

Gutachten



99867 Gotha

Parkstraße 1 - 3

Az.: 16 K 8/21



**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

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 173/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 8/21

PLZ: 99867

Ort:

Gotha

Straße:

Parkstraße 1 - 3

Unser Zeichen: GZ 173/22

Gemarkung: Gotha

Flur: 10

Flurstück: 1/18

Größe: 19.750 m²



Kurzbeschreibung: **Kalthalle und Brandruine**

befindet sich im südlichen Stadtbereich von Gotha, unmittelbar südlich verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, östlich angrenzend Hauptbahnhof Gotha, im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist bebaut mit einer Kalthalle mit Rampen sowie einem ehemaligen Hallenkomplex (Brandruine), lt. Angaben Gläubiger wird diese betroffene Teilfläche beräumt

Baujahr Kalthalle vermutlich 50er/60er Jahre des 20. Jh., überwiegend ohne Sanierung

Nutzflächen:

Kalthalle: ca. 1.400,00 m²

Gesamtzustand: Kalthalle mäßig bis schlecht, Photovoltaikanlage als Scheinbestandteil (Fremdeigentum)

Flurstück ist nicht mehr bahngewidmet, jedoch erheblich von Bahnlärm betroffen, die Zufahrt und Leitungsverläufe erfolgen über diverse Fremdflurstücke (1/9, 1/8 und 1/13), keine dingliche Sicherung gegeben

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

Bewertungsstichtag: 01.02.2023

Verkehrswert:
(ohne Abteilung II)

533.000,00 €

a) Das Flurstück ist 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 bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Auf dem Grundstück ist kein Gewerbebetrieb angesiedelt.

g) Die Photovoltaikanlage steht in Fremdeigentum.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
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	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Südöstliches Hallengebäude, Halle Nr. 1	8
3.5.2	Ehemaliger Hallenkomplex	11
3.6	Nutzflächen	14
3.7	Außenanlagen	14
4.	Wertermittlung	14
4.1	Definition des Verkehrswertes	14
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes	15
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungszustand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung	17
4.5	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	21
4.5.1	Abt. II, lfd. Nr. 8 Immissionsduldung	21
4.5.2	Abt. II, lfd. Nr. 9 Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs-, und Wartungsrecht	21
4.5.3	Abt. II, lfd. Nr. 10 Einfriedungsverpflichtung	22
4.5.4	Abt. II, lfd. Nr. 12,13 und 14 Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs-, Demontage- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen bzw. Vormerkung dazu	22
5.	Verkehrswert	25
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformationen	
	Leitungsverläufe	
	Umgebungslärmkartierung	
	Lageplan Dienstbarkeit lfd. Nr. 9	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 8/21
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99867 Gotha, Parkstraße 1 - 3, 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/ Wertermittlungstichtag

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

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

Bereits zum 23.04.2021 erfolgte die Bewertung dieses Flurstückes. Unter Berücksichtigung eines massiven Brandes mit der fast völligen Zerstörung der Aufbauten auf dem Grundstück 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 (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
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

- das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Stadtbereich von Gotha
- unmittelbar 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

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
innerstädtische Durchgangsstraße

- innere Erschließung

innerhalb des Gesamtareals zwei Zufahrten von der Parkstraße aus, das Flurstück 1/18 hat keine separate Zufahrt (es wird unterstellt, dass die bisherige Nutzung der nicht zu diesem Bewertungsverfahren gehörenden Flurstücke 1/8 und 1/9 weiterhin kostenfrei als Zufahrten möglich ist)

- Versorgung/Entsorgung

voll erschlossen (bezogen auf das Gesamtareal) mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation (Lageplan Medienschließung 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, diverse Medien verlaufen von der Parkstraße aus über Fremdfurstücke (1/8, 1/9 und 1/13)

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Gotha

Grundbuchband Blatt 11176

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
10	1/18	Gotha, Parkstraße		19.750

