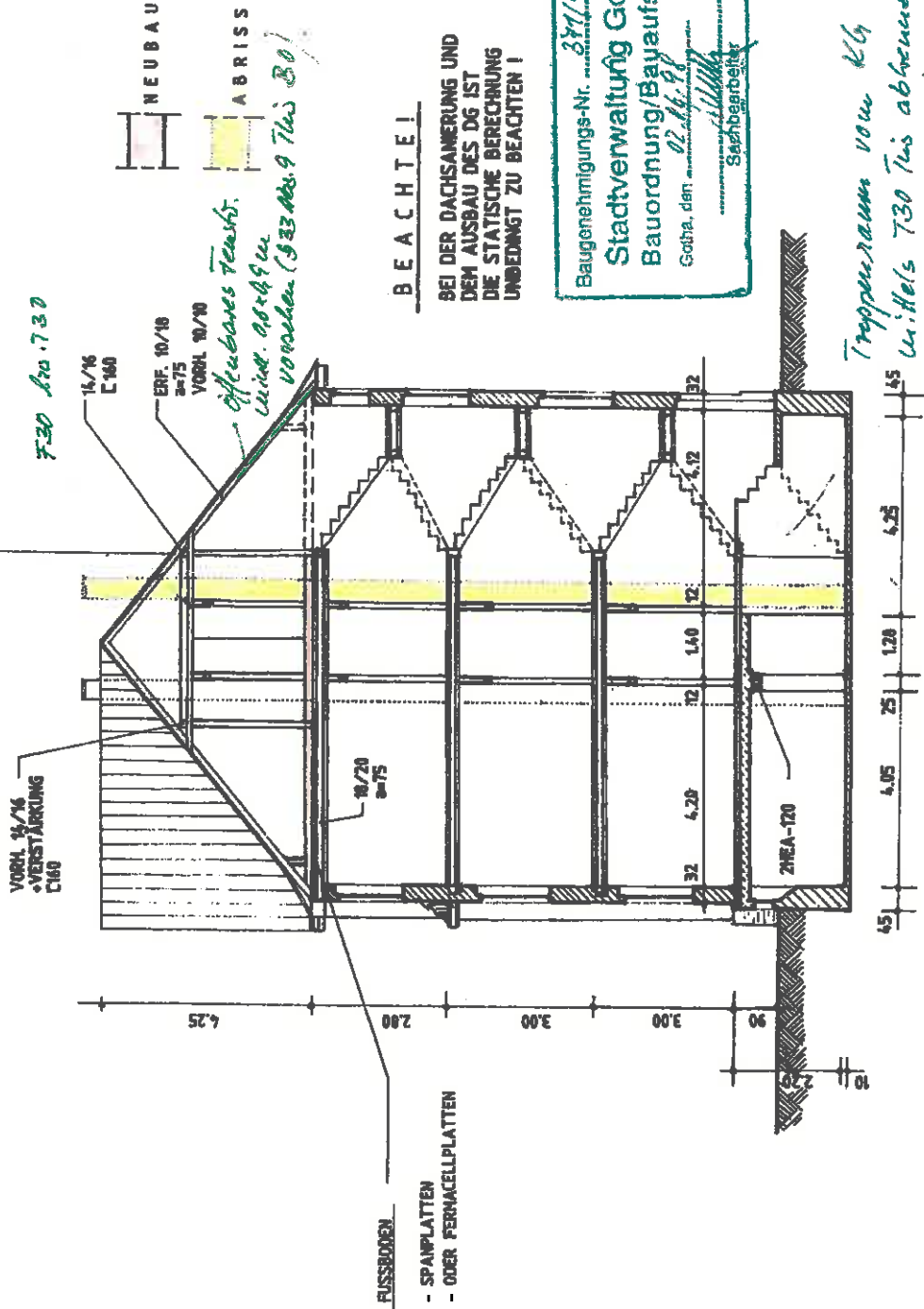
Bearbeiter:
 Gdz:

Freigegeben:
 Architekt M. Wohleben:
 Datum:
 Bauherr: Schwabe GbR
 Datum:

Änderungen:

DACHAUFBAU:

- DACHDECKUNG
- UNTERSPIANDBAHN
- 14cm DÄMMUNG
- DAMPFSPERRE
- GIPS-KARTONPLATTE



B E A C H T E I !

BEI DER DACHSANIERUNG UND DEM AUSBAU DES DG IST DIE STATISCHE BERECHNUNG UNBEDINGT ZU BEACHTEN !

