

# Gutachten



99867 Gotha

An der Parkstraße

Flur 10 Flurstücke 1/8, 1/9 und 1/13

Az.: 16 K 7/21



**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](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 173/2022

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 7/21

PLZ: 99867

Ort:

Gotha

Straße:

An der Parkstraße

Unser Zeichen: GZ 173/22

Gemarkung: Gotha

Flur: 10

Flurstücke: 1/9, 1/8 und 1/13

Größe: 8.247 m<sup>2</sup> gesamt



**Kurzbeschreibung: unbebaute Flurstücke**

befinden sich im südlichen Stadtbereich von Gotha, mittelbar südlich verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, östlich angrenzend Hauptbahnhof Gotha, im thüringischen Landkreis Gotha,

Flurstücke sind nicht mehr bahngewidmet, jedoch erheblich von Bahnlärm betroffen

für die bauliche Entwicklung und Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur rechtsverbindlichen Festsetzung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Bewertungstichtag: 01.02.2023

**Verkehrswert:**

**223.000,00 €**

a) Die Flurstücke sind nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als aktive Verdachtsfläche verzeichnet (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 12.05.2021).

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Swen Weschenfelder  
Friedrich-Jacobs-Straße 4  
99867 Gotha

c) entfällt

d) Es sind keine Miet- oder Pachtverträge bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Auf dem Grundstück ist offiziell kein Gewerbebetrieb angesiedelt.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) entfällt

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	6
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	7
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	7
3.4.2	Baurecht	7
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	8
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>8</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	8
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
4.3	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes	9
4.4	Bodenwert	10
4.4.1	Entwicklungszustand	10
4.4.2	Bodenwertermittlung	11
4.5	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Eintragungen in abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1 und 2 Immissionsduldung	14
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>15</b>
	<b>Anlagen</b>	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformationen	
	Leitungsverläufe	
	Umgebungslärmkartierung	

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 7/21  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für die Flurstücke 1/9, 1/8 und 1/13 der Flur 10 in 99867 Gotha, An der Parkstraße, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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.

#### **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.

Bereits zum 23.04.2021 erfolgte die Bewertung dieser Flurstücke. Unter Berücksichtigung eines massiven Brandes mit der fast völligen Zerstörung der Aufbauten auf dem angrenzenden Grundstück Flur 10, Flurstück 1/18 wurde eine Aktualisierung dieser Bewertung beauftragt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.01.2023 zum Besichtigungstermin am 01.02.2023, ab ca. 14.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Zwangsverwalter  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea 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 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 01.01.2023

**- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen**

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2022
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 des Amtsgerichtes Gotha vom  
05.12.2022

Grundbuchauszug von Gotha/Gotha/Blatt 11176

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2021/2022, 2022/2023

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-  
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2022

Marktberichte 2018 bis 2022 Gutachterausschüsse  
Landkreis Gotha und Landkreis Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Zwangsverwalter

- Gutachten vom 29.09.2021



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Gotha, ehem. Residenzstadt am Nordrand des Thüringer Waldes und hat ca. 45.659 Einwohner (Stichtag 30.06.2022, Thüringer Landesamt für Statistik vom 02.06.2023)
- 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 Bewertungsflurstücke befinden sich im südlichen Stadtbereich von Gotha
- mittelbar südlich angrenzend verlaufen die Bahnlinien der Deutschen Bahn AG
- in östlicher Richtung angrenzend befindet sich das Bahnhofsareal des Hauptbahnhofes Gotha mit Haltestellenbereich des Busbahnhofes sowie der Straßenbahn
- weiterhin befinden sich in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung je ein Discounter
- das Schlossparkcenter befindet sich ebenfalls weiter in nordwestlicher Richtung
- nördlich an die Parkstraße angrenzend schließt sich der Schlosspark Gotha an
- Anbindung an den ÖPNV bietet sich am nahe gelegenen Bahnhof



Straßenansicht mit Flurstück 1/8



**Straßenansicht mit Flurstück 1/9**



**Flurstücke 1/9 und 1/13**



**Flurstück 1/13**

- Topographie  
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung  
innerstädtische Durchgangsstraße

- innere Erschließung  
innerhalb des Gesamtareals zwei Zufahrten von der Parkstraße aus

- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen (bezogen auf das Gesamtareal) mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation (Lagepläne Mediienerschließung in der Anlage), lt. Zwangsverwalter kommt Strom und Gas von der DB AG, entsprechend dem Kaufvertrag aus dem Jahr 2005 wurde durch die DB AG angegeben, dass dem Käufer die Nutzung von Energie- und Wasserleitungen der DB AG nicht gestattet ist

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Gotha  
Grundbuchband Blatt 11176

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	10	1/9	Parkstraße 3		2.112
2	10	1/8	Parkstraße 1		1.518
3	10	1/13	Parkstraße 3		4.617

Grundbuch:  
Abteilung I  
Eigentümer: ---

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen:  
Flurstück: 1/9

- Duldung der Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb, Verzicht auf Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen, Duldung des bereits verlegten Streckenfernmeldekabels

