

# Gutachten



99867 Gotha  
Gemarkung Gotha

Flur 19 Flurstück 379/2

Az.: 16 K 7/25



## **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](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 16 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 144/2025

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 7/25

Unser Zeichen: GZ 144/25

PLZ: 99867

Ort: Gotha

Gemarkung: Gotha

Straße: ---

Flur: 19

Flurstücke: 379/2

Größe: 12.720 m<sup>2</sup>



Kurzbeschreibung: **Waldfläche**

Flurstück befinden sich außerhalb der Ortslage von Gotha, ca. 4 km westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der Eisenacher Straße (Verbindungsstraße Gotha - Eisenach), im thüringischen Landkreis Gotha, Waldfläche im Außenbereich

Topografie überwiegend eben, geringfügig leicht in nördlicher Richtung ansteigend

verkehrstechnische Erschließung Landstraße

Bewertungstichtag: 04.07.2025

**Verkehrswert: 5.470,00 € (ohne Aufwuchs)**

- a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Waldnutzung nicht gegeben.
- b) entfällt
- c) entfällt
- d) Pachtverträge sind nicht bekannt.
- e) entfällt
- f) entfällt
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- 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	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>8</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	8
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
4.3	Bodenwert	8
4.3.1	Entwicklungszustand	8
4.3.2	Bodenwertermittlung	9
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>11</b>

### **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 7/25  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

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

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99867 Gotha, Gemarkung Gotha, Flur 19, Flurstück 379/2, ausschließlich des Aufwuchses 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.

#### **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 überschlächlich bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.06.2025 zur Ortsbesichtigung am 04.07.2025, 18.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Flurstückes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragsteller  
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 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 01.01.2025

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Kleiber:  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.  
neu bearbeitete Auflage 2022
- 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 02.06.2025

Grundbuchauszug von Gotha/Gotha/Blatt 6384

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:  
- Internetseite der Stadt

### **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**

- das Bewertungsflurstück befindet sich ca. 4 km westlich des Stadtzentrums von Gotha
- außerhalb der Ortslage, unmittelbar an der Verbindungsstraße L 3007 (Gotha - Eisenach)
- angrenzende Umgebung überwiegend Laubwald sowie tlw. Acker-/Grünlandflächen



**Straßenansicht**



Ansichten Baumbewuchs

- Topographie  
überwiegend eben, geringfügig leicht in nördlicher Richtung ansteigend
  
- verkehrstechnische Erschließung  
Verbindungsstraße Gotha - Eisenach
  
- innere Erschließung  
ohne
  
- Versorgung/Entsorgung  
ohne
  
- Nutzung  
Waldfläche

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Gotha

Grundbuchband Blatt 6384

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	19	379/2	An der Eisenacher Straße		12.720

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 16.06.2025 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Das Grundstück befindet sich außerhalb von bebauten Bereichen und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Ein Baurecht besteht nicht.

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

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Aufgrund der Außenbereichslage existieren keine Erschließungskosten.

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

Bei der Wertermittlung wurde von normal gewachsenen Boden ausgegangen werden.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, Waldnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

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 § 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.

Das Grundstück ist als unbebaut einzustufen und wird damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV 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 Bodenwert**

#### **4.3.1 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 Außenbereich und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als forstwirtschaftliche Fläche einzustufen.

Definition:

Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 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 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 Bezug genommen.

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

Bodenrichtwertnummer:	677539
Bodenrichtwert:	0,36 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 54 m

Tiefe: ca. 235 m

Entsprechend der telefonischen Information des Forstamtes Finsterbergen, hat dieses Forstamt von einem Eigentümer ein Beförsterungsvertrag abgeschlossen. Danach wurden in dem letzten Jahr Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht vorgenommen und im Straßenbereich diverse morsche Bäume entfernt.

Somit ist aktuell nicht von zusätzlichen kostenintensiven Pflegemaßnahmen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Perspektive für eine mögliche Bauerwartung oder eine außerlandwirtschaftliche Nutzung, wird für die weitere Berechnung der Bodenrichtwert als Ausgangswert angesetzt.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert weist den Stichtag zum 01.01.2024 aus.

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurde nur für Ackerflächen eine Indexreihe in Bezug auf die Entwicklung der Bodenpreise abgeleitet (Grundstücksmarktbericht 2025).

Danach wurde eine Preisentwicklung von 2023 zu 2024 von 1,50 % für den Landkreis Gotha angegeben.

Da sich diese Auswertung nur auf die Bodenpreise für Ackerland bezieht und diese ein deutlich höheres Bodenwertniveau aufweisen, können diese Angaben nicht unmittelbar übernommen werden.