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: - Aufassungsvormerkung
 - Immissionsduldung
 - Nutzungs- und Leitungsrecht
 - Einfriedung
 - Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs-, Demontage- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen, Leitungs- und Kabelrecht sowie Geh- und Fahrrecht
 - Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs-, Demontage- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen, Leitungs- und Kabelrecht sowie Geh- und Fahrrecht für einen Dritten, der in den Nutzungsvertrag eintritt
 - Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs-, Demontage- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen, Leitungs- und Kabelrecht sowie Geh- und Fahrrecht für eine Bank, die in den Nutzungsvertrag eintritt
 - Zwangsversteigerung
 - Zwangsverwaltung

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 22.04.2021 u.a. folgendes zum Grundstück mit:

Das Flurstück ist 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.

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

Im Jahr 2007 erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt der Freistellungsbescheid für das Bewertungsgrundstück. Somit ist das Flurstück 1/18 nicht mehr bahngewidmet.

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.

Das Flurstück befindet 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 75 db(A), Anlage).

3.4.2 Baurecht

Das Flurstück 1/18 war mit zwei Hallengebäuden (eine Kalthalle mit Rampen und überkragenden Dachflächen sowie einem Hallenkomplex, unterteilt in vier Hallenabschnitte) bebaut, die ursprünglich als Güter-/Lagerschuppen der Deutschen Reichsbahn errichtet wurden.

Am 10.07. 2022 kam es zu einem Großbrand, bei dem der gesamte Hallenkomplex erfasst war und überwiegend abbrannte. Die aufstehenden Reste des Hallenkomplexes sind so stark beschädigt, dass nur ein Abriss in Frage kommt. Die Kalthalle war vom Brand nicht unmittelbar betroffen.

Bauunterlagen aus den ursprünglichen Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven tlw. vorhanden.

Die Brandruine des Hallenkomplexes wurde durch diverse Unternehmen genutzt. Aufgrund der fast völligen Zerstörung der Gebäudeteile ist ein Wiederaufbau wirtschaftlich unsinnig. Somit ist es unerheblich, dass für die vor dem Brandereignis umgenutzten Gebäudeteile keine Baugenehmigungen für die Umnutzungen und Ausbauten vorlagen.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 25.03.2021 nicht. An diesen Gegebenheiten hat sich danach nichts geändert.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben. Das Grundstück grenzt darüber hinaus nur teilweise an die öffentliche Straße an. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung tatsächlich angeschlossen (Anlage Leitungsverläufe). Bereits erhobene Beiträge wurden beglichen. Sollten zukünftig weitere Bebauungen vorgenommen werden, muss mit Folgebescheiden gerechnet werden (schriftliche Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden vom 31.03.2021).

An dieser Aussage hat sich ebenfalls nichts geändert.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Das Flurstück ist nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als aktive Verdachtsfläche verzeichnet (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 12.05.2021). Die Auskunft der Stadt Gotha ist im Gutachten vom 23.04.2021 enthalten.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück 1/18 ist unmittelbar an die südlich angrenzenden Gleisanlagen der DB AG mit einer Brandruine sowie einer Kalthalle bebaut.



3.5.1 Südöstliches Hallengebäude, Halle Nr. 1

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 50er/60er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Stützen/Riegel System mit Stahlstützen und Stahlfachwerkbindern, Regelmaß 6 m in Längsrichtung, Außenwände 36,50er Ziegelmauerwerk, eine Giebelseite tlw. nur Blechverkleidung, eine Giebelseite gemauert, nicht unterkellert, Betonrampe, sehr schadhaft
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: überwiegend Ziegelrohmauerwerk mit Fugenglattanstrich, tlw. erhebliche Rissbildungen im Außenmauerwerk sichtbar
- Decken: ohne Zwischendecke
- Dach: überkragende Metallkonstruktion, flaches Satteldach, Trapezblecheindeckungen, Photovoltaikanlagen (fremdbetriebene Aufdach-Anlage)

Raumaufteilung: ein Hallenbereich, tlw. in verschiedene Abschnitte unterteilt, die tlw. separat vermietet sind, drei kleinere gemauerte Einbauten

Ausstattung:

Boden: tlw. alte Metallfliesen, tlw. Estrich, Beton

Wände: verputzt, tlw. erhebliche Putzschäden

Decken: ohne Zwischendecken, Firsthöhe ca. 7,50 m, Traufhöhe ca. 6,20 m, nach Angaben der Mieter ist das Dach tlw. undicht (Bereich Giebelseite)

Türen: zwei giebelseitige Metalltore, traufseitig drei Metalltore, davon zwei sehr alte Tore, lassen sich nach Angaben der Mieter nicht mehr öffnen, ein neueres elektrisch betriebenes und funktionsfähiges Sektionaltor, Einbauten tlw. PVC-Tür

Fenster: Betonfenster, Einbauten PVC-Fenster, tlw. abgängig, tlw. einfache alte Oberlichtfenster, tlw. Drahtglaslichtbänder

Verglasung: Einfachverglasung, Einbauten Isolierverglasung

E-Installation: über Putz, tlw. provisorisch erneuert, insgesamt veraltet, Deckenlampen nach Angaben der Mieter defekt

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: mäßig bis schlecht



Außenansicht Kalthalle



seitliche Ansicht



Innenansicht Kalthalle



Innenansicht Kalthalle

3.5.2 Ehemaliger Hallenkomplex

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: tlw. noch aufstehende Außenwände, geringfügig Zwischenwände, Mauerwerksbau, tlw. Trockenbau, nicht unterkellert, insgesamt durch Brand- und Wasserschäden abgängig
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: abgängig
- Decken: überwiegend eingestürzte bzw. durch Feuer und Wasser stark beschädigte Holzbalkendecken, abgängig
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, ursprünglich tlw. flaches Satteldächer, Schleppdächer, Blecheindeckung, überwiegend eingestürzt, abgängig, Dacheindeckung überwiegend nicht mehr vorhanden, tlw. stark beschädigte Photovoltaikanlage (Scheinbestandteil bzw. Fremdeigentum)



Außenansicht



Außenansicht



Ansicht von der Gleisseite aus



Ansicht von der Gleisseite aus



Ansicht von der Gleisseite aus



Innenansicht von Teilflächen

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 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden tlw. aus den vorliegenden Bauunterlagen, Katasterunterlagen sowie dem grob überschläglichen Aufmaß zum Ortstermin ermittelt.

Halle 1, Kalthalle ca. 1.400,00 m²

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: von der Parkstraße aus ohne, tlw. südlich zum Grundstücksareal der DB AG Maschendrahteinzäunung

Freiflächen: unmittelbar um die Hallengebäude befestigte Fahrstraße, angrenzende einfach geschotterte Stellplatzflächen und geschotterte, tlw. befestigte Zufahrtsflächen, Werbepylon, unmittelbar südlich von der Parkstraße aus gelegene einfache Grünflächen, diverse Ablagerungen (tlw. Bau- und Schutt aus den Brandereignis, ausgebrannte Autos etc.)

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 gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen.

Das Gesamtareal ist aktuell mit einer alten Kalthalle sowie durch einen Großbrand nicht mehr nachnutzungsfähigen ehemaligen Hallenkomplex bebaut.

Ein vernünftig handelnder Investor wird daher das gesamte Areal mit den angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 1/8; 1/9 und 1/13) in Zusammenarbeit mit der Stadt Gotha neu entwickeln.

Das Flurstück wird daher als überwiegend unbebaut beurteilt.

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 wird das Grundstück als Bauerwartungsland und mittelfristig als Brutorohbauland eingestuft.

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.

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 Vergleichswertverfahren 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 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 ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	sonstiges Sondergebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Freizeit und Touristik
Stichtag:	01.01.2022

Diese Nutzungsart ist nicht gegeben. Der angegebene Bodenwert wird daher nicht als Ausgangswert berücksichtigt.

Mittelbar angrenzend wird folgender Bodenrichtwert ausgewiesen (Anlage):

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

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

Straßenfront:	ca. 26 m
rückwärtige Breite:	ca. 297 m
Tiefe zwischen:	ca. 37 m bis ca. 123 m
Geländeprofil:	überwiegend eben

Durch den Großbrand Mitte Juli 2022 hat sich die Situation bezogen auf das Gesamtareal grundlegend geändert.