Flurstück 1/8

- Immissionsduldung

Flurstücke 1/9, 1/8 und 1/13

- Insolvenzverfahren

- Auflassungsvormerkung

- Zwangsverwaltung

- Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 21.12.2022 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Stadtverwaltung Gotha teilte mit Schreiben vom 16.06.2021 u.a. folgendes zu den Flurstücken mit:

Die Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt, rechtskräftig seit 2006, zuletzt geändert 2020, als Bahnanlage dargestellt. Bahnnutzungen sind auf dieser Fläche nicht mehr vorhanden. Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Flurstücke befinden sich weder in einem Sanierungs- noch Erhaltungssatzungsgebiet. Es befindet sich im Stadtumbaugebiet „Parkstraße“ gem. § 171a BauGB.

Für die bauliche Entwicklung und Nutzung im Bereich der ehemaligen Bahnflächen an der Parkstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur rechtsverbindlichen Festsetzung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Die Flurstücke befinden sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, da sich eine zwanglose Fortsetzung der nächsten umgebenden Bebauung nicht aufdrängt.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt entsprechend § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich.

Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück erheblich von Lärm betroffen (tlw. Tag-Abend-Nacht-Index 65 db(A) bis 70 db(A), Anlage).

#### **3.4.2 Baurecht**

Die zu bewertenden Flurstücke sind unbebaut.

Im Jahr 2007 erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt der Freistellungsbescheid für die Bewertungsflurstücke. Somit sind die Flurstücke 1/8; 1/9 und 1/13 nicht mehr bahngewidmet.

Um bauliche Planungen umsetzen zu können, ist zwingend ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan notwendig.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 29.04.2021 nicht. An diesem Sachverhalt hat sich nach Angaben des Zwangsverwalters nichts geändert.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht. Auf dem großzügigen Grundstücksareal waren eine Vielzahl von Stellplatzflächen vorhanden und wurden tlw. von den ehemaligen Mietern des angrenzenden Flurstückes 1/18 genutzt. Diese Nutzung ist aufgrund des überwiegend abgebrannten ehemals gewerblich genutzten Gebäudes nicht mehr gegeben.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine das Grundstück betreffenden beitragsfähigen Baumaßnahmen geplant, aktuell in Umsetzung oder geplant (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 26.03.2021). An diesen Angaben hat sich nach telefonischer Information bei der Stadt Gotha nichts geändert.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Die Flurstücke sind nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als aktive Verdachtsfläche verzeichnet (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 12.05.2021). Die Auskunft der Stadt Gotha wurde bereits im Rahmen des Gutachtens vom 23.04.2021 eingeholt.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

## **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 § 8 ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen.

Die Flurstücke sind unbebaut und werden damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) bewertet.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Vergleichswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

### 4.3 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

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 April 2023 ca. 5,5 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 87,8 % je Einwohner (Stichtag 2022) (2021 waren es 87,4 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):  
Entwicklung 2019 (135.190 Einw.) bis 2040 - 10,20 %
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019: ca. 25,4 % ^ 34.390 Einwohner  
Prognose im Jahr 2040: ca. 32,0 % ^ 38.810 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 19,7 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung vom 08.05.2023, Wegweiser Kommune, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Gotha wie folgt:

- Demographie Typ 6
- Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

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

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 Entwicklungszustand

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 werden die Flurstücke als Bauerwartungsland bzw. mittelfristig als Brutorohbauland eingestuft.

Definition:

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung gründen.

Sie richtet sich daher nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung usw.). Ausschlaggebend für die Qualität sind Lage und Beschaffenheit des Grundstückes sowie seine gesamten Umweltverhältnisse. Als Anhalt für die Bauerwartung eines Grundstückes kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung in Betracht: eine günstige Lage des Grundstückes noch innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenen Wohn- oder Industriegebieten, bauliche Entwicklung der Gemeinde. Denn diesen Gegebenheiten schenkt der gesunde Grundstücksverkehr besondere Bedeutung. Sie können zu der Annahme berechtigen, dass das Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen sei und dadurch auch die Wertermittlung beeinflusst werde.

Rohbauland sind Flächen, die nach dem bauplanungsrechtlichen Bedingungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich (ohne Besonderheiten von bebauten Grundstücken im Außenbereich sowie erhebliche Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung) ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	677414
Bodenrichtwert:	13,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	sonstiges Sondergebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Freizeit und Touristik
Stichtag:	01.01.2022

Mittelbar angrenzend wird folgender Bodenrichtwert ausgewiesen (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674835
Bodenrichtwert:	48,00 €/m <sup>2</sup>
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand:	sanierungsbeeinflusst
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	3
Tiefe:	40 m
Stichtag:	01.01.2022

Die zu bewertenden Flurstücke bilden einen wirtschaftlichen Zusammenhang und werden insgesamt betrachtet.



Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen, aber in der Struktur unregelmäßigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 140 m
rückwärtige Breite:	ca. 100 m
Tiefe zwischen:	ca. 20 m bis ca. 67 m
Geländeprofil:	überwiegend eben

Im Gutachten vom 23.04.2021 wurden positive Nachfragegegebenheiten entsprechend einer Studie aus dem Jahr 2017 ermittelt. Die Angaben dazu wurden ausführlich im Gutachten vom 23.04.2021 angegeben.

Die Ausgangssituation hat sich in Bezug auf das angrenzende bebaute Flurstück (wird im separaten Verfahren bewertet) Flur 10, Flurstück 1/18 signifikant geändert.

Durch einen Großbrand wurde das auf diesem Flurstück aufstehende Hallengebäude mit diversen gewerblichen Nutzungen vollumfänglich zerstört.

Somit kann nach einer entsprechenden Beräumung dieses angrenzenden Grundstückes von den Resten der Brandruine von einer relativ zeitnahen Entwicklung der Bewertungsflurstücke ausgegangen werden.

Demgegenüber haben sich die wirtschaftlichen Gegebenheiten in Bezug auf den Ukraine-Krieg, erheblich gestiegene Energiekosten, starke Steigerung von Sanierungskosten, Engpässe bei Handwerkerkapazitäten, hohe Finanzierungskosten sowie zukünftige energetische kostenintensive, gesetzliche Vorgaben bei Neubauten signifikant negativ geändert.

Entsprechend von aktuellen Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse in Deutschland), wurden deutlich fallende Transaktionsumsätze insbesondere im Bereich von Mehrfamilienhäusern sowie dem individuellen Wohnungsbau registriert.

Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Verhältnis zu den hohen Bau- und Sanierungskosten. Weitere negative Faktoren sind die hohen Inflationsraten, in Verbindung mit den aktuellen Reallohnverlusten von ca. 4 % (bezogen auf das Jahr 2022).

In der aktuellen Auswertung des statistischen Bundesamtes sinken aktuell die Preise für Wohnungen und Häuser, wie seit 2007 nicht mehr.

Sowohl in den Städten als auch in den ländlichen Regionen waren im IV. Quartal 2022 Preisrückgänge zu verzeichnen. Dabei sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stärker. Diese negative Tendenz hat sich im 1. Quartal 2023 unvermindert fortgesetzt.

Welche zukünftigen Nutzungen bauplanungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig sein könnten (Mischbebauung mit Wohnen, tlw. nicht störendem Gewerbe, Mehrfamilienhäuser, individueller Wohnungsbau mit unterschiedlicher Ausprägung) bzw. favorisiert werden, kann nur in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Gotha erfolgen.

Durch einen Vertreter des Bauamtes Gotha vom 08.03.2023 wurde telefonisch angegeben, dass für die notwendige Bauleitplanung zur Entwicklung des Gesamtareal inklusive der Bewertungsflurstücke ein Zeitraum von zwei Jahren anzusetzen sei.

Die mögliche Bebauung könnte danach aus einem Mix von Verwaltungsgebäuden ggf. Unterkunftsgebäuden sowie Wohnbebauung bestehen. Die Stadt würde darüber hinaus nach Beschluss von entsprechenden Planungsinstrumenten ein Vorkaufsrecht ausüben wollen. Weiterhin wurde angegeben, dass Teilflächen des Gesamtareals für Stellplätze (Bahnhofsbereich) benötigt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten, in Verbindung mit der Zeitdauer für eine derartige notwendige Entscheidungsfindung der städtischen und gesellschaftlichen Gremien, wird diese Teilfläche als Bauerwartungsland mit der überwiegenden Tendenz zum Brutorohbauland sowie mit einem hohen wahrscheinlichen Entwicklungspotenzial für baureifes Land eingeschätzt.

Durch die Gutachterausschüsse in Thüringen wurden bisher keine mittelbar vergleichbaren Kaufpreise/Verhältniszahlen für Bauerwartungsland allgemein veröffentlicht.

In der Wertermittlungsliteratur werden diverse Angaben zu den prozentualen Verhältnis zwischen Bauerwartungsland/Rohbauland zum baureifen Land angegeben.

Verhältnis Bauerwartungsland zu baureifem Land:

- Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung 2010:
 

Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen:	35 % bis 60 %
--	---------------
- Sprengnetter, 2003:
 

überschlägliche Wertrelation für werdendes Bauland:	30 % bis 45 %
---	---------------
- Seele, Schriftenreihe BM Bau Bonn 1976:
 

(Wartezeit bis zur Baureife neun Jahre angegeben)	25 % bis 60 %
---	---------------
- weitere Angaben von diversen Landkreisen (Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse weisen für Bauerwartungsland prozentuale Anteile zum baureifen Land zwischen 7 % bis 50 % auf)

Es ist zu beachten, dass es sich bei diesen Angaben um pauschalisierte Durchschnittssätze handelt, die das jeweilige örtliche Marktgeschehen nicht dezidiert abbilden können. Gesicherte Bandbreiten, die das Verhältnis von Bauerwartungsland/Rohbauland abbilden, existieren nicht.

