

Gutachten



99894 Friedrichroda
Marktstraße 2

Eigentumswohnung Nr. W 4

Az.: 16 K 3/24



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 29 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 125/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 3/24

Unser Zeichen: GZ 125/24

PLZ: 99894

Ort: Friedrichroda

Gemarkung: Friedrichroda

Straße: Marktstraße 2

Flur: 1

Eigentumswohnung Nr. W 4

Flurstück: 44/11

Miteigentumsanteil 154,25/1.000

Größe: 707 m²



Kurzbeschreibung: Eigentumswohnung

befindet sich im Stadtzentrum von Friedrichroda, im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshause, aufgeteilt in eine Gaststätte sowie vier Eigentumswohnungen

Baujahr ca. 2013, Mauerwerksbauweise/Gasbeton, nicht unterkellert, dreigeschossig, eingeschossiger Anbau (Gaststätte)

Eigentumswohnung Nr. W 4, Lage Dachgeschoss

Raumaufteilung:

Flur, Küche, Bad, Abstellraum, drei Zimmer

Ausstattung:

Boden: Wohnräume Laminat, Küche, Abstellraum und Bad
gefließt

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel in Küche

Fenster: PVC, tlw. elektrische Rollläden, Granitfensterbänke, tlw.
bodentiefe Fenster, Isolierverglasung

Sanitär: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC, Waschtisch,
Waschmaschinenanschluss, Wände halbhoch gefliest

Heizung: Fußbodenheizung, Pelletkamin

Wohnfläche: ca. 82,75 m²

Gesamtzustand: gut

Bewertungsstichtag: 02.07.2024

Verkehrswert: 133.000,00 €

- a) Die Eigentumswohnung ist vermietet (separates Schreiben).
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- 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: 99894 Friedrichroda, Marktstraße 2
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Cliff Kranhold
 Hopfenberg 32d
 99192 Nesse-Apfelstädt OT Kleinretzbach
- j) Es ist aktuell 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/Wertermittlungsstichtag	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	7
3.6	Wohnflächen	12
3.7	Außenanlagen	12
4.	Wertermittlung	13
4.1	Definition des Verkehrswertes	13
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	13
4.4	Bodenwert	14
4.4.1	Entwicklungsstand	14
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	14
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	16
4.5.1	Vorbemerkungen	16
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	18
4.5.3	Ertragsansätze	19
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	19
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	19
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	20
4.5.4	Ertragswertberechnung	21
4.5.5	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums)	22
5.	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	23
6.	Verkehrswert	24

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 3/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswerteinschätzung für die Eigentumswohnung Nr. W 4 in 99894 Friedrichroda, Marktstraße 2, 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 25.06.2024 zur Ortsbesichtigung am 10.07.2024, 17.00 Uhr eingeladen. Auf Wunsch der Mieterin wurde die Besichtigung auf den 02.07.2024, 15.00 Uhr verschoben. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.06.2024 über die Terminverschiebung informiert.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer, Mieter
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider - Gutachterin

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/Sonstige Unterlagen

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 12.06.2024

Grundbuchauszug von Gotha/Friedrichroda/Blatt 3243

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2022/23, 2023/2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2024 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Landratsamt Gotha vom 06.05.2024

- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 19.08.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- der Luftkurort Friedrichroda mit seinen rd. 7.116 Einwohnern (Stand 31.12.2023) liegt inmitten des Thüringer Waldes und unmittelbar am "Rennsteig", dem bekanntesten Höhenwanderweg Deutschlands
- Kleinstadt im thüringischen Landkreis Gotha
- im Jahr 2007 wurden die Orte Ernstroda und Finsterbergen eingemeindet
- die Entfernung zur Kreisstadt Gotha beträgt ca. 22 km, nach Eisenach ca. 28 km, Arnstadt ca. 36 km, Erfurt ca. 46 km
- durch Friedrichroda verläuft die Bundesstraße 88 (Naumburg - Eisenach)
- bis zur Autobahnauffahrt Gotha-Boxberg der Bundesautobahn A 4 (Kirchheimer Dreieck – Bautzen) sind es ca. 8 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Friedrichroda
- die angrenzende Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von tlw. offener und geschlossener Wohnbebauung, mittelbar angrenzender Neubau Sparkassengebäude
- in der Stadt kann eine Grund- und Regelschule, ein Gymnasium und eine Kindertagesstätte besucht werden
- verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter befinden sich in der Innenstadt
- Anbindung an den ÖPNV besteht wenige Meter entfernt durch eine Bushaltestelle u. a. Richtung Waltershausen, Gotha oder Crawinkel
- die ärztliche Versorgung ist im Ort gegeben (Allgemeinmediziner sowie Zahnarzt)

- Topographie
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung
verkehrsberuhigte innerstädtische, neu sanierte Durchgangsstraße

- innere Erschließung
Zuwegung und Zufahrt über vorhandene städtische Grundstücke gesichert

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation (Angaben des Auftraggebers)

- Nutzung
eine Eigentumswohnung innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Grundbuchband Blatt 3243

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Miteigentumsanteil	Größe m²
1	44/11	Marktstraße 2	154,25/1.000	707

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links, nebst Abstellraum im Erdgeschoss, bezeichnet mit W4.

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: - Sanierungsverfahren

- Zwangsversteigerungsverfahren

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie des unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 17.06.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Friedrichroda (Vollverfahren). Der Abschluss des Verfahrens wurde bis zum Jahr 2031 verlängert (Amtsblatt vom 12/2020).

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 2013/14 errichtet. Die Baugenehmigung dazu wurde 2012 erteilt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 06.05.2024 durch eine Abstandsflächenbaulast. Bei dieser Auskunft wurde kein Lageplan beigelegt.

Eine Wertbeeinflussung durch diese Baulast wird nicht eingeschätzt.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, nach Angaben des Eigentümers ist der notwendige Stellplatz auf dem mittelbar angrenzenden öffentlichen Stellplatz abgegolten.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Aufgrund der Lage innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes fallen bis zum Abschluss des Sanierungszeitraumes keine Erschließungskosten an. Darüber hinaus werden seit 2019 in Thüringen keine Straßenausbaukosten mehr erhoben.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Energieausweis:

Endenergiebedarf 110 KWh(m²a) lt. Energieausweis vom 09.12.2013 (geplant)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Dabei befindet sich im Gebäude eine Gaststätte sowie vier Wohnungen. Das Gebäude wurde in vier Eigentumswohnungen und eine Teileigentumseinheit (Gaststätte) unterteilt.