In den aktuellen Pressemitteilungen wird allgemein ausgeführt, dass Waldflächen grundsätzlich unterbewertet sind. Die Nachfrage nach Holzprodukten steigt, Laubholz wird dabei überwiegend energetisch genutzt.

Die grundlegenden Funktionen des Klimaschutzes sind dabei nach Angaben einer Studie (colliers, forst-marktbericht 2023) bei den bisherigen Transaktionspreisen noch nicht ausreichend berücksichtigt.

Weiterhin werden Waldflächen überwiegend als Inflationssicherung gekauft.

Der rückwärtigen Zeitpunkt des Bodenrichtwertes, der allgemeinen Nachfrage nach Waldflächen sowie dem o.g. Nachfragepotenzial, wird ein Zuschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert für angemessen beurteilt.

0,36 €/m <sup>2</sup>	x	1,20	=	0,43 €/m <sup>2</sup>
0,43 €/m <sup>2</sup>	x	12.720 m <sup>2</sup>	=	rd. 5.470,00 €

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99867 Gotha, Gemarkung Gotha, Flur 19 Flurstück 379/2 (ohne Aufwuchs) ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**5.470,00 €**

### **Anmerkung:**

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

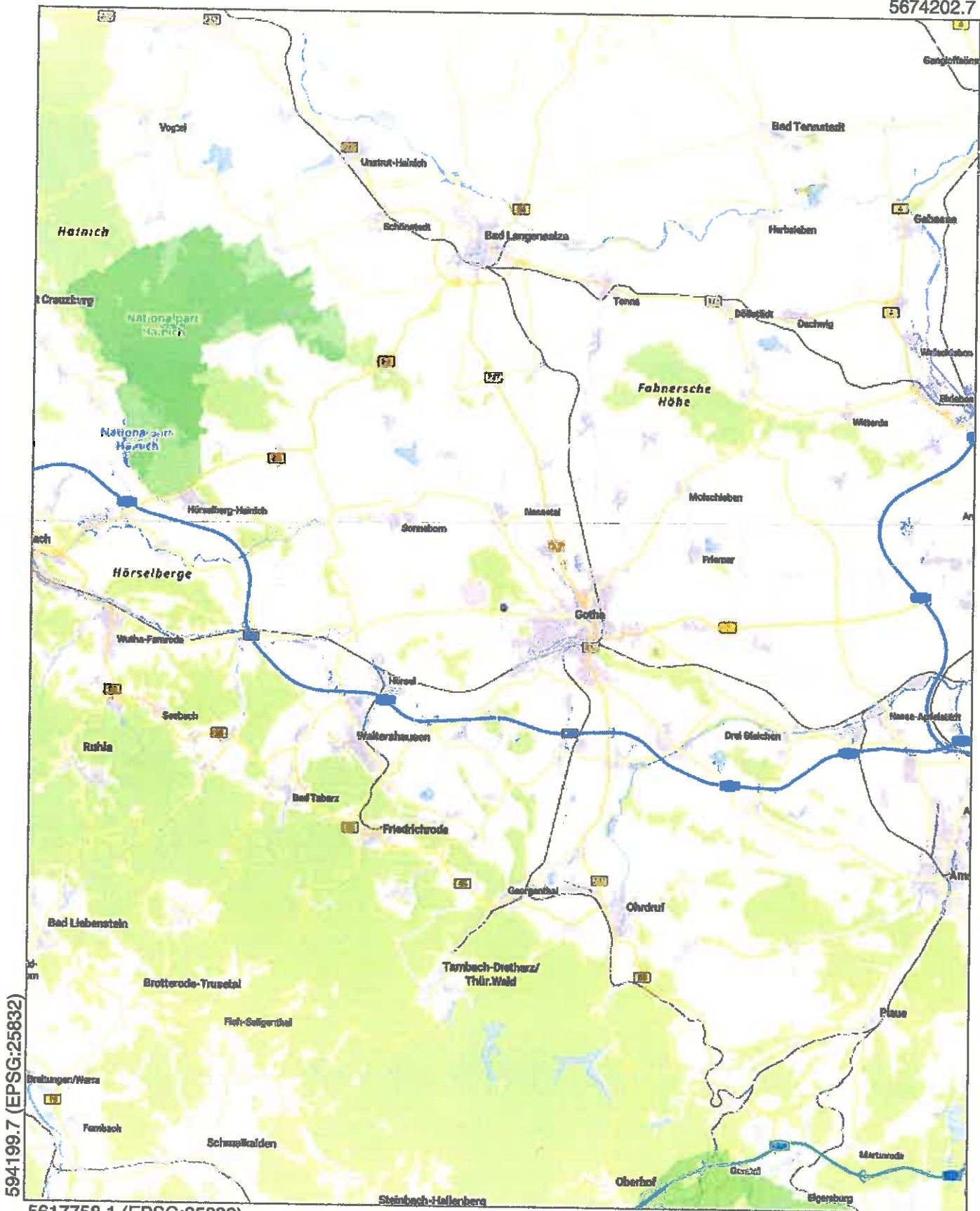
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