Durch die ausgewiesenen Spannbreiten, in Verbindung mit den sehr unterschiedlichen Wartezeiten bis zur Baureife, den erforderlichen Gemeinbedarfs- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, sind derartige Angaben mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Im vorliegenden Fall ist aber aufgrund der vorhandenen angrenzenden Innenbereichslagen, in Verbindung mit den angrenzenden Bebauungen bzw. historischen Nutzungen als Bahnanlage, von einem relativ geringen Anteil von Gemeinbedarfsflächen sowie naturschutzrechtlichen Einwendungen (entsprechend der vorliegenden Studie aus dem Jahr 2017) auszugehen.

In Anlehnung an die mittelbar angrenzende Bodenrichtwertzone 674835 für Mischgebiet (sanierungsbeeinflusster Bodenwert) mit 48,00 €/m<sup>2</sup>, wird ein Ausgangswert von 45,00 €/m<sup>2</sup> für diese Teilfläche eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Verhältnisse zwischen Bauerwartungsland und baureifes Land, in Verbindung mit der tlw. lärmbelasteten Lage, wird ein Ansatz von 60 % für angemessen eingeschätzt.

45,00 €/m <sup>2</sup>	x	0,60	=	27,00 €/m <sup>2</sup>
27,00 €/m <sup>2</sup>	x	8.247	=	222.669,00 €
			rd.	223.000,00 €

#### **4.5 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1 und 2 Immissionsduldung**

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurde folgende Immissionsduldung vereinbart:

Danach hat der Eigentümer etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Grundstück einwirken können; entschädigungslos zu dulden.

Darüber hinaus befinden sich diese Bewertungsflurstücke nicht unmittelbar in Gleisnähe.

Das Bestehen bleiben dieser Belastung wird als wertneutral beurteilt.

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für die Flurstücke 1/9, 1/8 und 1/13 der Flur 10 in 99867 Gotha, An der Parkstraße ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Berücksichtigung Abt. II des Grundbuches) mit:

**223.000,00 €**

**Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.**

<b>Flur 10 Flurstück 1/9</b>	<b>57.000,00 €</b>
<b>Flur 10 Flurstück 1/8</b>	<b>41.000,00 €</b>
<b>Flur 10 Flurstück 1/13</b>	<b>125.000,00 €</b>

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 19.05.2010 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

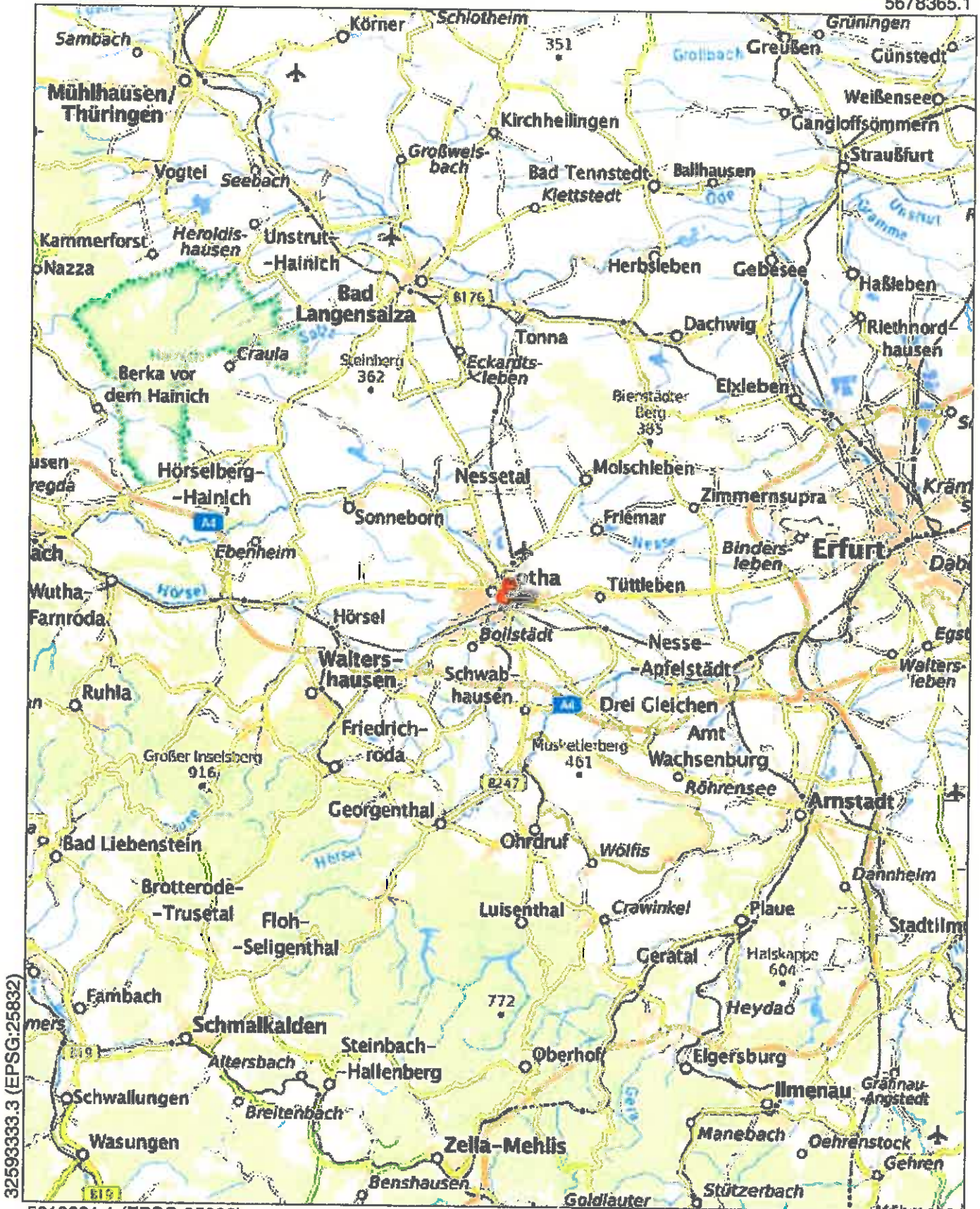
Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Erfurt, 06.06.2023