Die Angaben über den Ausstattungszustand erfolgten anhand der Baubeschreibung, den Angaben des Eigentümers sowie durch die Besichtigung der Eigentumswohnung.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht

- Baujahr: ca. 2013
- Konstruktionsmerkmale: 36,50er Mauerwerksbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: dreigeschossig, Pultdach, eingeschossiger Anbau
- Fassade: verputzt
- Decken: massiv
- Treppen: massiv, gefliest
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Blecheindeckung, gedämmt

Beschreibung der Eigentumswohnungen W 4

- DG:

Raumaufteilung: ETW 4: mit Flur, drei Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad

Ausstattung:

Boden: Küche, Abstellraum und Bad gefliest, übrige Räume Laminat

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,60 m

Türen: Hauseingangstür PVC, Innentüren Holz, tlw. Glas

Fenster: PVC, tlw. elektrische Rollläden, Granitfensterbänke, tlw. bodentiefe Fenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest

Heizung: Fußbodenheizung, Pelletkamin aus dem Baujahr

- Gesamtzustand: gut



Treppenhaus



Wohnungseingang



Wohnungsflur



Bad



Küche



Zimmer



Zimmer

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, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Aufteilungspläne entnommen.

Eigentumswohnung W 4:

Flur:	7,17 m ²
Zimmer:	14,12 m ²
Zimmer:	25,62 m ²
Zimmer:	9,29 m ²
Küche:	17,29 m ²
Abstellraum:	1,86 m ²
Bad:	7,44 m ²
gesamt:	82,79 m ²

Im vorliegenden Mietvertrag wurde eine Wohnfläche von 82,75 m² angegeben.
Unter Berücksichtigung der geringen Abweichung, wird in der weiteren Berechnung die Angabe aus dem Mietvertrag übernommen.

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	ohne
Freifläche:	vollständig befestigt

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 Grundstücks 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. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird weiterhin das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) 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 Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 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 Grundstückes 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 Grundstückes 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 Vergleichswertverfahren 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 Grundstückes übereinstimmen.

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

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674062
Bodenrichtwert:	62,00 €/m ²
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand:	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	geschlossen
Geschosszahl	II
Grundstückstiefe:	40 m ²
Grundstücksgröße:	900 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 28 m

Grundstücktiefe: zwischen ca. 17 m bis ca. 34 m

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

Bodenwertanteil ETW 4

$$707 \text{ m}^2 \quad \times \quad 62,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 154,25/1.000 \quad = \quad \text{rd. } 6.761,00 \text{ €}$$

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

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer einen untergeordneten Einfluss auf den Verkehrswert.

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).

Bisher wurden im ländlichen Bereich von Thüringen keine empirischen Ableitungen von Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen vorgenommen.

Es wird daher hilfsweise auf die Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises Bezug genommen.

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2024 der Gutachterausschüsse Landkreis Gotha und Wartburgkreis wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht (für Eigentumswohnungen wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze empirisch abgeleitet).

Danach wurde für Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,53 % (Bandbreite zwischen 3,45 % bis 5,60 %) und für Ein- und Zweifamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,28 % (Bandbreite zwischen 1,45 % bis 3,10 %) empirisch abgeleitet.

Die dieser Stichprobe zugrunde liegenden Einflussfaktoren weisen dabei folgende Durchschnittswerte auf:

Baujahr:	1923
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Wohnfläche:	401 m ²
Nettokaltmiete p.M.:	5,89 €/m ²
Bodenrichtwert:	61,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	738 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	11/2019 bis 12/2021

Somit sind die negativen Tatsachen (Ukraine Krieg, ca. 1 Mio. Flüchtlinge, weiterhin relativ hohe Kerninflation, deutlich gestiegene Finanzierungskosten, erheblicher Reallohnverlust, höhere Restriktionen der finanzierende Banken und aktuelle wirtschaftliche Rezession) nicht in dieser Auswertung enthalten.

Lt. vdp Preisindex 3. Quartal 2024 stiegen die Liegenschaftsinssätze seit 2022 um ca. 5 % bei Mehrfamilienhäusern und erhöhten somit das Risiko.

Weiterhin wurde in diesem vdp - Preisindex ein Preisrückgang bei Eigentumswohnungen (Gesamtdeutschland) gegenüber den 4. Quartal 2022 von rd. 4,50 % ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage in einer Kleinstadt, dem Fehlen eines Balkons und anteiliger Grünfläche, aber auch dem geringen Alter des Gebäudes, dem Mangel an Wohnungen mit guter Ausstattung und nachgefragter Raumstruktur, wird von einem marktüblichen Liegenschaftsinssatz von 4,25 % ausgegangen.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftsinssatz 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. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Oktober 2024 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 89,7 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- 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 % $\triangle$ 35.540 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 30,3 % $\triangle$ 37.060 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 15,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 322 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 213
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Dabei stellt sich die Mietvertragssituation wie folgt dar:

Entsprechend dem vorliegenden Mietvertrag bestehen folgende Mietvertragsprämissen:

Eigentumswohnung W 4:

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit seit 01.1.2024, vereinbarte
Wohnungsgröße 82,75 m², Nettokaltmiete 750,00 € monatlich

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Für die mittelbar größeren, angrenzenden Städte (Schmalkalden, Waltershausen, Gotha, Zella-Mehlis, Suhl, Eisenach und Ilmenau) existieren keine offiziellen Mietspiegel für Wohnungsmieten, weder in Geschosswohnungsbauten noch für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Offizielle Mietspiegel bestehen in den ländlichen Gemeinden nicht. Ebenso gibt es keinen Mietspiegel für den Landkreis Gotha sowie die unmittelbar angrenzenden Landkreise.

Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2023/2024 Thüringen weist folgende Angaben für Wohnungen im Erstbezug/Neubau (ca. 70 m², bezugsfreie Drei-Raum-Wohnung) für die angrenzenden Kleinstädte aus:

IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024

Ausweis von Bestandsmieten bei Neubauten bzw. Komplexsanierungen (ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau):

Wohnwert:	gut	sehr gut
Waltershausen:	6,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Gotha:	7,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Ohrdruf:	6,00 €/m ²	6,50 €/m ²

Ausweis von Neubaumieten (ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau):

Wohnwert:	gut	sehr gut
Waltershausen:	7,50 €/m ²	9,00 €/m ²
Gotha:	8,00 €/m ²	12,00 €/m ²
Ohrdruf:	7,00 €/m ²	8,50 €/m ²

Definition Eigentumswohnungen

guter Wohnwert:

z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage

sehr guter Wohnwert:

überdurchschnittliche Ausstattung in erstklassiger Wohnlage, grundsätzlich Balkon der Terrasse, TG oder Carport

Die Eigentumswohnung weist eine gute und nachgefragte Raumstruktur auf. Dabei sind alle Wohnräume vom Flur aus erschlossen. Negativ ist der fehlende Balkon und die Lage tlw. unmittelbar über der Gaststätte bzw. Biergarten zu beurteilen.