Baugenehmigungs-Nr. 3710P
 Stadtverwaltung Gotha
 Bauordnung/Bauaufsicht
 Gotha, den 02.11.98
 Sachbearbeiter

Treppterraum vom K6 in Höhe 730 Tis abtrennen (§33 Abs. 8 Teil 30)

Diese Unterlagen liegen zur brandschutztechnischen Stellungnahme vor
 Stadtverwaltung Gotha
 Brandrisikozentrum

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Planung:

Architekturbüro M_W

Matthias Wohlleben

Bismarck Weg 25, 99867 Gotha
Tel.: 03621/280881
Fax.: 03621/27016

Barverhöhen:

SÄMERICUNG WOHNHHAUS

Bezahl:

GABELSBERGERSTR. 13
99867 GOTH A

Bauherr:

DITTRICH & SCHWABE GbR
HEUTALSWE G 7
99867 GOTH A

Plan:

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Plan-Nr.:

3

Blatt-Nr.:

Planstand:

BAUANTRAG

Maßstab:

M 1:100

Datum:

FEB '98

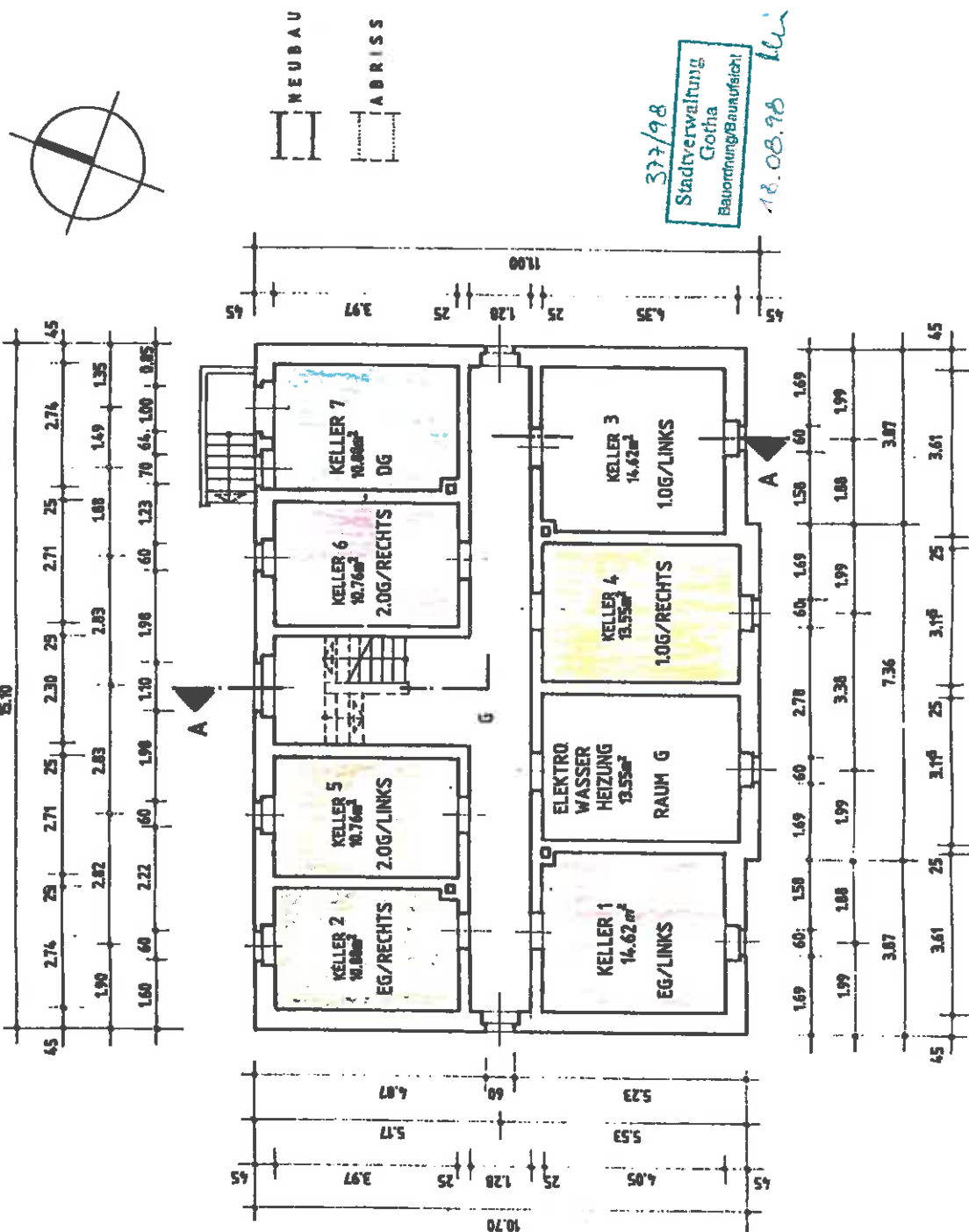
Bearbeiter:

Gez.