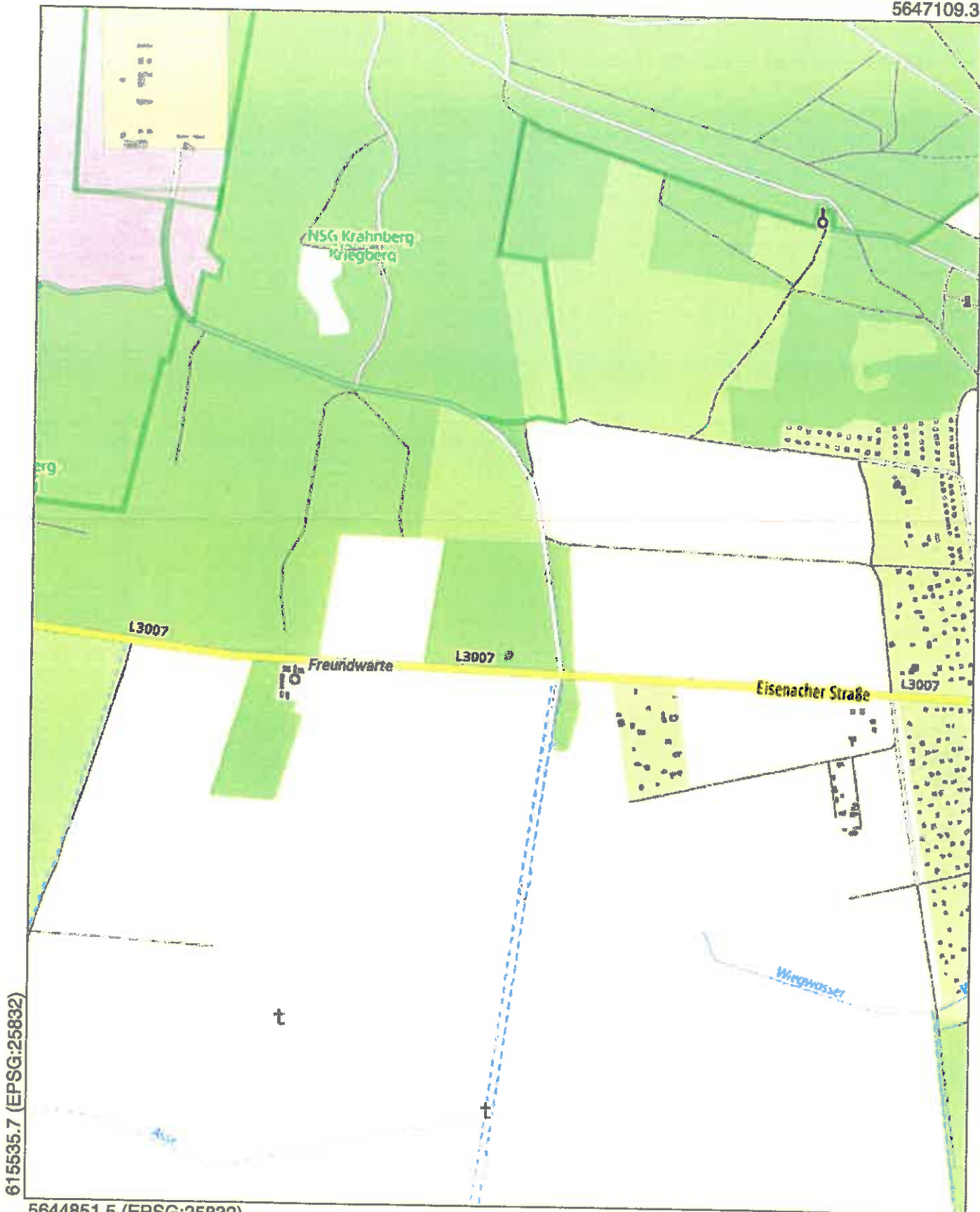
  
Dorothea Schneider

Erfurt, 18.12.2025

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







615535.7 (EPSG:25832)

5644851.5 (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



5646206.2



616246.9 (EPSG:25832)

5645754.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© 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](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemarkung

Gotha

Bodenrichtwertnummer

677539

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

0,36

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

forstwirtschaftliche Fläche



Basiskarte: Luftbild

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



Maßstab:  
1 : 10000

erstellt am:  
23.10.2025