Insgesamt werden auch in kleineren Gemeinden und Kleinstädten Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung gut bis sehr gut nachgefragt.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten kann insgesamt von einer guten Nachfrage ausgegangen werden. Aktuell sind keine bzw. nur sehr geringfügige Wohnungsangebote in Friedrichroda vorhanden.

Für diese Art der Wohnung wird daher eine Nettomiete von 7,75 €/m² für marktkonform und nachhaltig eingeschätzt. Bei diesem Ansatz wird der fehlende Balkon und die tlw. lärmbelastete Lage durch die Gaststätte im Erdgeschoss indirekt negativ mit berücksichtigt.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	420,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2,00 %

4.5.4 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzfläche in m²	€/m²	Ertrag/Monat
2.OG, WE 4	ca. 82,75	7,75	641,31 €
Gesamtfläche	82,75		
Monatsertrag			641,31 €
Jahresertrag			7.695,75 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten 420,00 €	x	1,0	420,00 €
Instandhaltungskosten 13,80 €/m²	x	82,75 m²	1.141,95 €
Mietausfallwagnis 7.695,75 €	x	2,0%	153,92 €
Bewirtschaftungskosten			1.715,87 €
Jahresertrag			7.695,75 €
./. Bewirtschaftungskosten			-1.715,87 €
entspricht	22,30 %		
jährlicher Reinertrag			5.979,89 €
./. Bodenwertverzinsung 6.761,00 €	x	4,25 %	-287,34 €
Gebäudereinertrag			5.692,54 €
Restnutzungsdauer 60			
Liegenschaftszinssatz 4,25			
Barwertfaktor			21,59
Gebäudeertragswert			122.917,81 €
Bodenwert			6.761,00 €
Ertragswert			129.678,81 €
		rd.	130.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	16,85	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,73	
Bodenwertanteil am Ertragswert	5,21	
Quadratmeterpreis in €/m²	1.567,12	

4.5.5 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

Der abgeschlossene Mietvertrag seit 01/2024 weist eine Nettokaltmiete von 9,00 €/m² auf und wird nicht als dauerhaft erzielbar eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der eher negativen demografischen Faktoren, aber auch der geringen Anzahl von neuwertigen Wohnungen in Friedrichroda, wird ein Zeitraum von 3 Jahren bezogen auf diesen erhöhten Mietertrag eingeschätzt. Der Barwertfaktor beträgt dabei 2,76 bei drei Jahren und einer Verzinsung von 4,25 %. Der jährliche Mehrertrag beträgt (750,00 € - 641,00 €) rd. 1.308,00 €/p.a.

$$1.308,00 \text{ €} \quad \times \quad 2,76 \quad = \quad \text{rd.} \quad 4.000,00 \text{ €}$$

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung, bestehen keine Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Nach Angaben des Auftraggebers bzw. Bauherren bestehen aktuell keine Instandhaltungsrücklagen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die fünfjährige Verjährungsfrist aktuell noch besteht. Somit war die Notwendigkeit einer Instandhaltungsrücklage nicht gegeben bzw. hat die Eigentümergemeinschaft diese nicht gebildet.

Aufgrund dieses Umstandes ist aber davon auszugehen, dass die notwendige Treppenhaussanierung über eine Sonderumlage finanziert werden muss.

Die anteiligen Kosten werden für die Eigentumswohnung 4 mit einem Ansatz von 1.000,00 € berücksichtigt.

Anmerkung: Aufgrund des Alters des Pelletofens erfolgt kein separater Zuschlag für diesen Ofen.

Somit beträgt der marktangepasste, objektbezogene Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		130.000,00 €
Mehrertrag Miete:	+	4.000,00 €
anteilige Kosten Instandsetzung Treppenhaus:	=	1.000,00 €
marktangepasste, objektbezogener Ertragswert:		133.000,00 €

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 des Landkreises 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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf/Erstverkauf auf Neubau
- Eigentumswohnungen
- Neubauten nach 2010
- Wohnfläche ca. 80 m² bis 120 m²
- Kauffälle ab 2020

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Gotha konnten lediglich fünf Datensätze aus einem Neubau (Baujahr 2020) in Tabarz als Erstverkauf ausgewiesen werden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug danach rd. 109 m², der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter betrug 2.573,00 €/m², wobei der letzte Kaufpreis Ende 2022 mit 2.440,00 €/m² rd. 10 % niedriger gegenüber dem Erstverkauf im Jahr 2021 war (2.700,00 €/m² Wohnfläche).

Bezogen auf die üblichen Abschläge von rd. 20 % bis 40 % gegenüber Weiterverkaufspreisen und der besseren Standardstufe dieser Vergleichswerte (aufgrund des Baujahres von 2020 sowie auch die Ausstattung mit einem Balkon), befindet sich der eingeschätzte Ertragswert im Bereich dieser Bandbreite (letzter Kaufpreis Vergleichswerte 1.570,00 €/m² / 2.440,00 €/m²) von rd. 35 %.

Mittelbar stützen daher diese Kaufpreise den eingeschätzten Ertragswert.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99894 Friedrichroda, Marktstraße 2, Eigentumswohnung Nr. W 4, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

133.000,00 €

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.