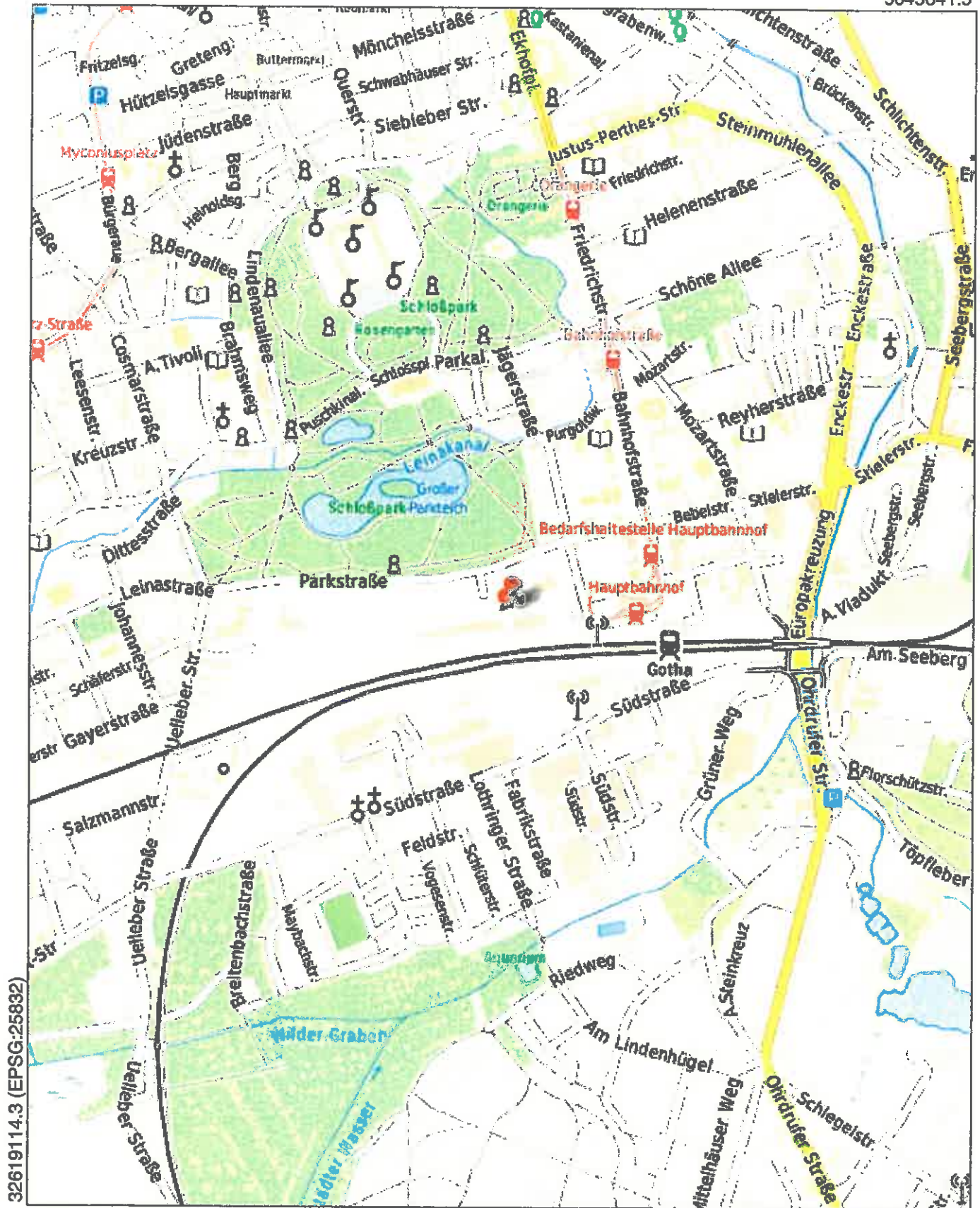


5678365.1

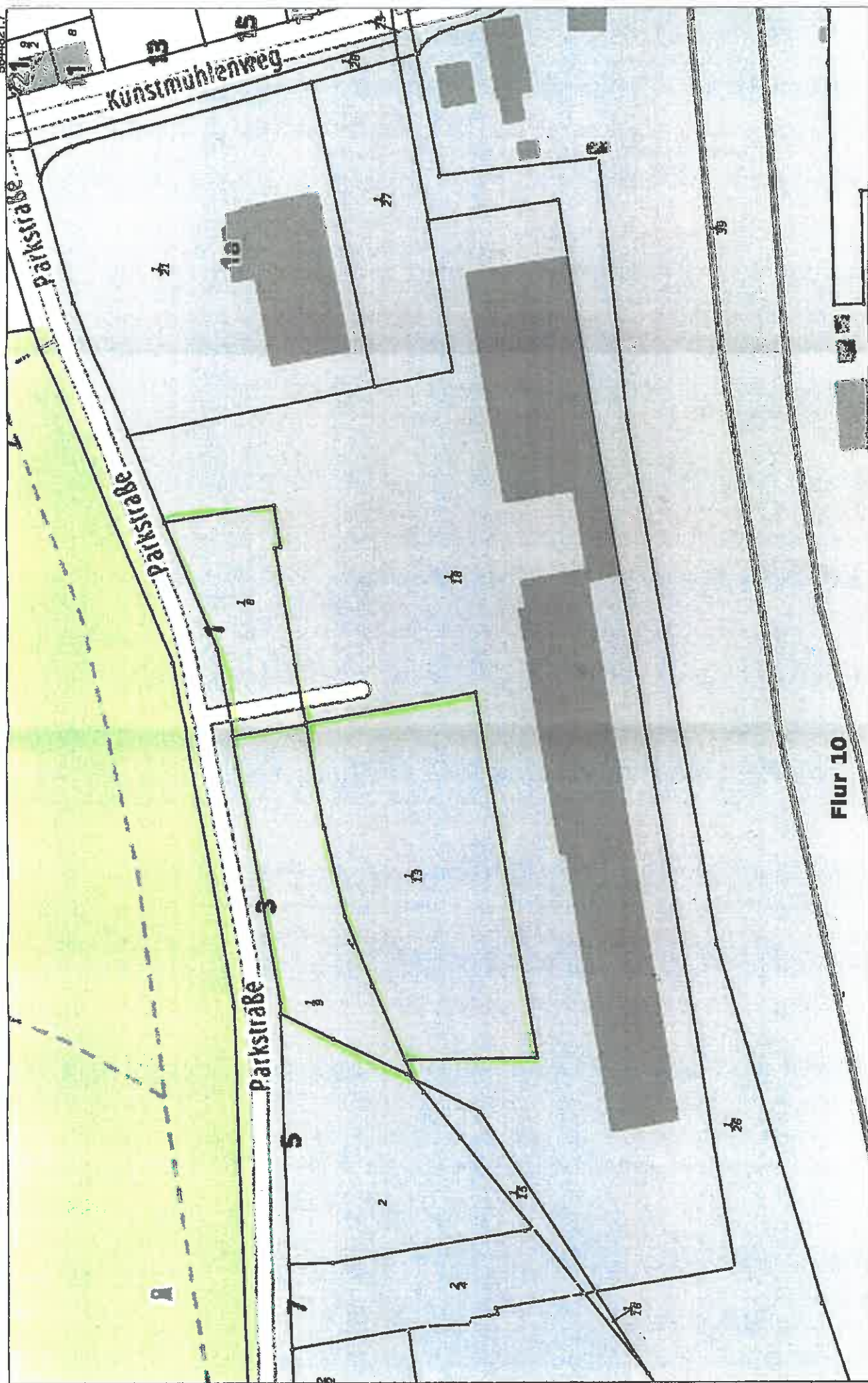


Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023





5644821.7

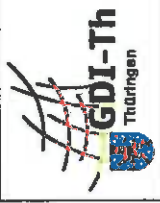


619484.8 (EPSG:25832)

6644213.1 (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 Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© basemap.de / BKG 2023



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
 Geoproxy Kartenauszug  
 Mein Titel  
 Ca. 1 : 1000  
 02.06.2023

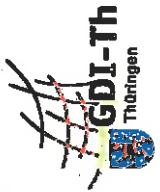




5644397 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© basemap.de / BKG 2023



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
 Geoproxy Kartenauszug  
 ca. 1 : 1000  
 02.06.2023





# 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](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde  
Gemarkung