Nach aktueller Information durch den betreibenden Gläubiger wurde am 11.05.2023 mitgeteilt, dass durch die zuständige Versicherung das Grundstück im Rahmen der Verpflichtungen des Versicherers beräumt wird (ca. 193.000,00 €).

Somit ist von einer Beräumung des abgebrannten Hallenbereiches auszugehen.

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.

Durch die überwiegende Beräumung des Grundstückes (bis auf die Kalthalle) wird davon ausgegangen, dass die Neuüberplanung des Gesamtareals eine größere Nachfrage erzeugen könnte und die Entwicklung des Gesamtgeländes unmittelbar erfolgen kann.

Demgegenüber haben sich die wirtschaftlichen Gegebenheiten in Bezug auf den Ukraine-Krieg, erheblich gestiegene Energiekosten, starke Steigerung von Sanierungskosten, Engpässe bei den 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 des Bewertungsflurstückes 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.

Dabei kann die Entwicklung dieses Flurstückes nur im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Flurstücken 1/8; 1/9 sowie 1/13 (separates Verfahren) erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten, in Verbindung mit der Zeitdauer für eine derartige notwendige Entscheidungsfindung der städtischen und gesellschaftlichen Gremien, wird das Grundstück als Bauerwartungsland mit der Tendenz zum Brutorohbauland 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 baureifem 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: 25 % bis 60 %
(Wartezeit bis zur Baureife neun Jahre angegeben)

- weitere Angaben von diversen Landkreisen (Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse weisen für Bauerwartungsland prozentuale Anteile zum baureifem 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 €/m², wird ein Ausgangswert von 45,00 €/m² für diese Teilfläche eingeschätzt.

Entsprechend den genannten Verhältnissen zwischen Bauerwartungsland und baureifen Land, in Verbindung mit der tlw. lärmbelasteten Lage, wird ein Ansatz von 60 % für angemessen eingeschätzt.

45,00 €/m ²	x	0,60	=	27,00 €/m ²
27,00 €/m ²	x	19.750 m ²	=	533.250,00 €
			rd.	533.000,00 €

Für die noch auf dem Grundstück aufstehende alte Kalthalle wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Kontext des zu entwickelnden Grundstücksareals eingeschätzt.

Die bisherigen Mieter (Nettokaltmiete jährlich ca. 15.000,00 €) haben nach Angaben des Zwangsverwalters gekündigt. Die Halle wird nicht mehr genutzt.

Aktuell ist aufgrund der noch fehlenden Bauleitplanung nicht bekannt, inwieweit ein Rückbau der Halle wirtschaftlich sinnvoll ist, oder ob der Hallenkörper bestehen bleibt und in das zukünftige Nutzungskonzept integriert wird (aufgrund der Grenzbebauung und der Höhe des Baukörpers, bietet dieser einen gewissen Lärmschutz).

Bezogen auf diesen Umstand, wird kein zusätzlicher Rückbauaufwand eingeschätzt. Es wird eingeschätzt, dass eine zukünftige interimsmäßige Nutzung bzw. der Kalthalle tlw. die anteiligen Rückbaukosten abdeckt.

Der Gesamtwert des Flurstückes wird daher mit 533.000,00 € eingeschätzt.

4.5 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

4.5.1 Abt. II, lfd. Nr. 8 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.

Die lärmbelastete Lage wurde bereits indirekt im Ansatz des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Das Bestehen bleiben dieser Belastung wird als wertneutral beurteilt.

4.5.2 Abt. II, lfd. Nr. 9 Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs-, und Wartungsrecht

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurden folgende Leitungsrechte vereinbart:

Danach räumt der Eigentümer der Deutschen Bahn AG das Recht ein, auf dem Grundstück Kabel und Leitungen dauerhaft und unentgeltlich zu halten, zu unterhalten und zu benutzen, so gelegen wie auf der Anlage dargestellt.