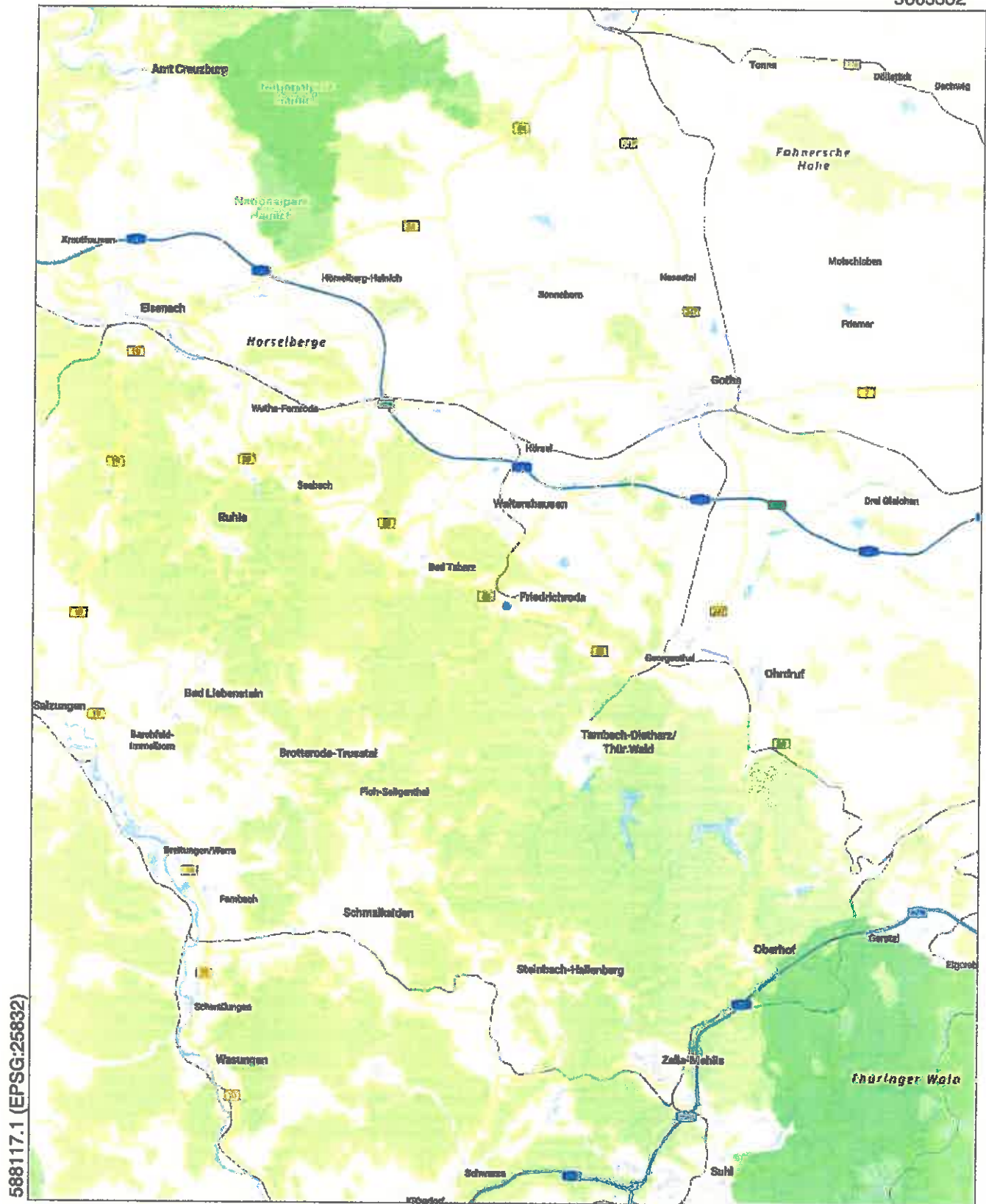

Dorothea Schneider

Erfurt, 19.11.2024

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



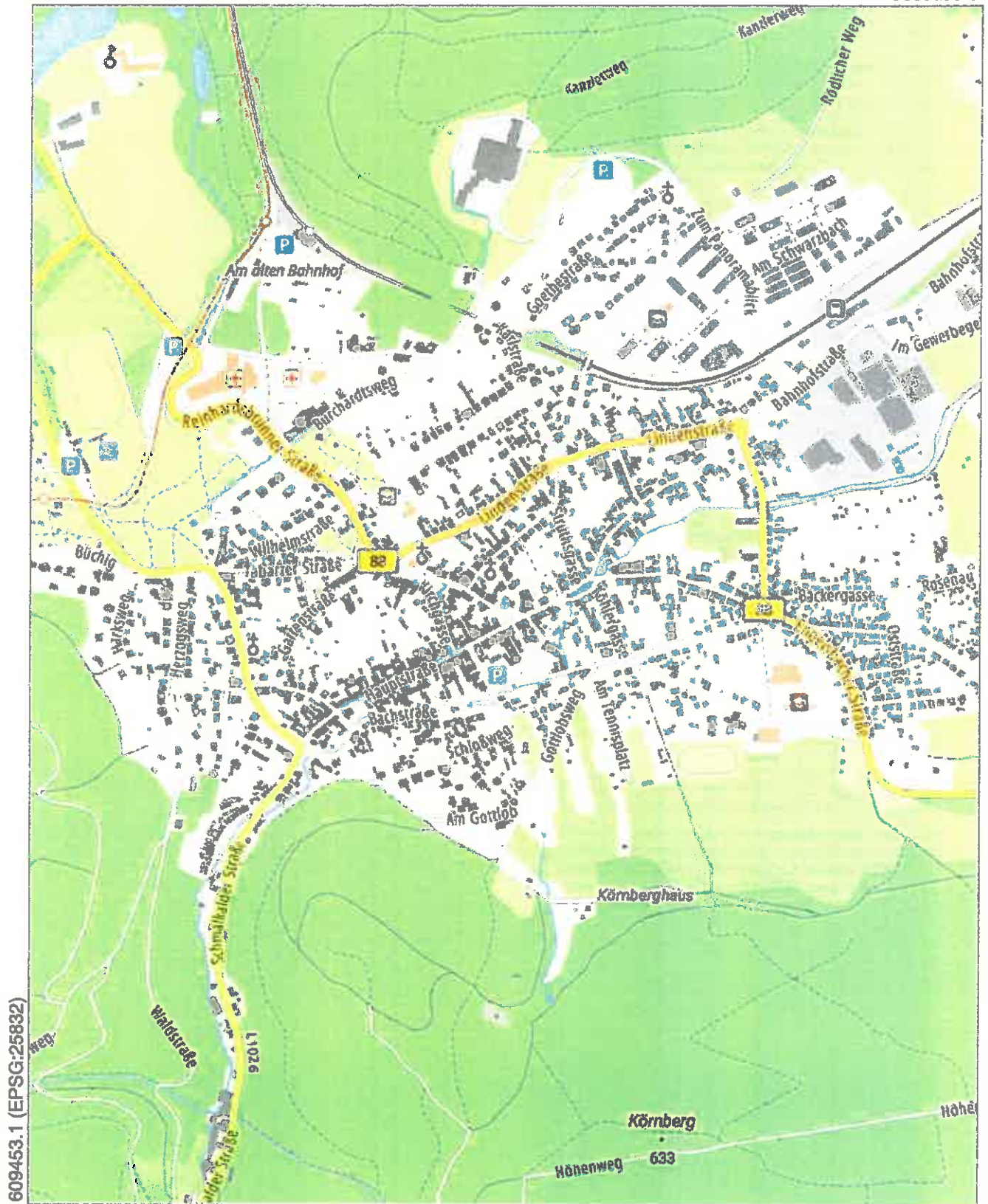
5663332



5606887.4 (EPSG:25832)