Gotha  
Gotha

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag

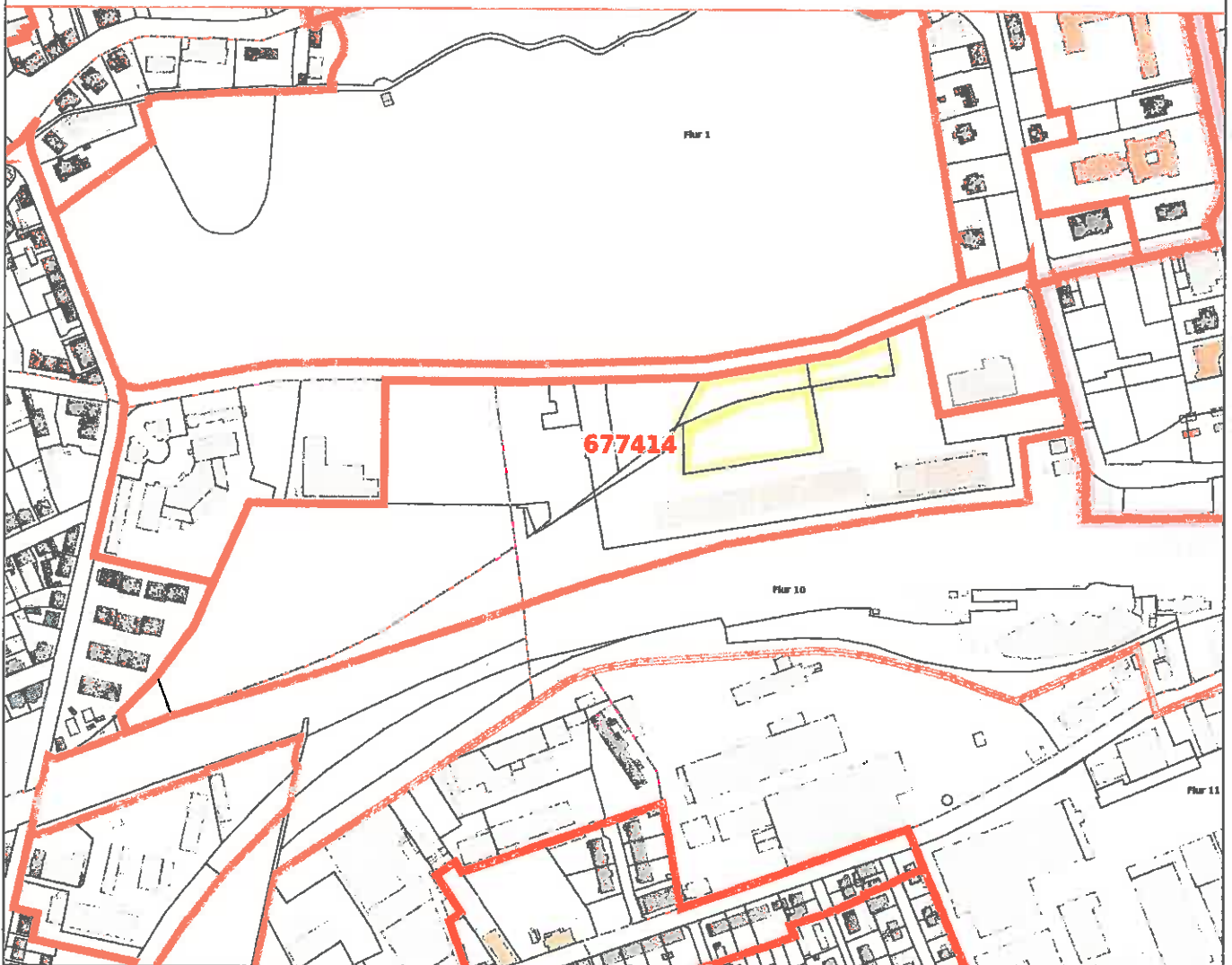
677414  
13  
01.01.2022

Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart  
ergänzende Nutzungsangabe