Freigegeben:

Architekt M. Wohlleben
Datum: 17.08.98
Bauherr: D. D. D.

Änderungen:



Planung

Architekturbüro M+M

Matthias Wohleben

Bethelager Weg 25, 99867 Gotha
Tel.: 03621/286681
Fax.: 03621/27016

Bauherr:

SAMIERUNG WOHNHAUS

Boavert:

GABELSBERGERSTR. 13
99867 GÖTHA

Bauherr:

DITTRICH & SCHWABE GbR
HEUTALSWEIG 7
99867 GÖTHA

Plan:

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

Plan-Nr.:

6

Blatt-Nr.:

Planstand:

BAUANTRAG

Maßstab:

M 1:100

Datum:

FEB '96

Bearbeiter:

Gez

Freigebervermerk:

Architekt M. Wohleben

Datum:

12.03.98

Bauherr:

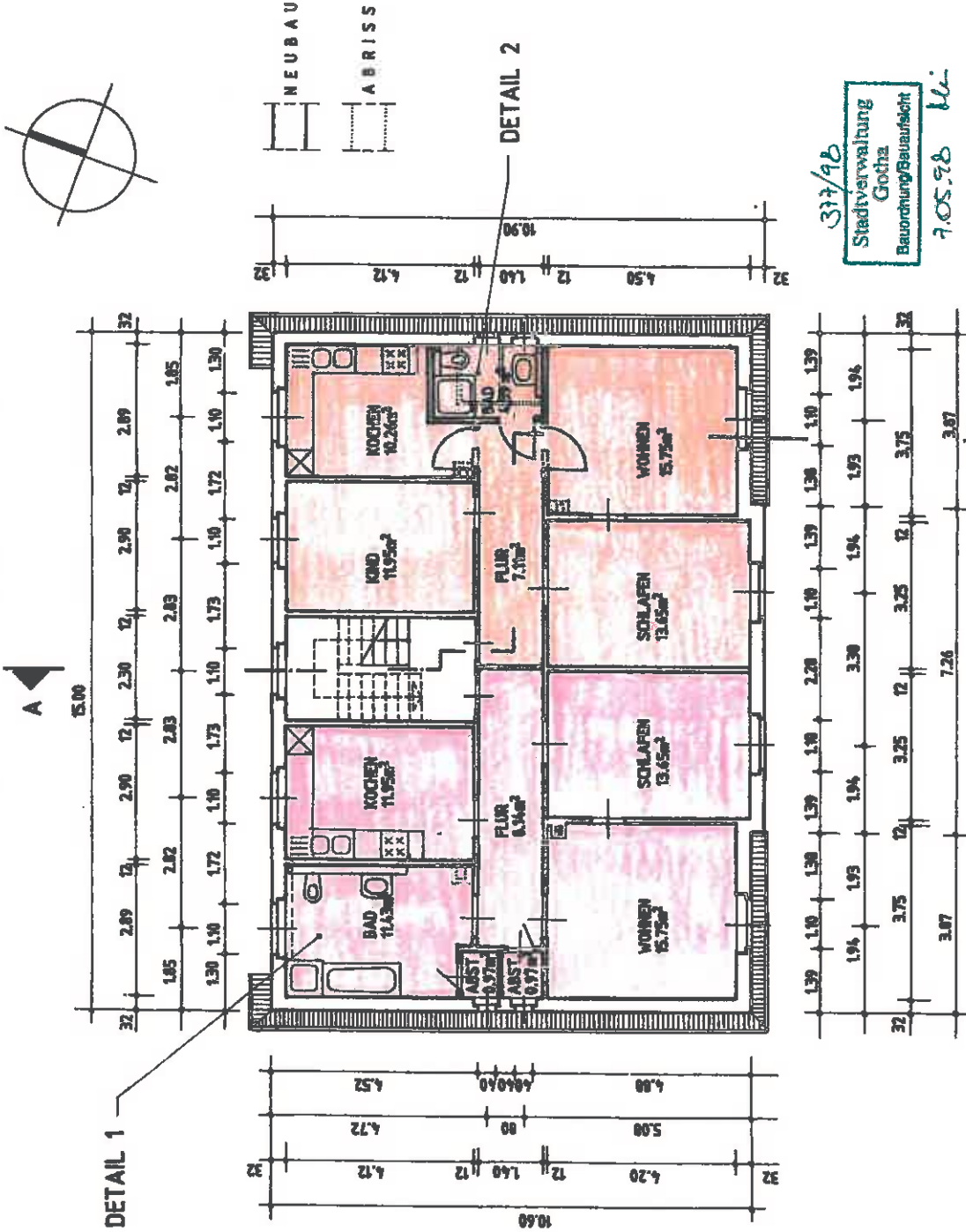
Schwabe GbR

Datum:

Änderungen:

2-Raum Wohnung

3-Raum Wohnung

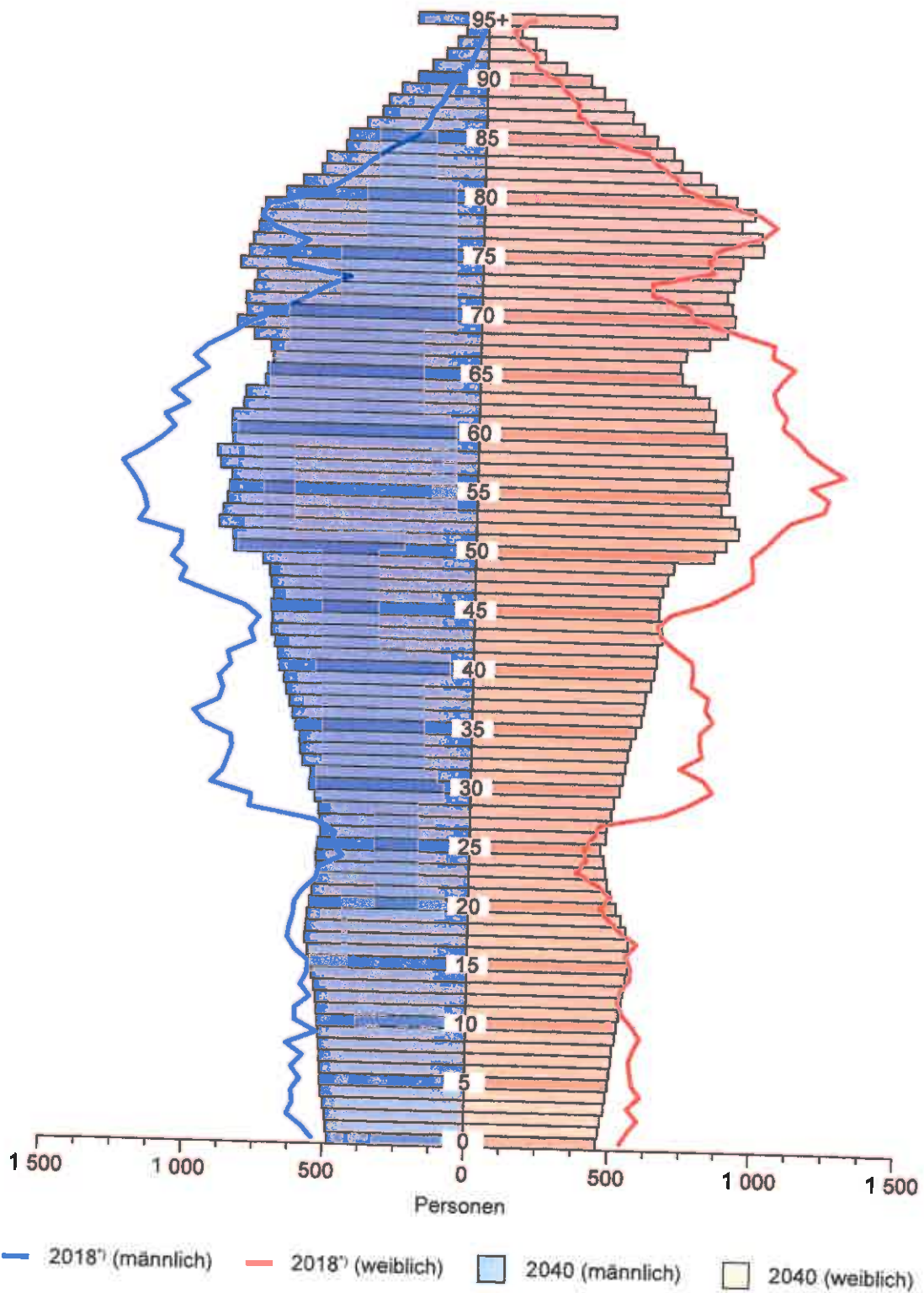


Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Landkreis Gotha

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018