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

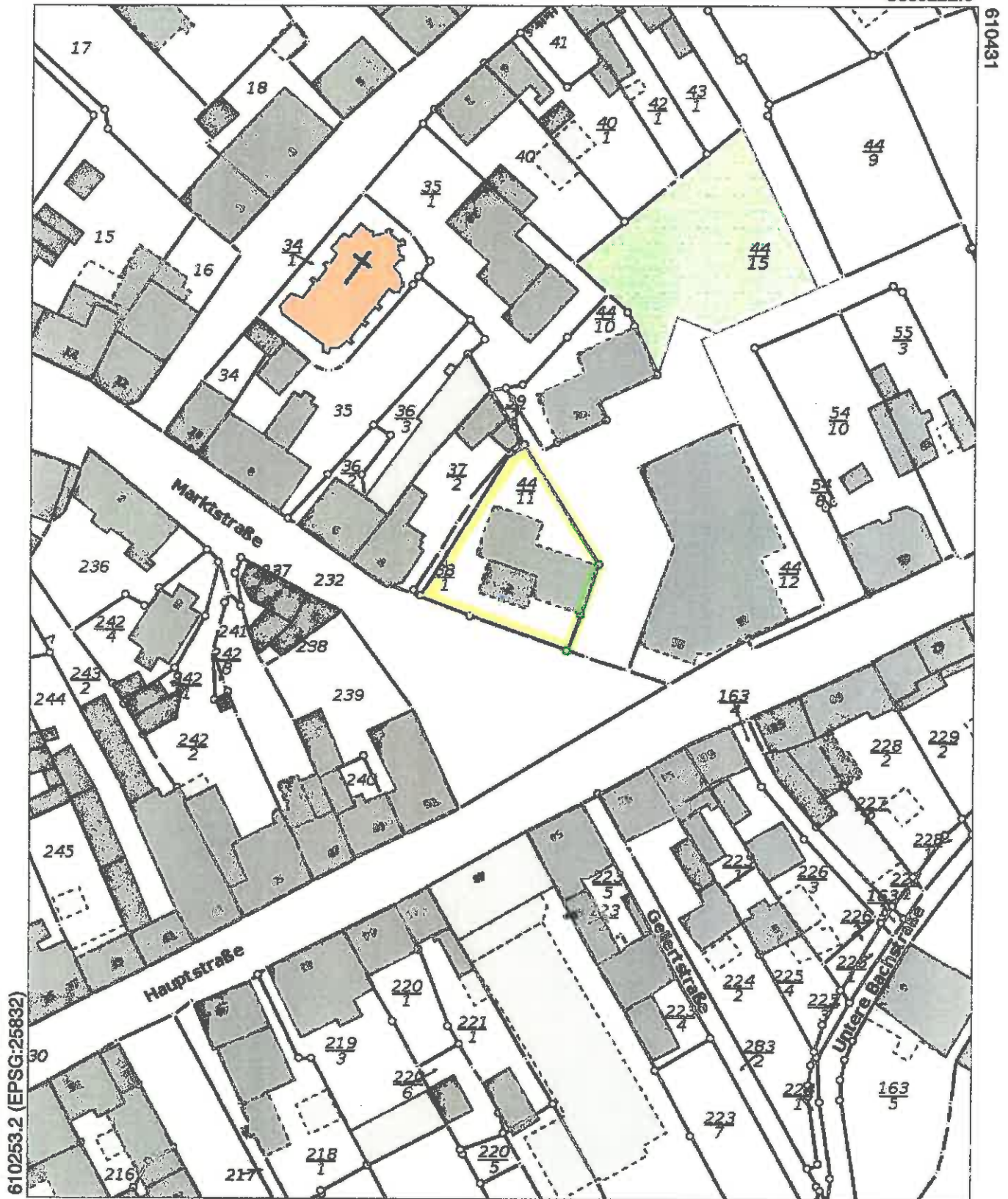
5636238.6



5633980.8 (EPSG:25832)

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

5635222.6



610253.2 (EPSG:25832)

5634996.8 (EPSG:25832)

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

5635222.6



610253.2 (EPSG:25832)

5634996.8 (EPSG:25832)

610431



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

Friedrichroda
Friedrichroda

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

674062
62
01.01.2024

Verfahrensgrund
Verfahrenszustand
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsgebiet
sanierungsunbeeinflusst
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

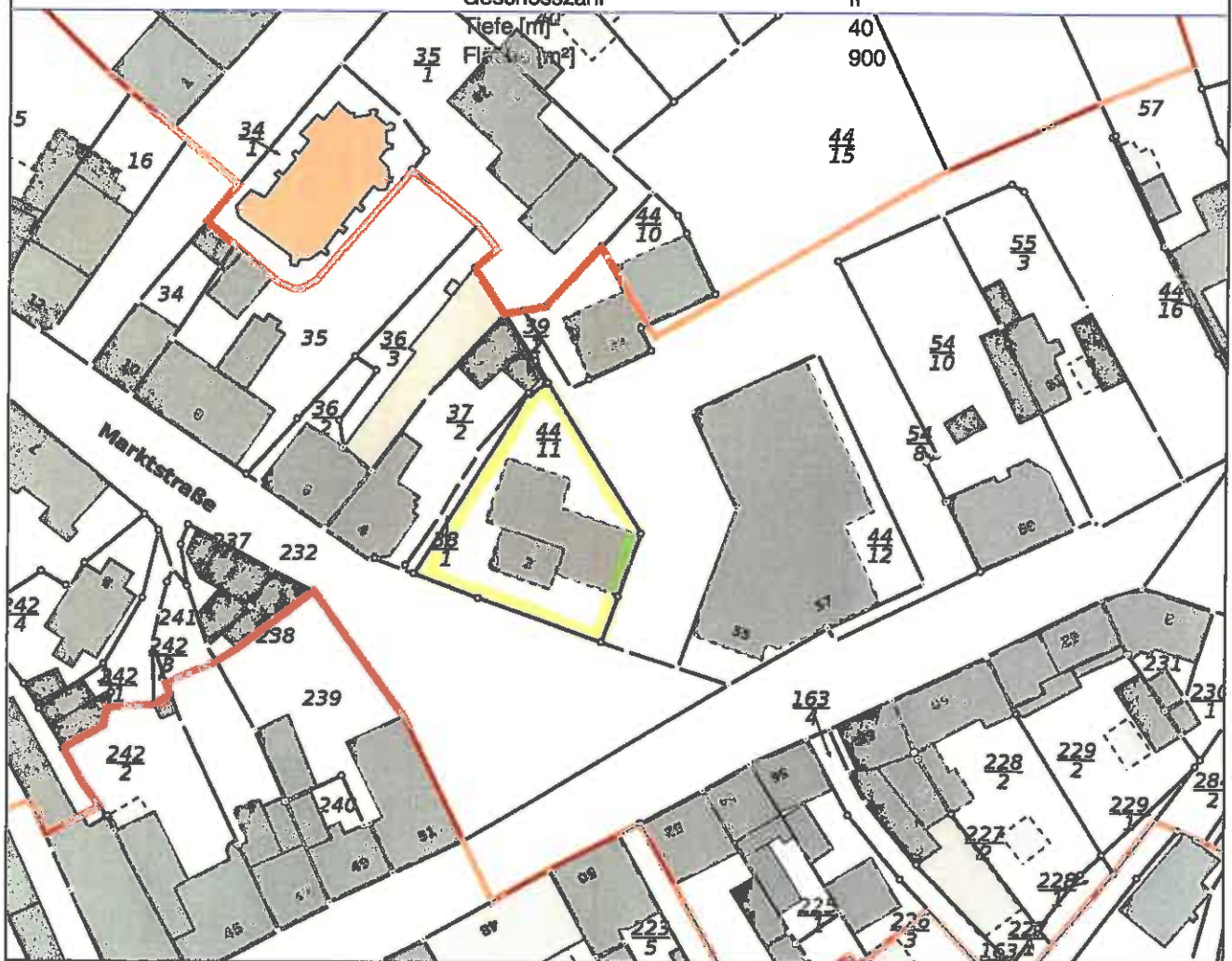
Mischgebiet
Mehrfamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl

geschlossen
II

Höhe [m]
Fläche [m²]

40
900



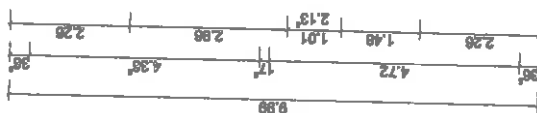
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

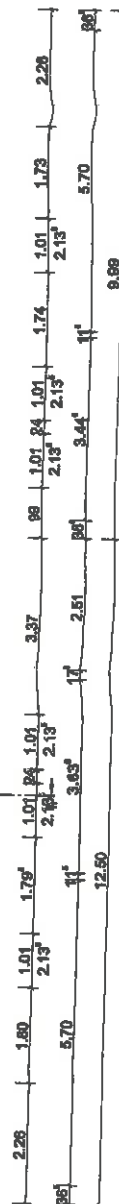


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
12.09.2024



2.26	1.48	1.01	1.28	4.72	17	8.88	4.36	86
------	------	------	------	------	----	------	------	----



PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER
69820 Hirschberg-Heinrich OT Reichenbach
Schulstraße 28, Tel.: 036254/70383

Thomas Büchner

Blutdruck

23.03.12
1:100

2

DACHGESCHOSS

04



PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER
99820 Hürselsberg-Hainich OT Reichenbach
Schulstraße 26, Tel.: 036254/70383

Thomas Büchner
Böttchergasse 4a, 99891 Tabarz

06.12.14	06.12.14	Abgeschlossenheit eines MFH mit Gaststätte
1 : 200	1 : 200	

99894 Friedrichroda
Marktstraße

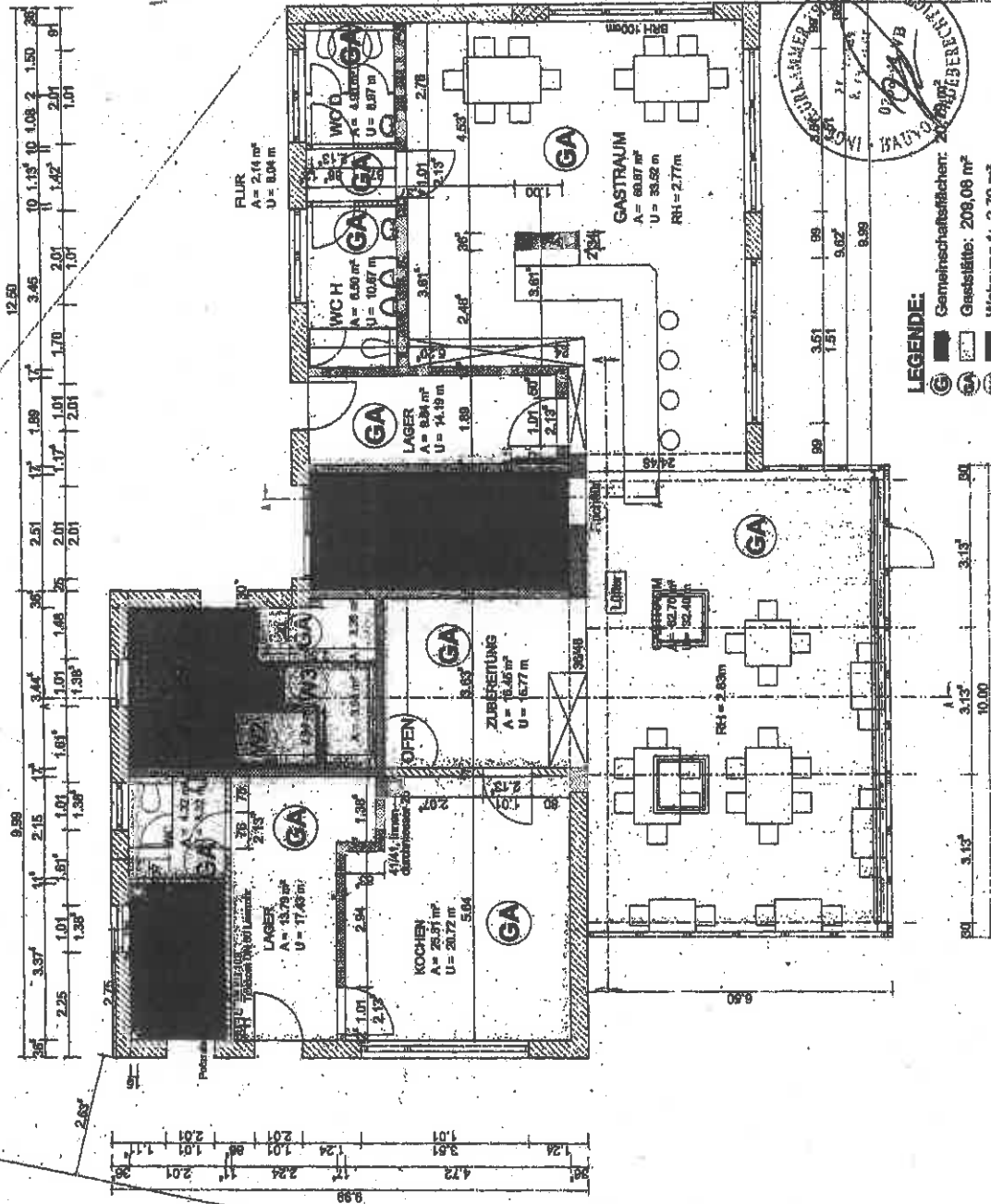
LAGEPLAN

01

LEGENDE:

G  **Gemeinschaftsflächen: 255,82 m²**

(GA) ☐ Gaststätte: 166,52 m²



ABGESCHLOSSENHEIT

PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER
99823 Hildesheim-Heinrich OT Reichenbach
Schulstraße 28, Tel.: 036254/70853