sonstige Sondergebiete  
Freizeit und Touristik



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 5000

erstellt am:  
11.05.2023



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha

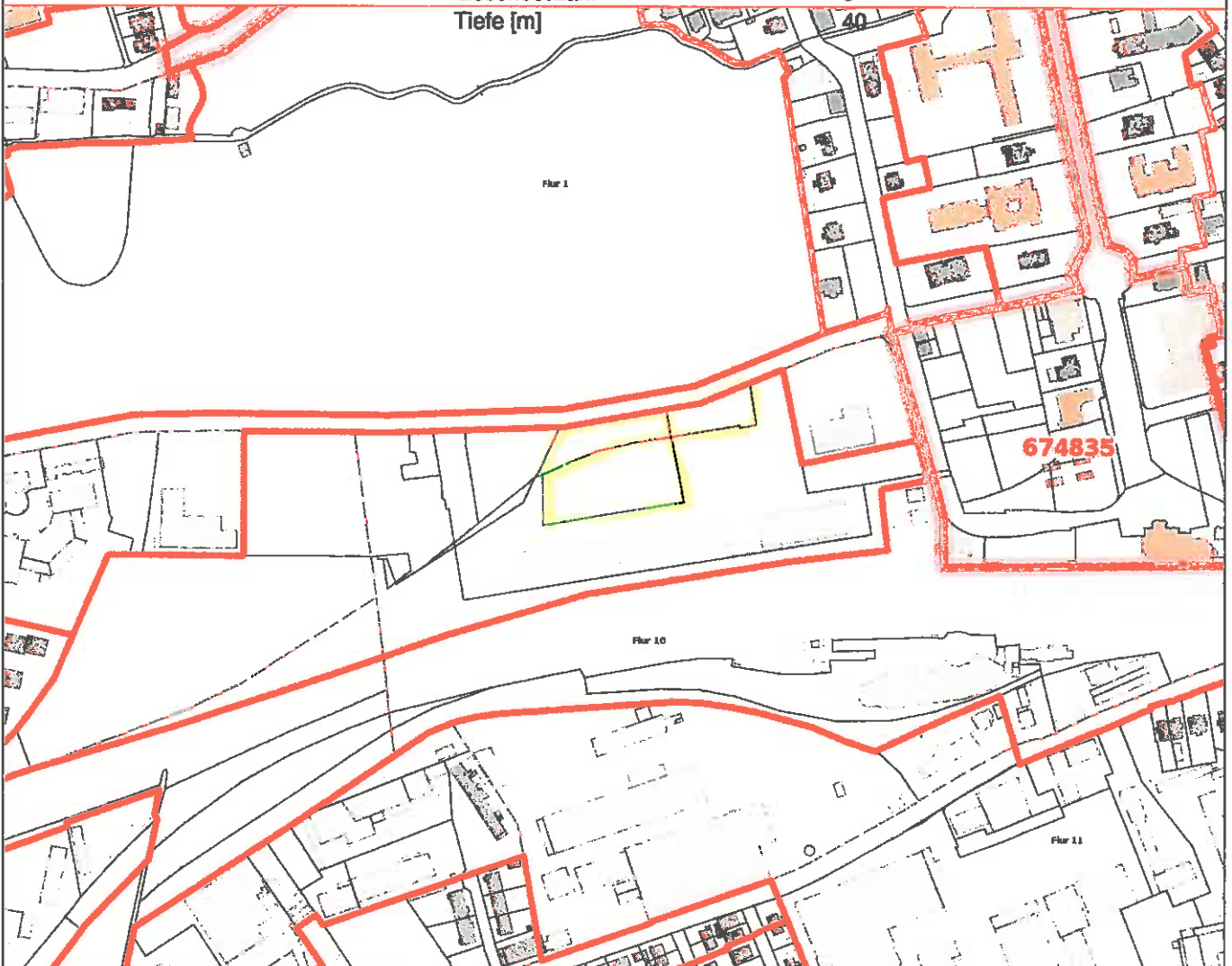
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674835
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	48
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



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 5000

erstellt am:

02.06.2023

# Leitungsverläufe







<b>Legende für Trinkwasserbeschulung</b>
<b>Versorgungslinie (VL)</b>
<b>VL Lage unter</b>
<b>VL Lage unklar</b>
<b>Hauseschüttg. (MAL)</b>
<b>MAL Lage unklar</b>
<b>Leitung/Arm. außer Betrieb</b>
<b>erz. Lage Anmerkung</b>
<b>Gerätehydrant</b>
<b>Unterflurhydrant</b>
<b>Schleber</b>
<b>Erdführung</b>
<b>Rechenleitung</b>
<b>Oberflurhydrant</b>
<small>Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Beschriftung. Änderungen vorbehalten. Änderungen vorbehalten. Änderungen vorbehalten. Es gelten nur angegebene Maße.</small>
<small>Bestandgrundlage: Bestandsplan der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung. Bei Lageabweichungen der Leitungen und Anlagen ist der Sachverständige im Rahmen der Wahrheitspflicht im Katasterwesen zu berücksichtigen. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt beim Auftraggeber.</small>



Bearbeiter: Frau Müller  
 29.03.2021 M 1:1000  
 Ort: Gotha

Auszug Trinkwasserbestandsplan, Flur 10, Flurstück 1/18  
 Perkstraße  
 ID 064611-29.03.2021





Gaia Matrix

<b>Legende für Anwasserleitungspläne</b>
Mischwasser
Regenwasser
Schmutzwasser
ANH-Druckleitung
Regenüberlauf
Ablauf von Kläranlagen
Verbandsremde ANH-Leitungen
Verichte Wasserföhrle
Nicht abgemessene ANH-Leitungen
Leitungen außer Betrieb
HAL gemessen
HAL nicht gem.
<small>Kurz Ausweis auf Verlässlichkeit der sicherheitsrelevanten Daten steht. Es gelten nur an- gegebene Maßstäbe!</small>

**Bestandsgut:**  
Geobeseitete  
der Thüringer  
Kläner- und  
Vermessungs-  
Verwaltung.  
Bei Lage-  
abweichungen  
auf dem  
Lageplan sind  
Anlagen für die  
Zweckbindung  
unabhängig zu  
Informations-  
system: NHH

Bearbeiter: Frau Müller  
29.03.2021 M 1:1000  
Ort: Gotha

Auszug Abwasserbestandsplan, Flur 10, Flurstück 1/18  
Parkstraße  
ID 064611-29.03.2021

Flur 10

10 m