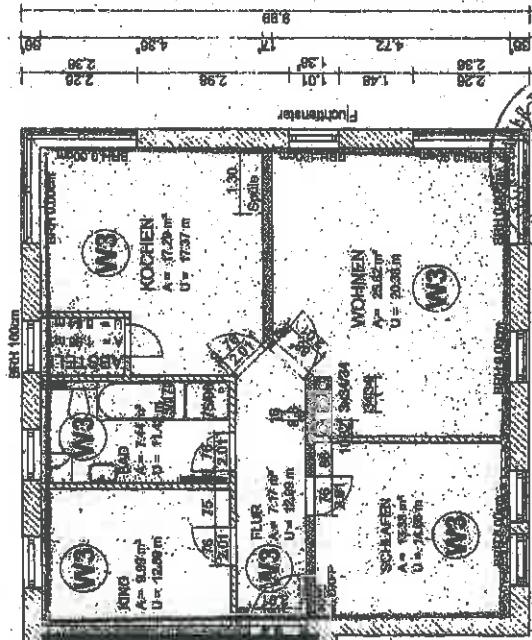
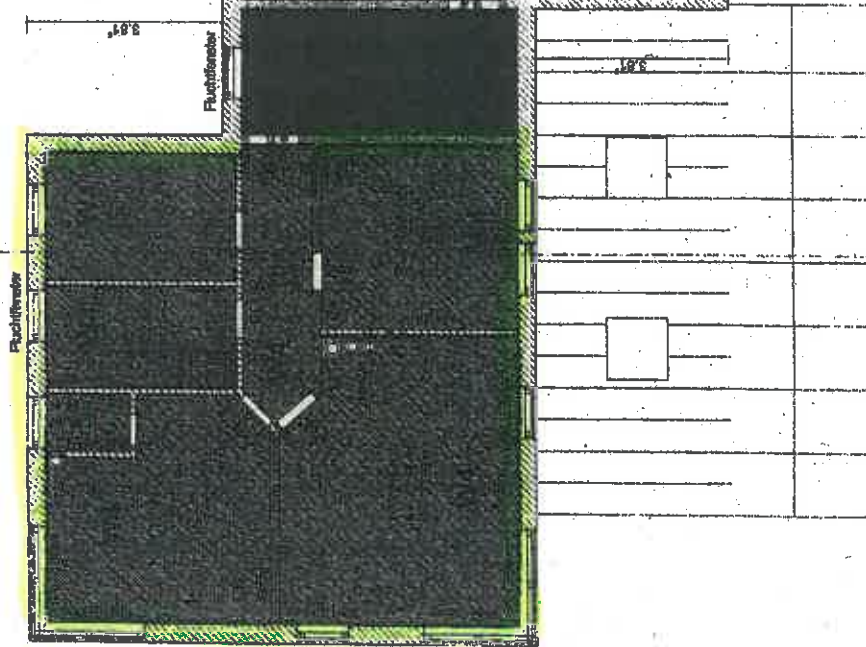
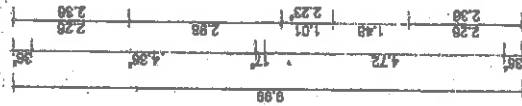
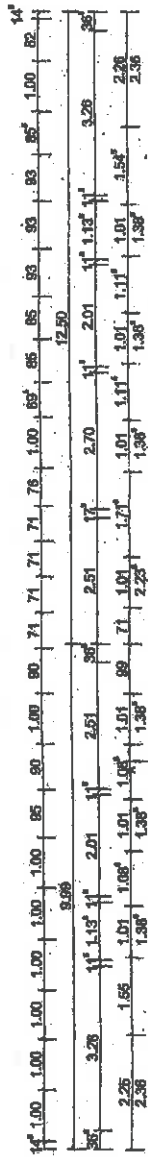
Thomas Bückner Bückergraben 4a, 99891 Tübingen	06/12/14
Abgeschlossenheit ohne MFR mit Gasseinfahrt	1: 100
99894 Frieschroda Merkstraße 2	

ERDGESCHOSS 02

LEGENDE:

- Gemeinschaftsflächen: 208,08 m²
- Gasträume: 208,08 m²
- Wohnung 1: 2,78 m²
- Wohnung 2: 2,34 m²
- Wohnung 3: 3,54 m²
- Wohnung 4: 2,86 m²





LEGENDE:

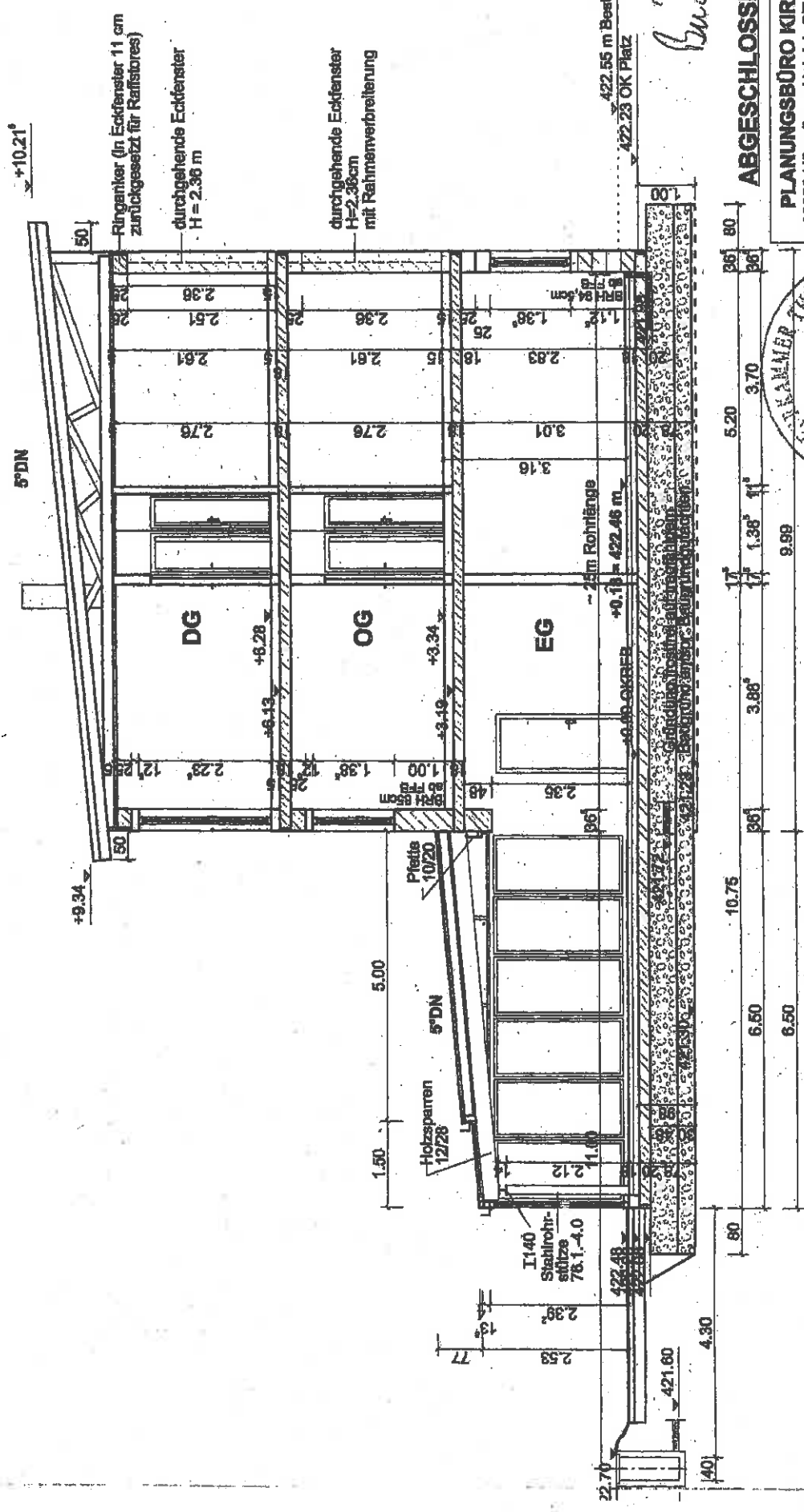
- Gemeinschaftsflächen
- W3 Wohnung 3: 82,76 m²
- W4 Wohnung 4: 82,79 m²

ABGESCHLOSSENHEIT

PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER
99320 Hirschberg-Hainich OT Reichenbach
Schulstraße 25, Tel.: 036254/70383

Thomas Buchner
Büchergasse 4a, 99891 Teubitz
03.12.14
1:100
Abgeschlossenheit eines
MFI mit Grundstück
99894 Friedrichroda
Markstraße

2,28	1,90	1,01	1,79	1,01	24	1,01	1,74	1,01	1,73	2,28
2,36	5,70	2,23	1,1	2,23	2,23	1,1	2,23	2,23	5,70	2,36
9,81	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	9,81



ABGESCHLOSSENHEIT

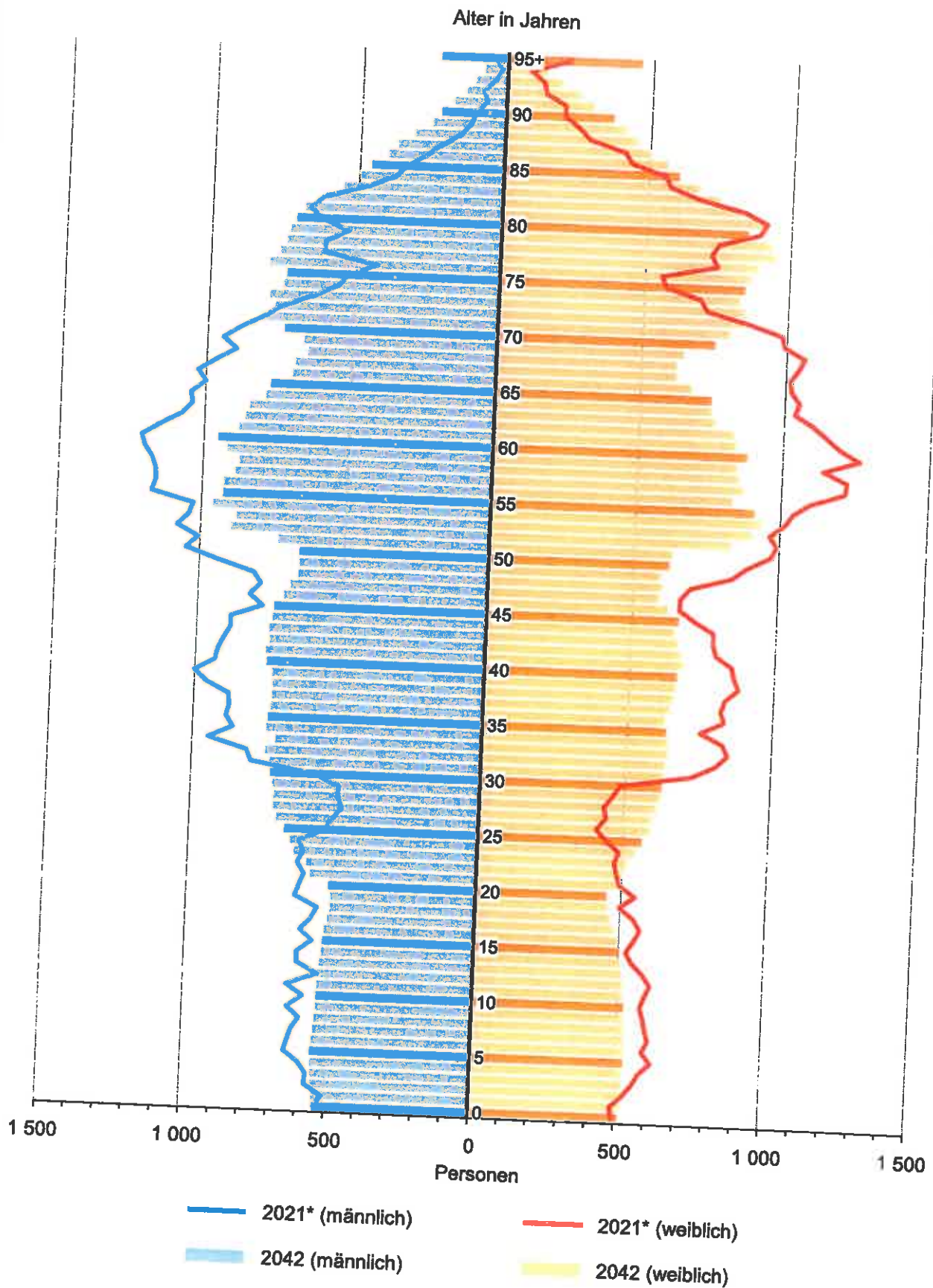
PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER 99820 Hölseberg-Hainich OT Reichenbach Schulstraße 26, Tel.: 036254/70383	
Name: Thomas Büchner Böttchergasse 4a, 99891 Tabarz	Unterschrift: <i>[Signature]</i>
Datum: 08.12.14 Maßstab: 1:100	Projekt: Abgeschlossenheit eines MFH mit Gaststätte
Standort: 99894 Friedrichroda Marktstraße	Blatt: SCHNITT A-A
05	



Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Gotha



* IST-Werte des Jahres 2021