Das Recht umfasst die Befugnis des Berechtigten, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Kabel-, Ver- und Versorgungsleitungen, Kanäle, Oberleitungsmasten und dergleichen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

Die Lage dieser dinglich gesicherten Leitungen ist anhand der Anlage ersichtlich.

Aufgrund der Lage der Leitungen wird beim Bestehen bleiben dieses Rechtes keine Wertminderung eingeschätzt.

4.5.3 Abt. II, lfd. Nr. 10 Einfriedungsverpflichtungen

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurde folgende dinglich gesicherte Verpflichtung vereinbart:

Der Eigentümer verpflichtet sich, auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Verkäufers (DB AG) zugewandt sind, mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und - wenn erforderlich- zu erneuern.

Unter Berücksichtigung einer üblichen Sorgfaltspflicht wird diese Einzäunungsverpflichtung nicht als wertmindernd beurteilt.

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes wird daher von einer Wertneutralität ausgegangen.

4.5.4 Abt. II, lfd. Nr. 12, 13 und 14 Errichtungs- Betreibungs-, Unterhaltungs-, Demontage- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen bzw. Vormerkung dazu

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde, in Verbindung mit dem vorliegenden Nutzungsvertrag, wurde folgende dinglich gesicherte Verpflichtung vereinbart:

Auf den zugeordneten Dachflächen ist der Nutzungsberechtigte lt. dieser Urkunde berechtigt, unter Beachtung der technischen Vorschriften und der baulichen Auflagen zur Errichtung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie zugehörigen Schalt-, Mess- und Transformatoren- und Übergabestationen berechtigt. Weiterhin ist der Nutzungsberechtigte berechtigt, die zum Anschluss der Photovoltaikanlage an das öffentliche Netz erforderliche Leitungen und Kabel zu verlegen und darüber hinaus alle sonstigen Arbeiten auf dem Grundstück bzw. auf den Gebäuden durchzuführen, die für die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb der Photovoltaikanlage nötig sind. Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, den Grundbesitz zu diesem Zweck zu betreiben und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren und sich hierbei auch durch Dritte vertreten zu lassen.

Der Eigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten die erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Photovoltaikanlage und an den Nebeneinrichtungen. Der Betreiber ist auch zu Demontage und Neuerrichtung der Photovoltaikanlage berechtigt.

Im Nutzungsvertrag zur Installation und zum Betrieb der Photovoltaikanlage wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

Vertragsgegenstand: Dachflächen

Bedingungen:

- die Photovoltaikanlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Nutzer eingebrachten Sachen bleiben bis zum Ende der Laufzeit des Vertrages im Eigentum des Nutzers
- der Eigentümer verpflichtet sich bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, zu unterlassen.
- Der Eigentümer verpflichtet sich, jegliche Nutzung an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die zu einer Gefahrenerhöhung für den Standort insgesamt und für die Photovoltaikanlage im Besonderen führen können, zu unterlassen und diese Verpflichtung auch möglichen dritten Nutzern aufzuerlegen.
- Der Eigentümer wird die Dachfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand halten. Er wird nötigenfalls übliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes und der Dachfläche auf eigene Kosten übernehmen und drohende Gefahren, welche von dem Gebäude – nicht aber von der Photovoltaikanlage – ausgehen, im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfaltspflicht vermeiden.
- Leistung der Anlage:
749,52 kWp lt. Vertrag
Laufzeit:
25 Jahre zuzüglich dem Jahr der Inbetriebnahme (2017)
Option:
2 x 7,50 Jahre einseitige Option durch den Nutzer
Nutzungsentgelt:
vereinbart und gezahlt wurde eine Einmalzahlung
nach Ablauf der Grundmietzeit beträgt das Nutzungsentgelt 6 % des
dann jährlich erzielten Stromertrages
Dienstbarkeit:
Bewilligung der Löschung der Dienstbarkeit nach ordentlicher Beendigung der
Vertragslaufzeit
Rückbau:
Kosten trägt der Nutzer
Kündigungs- und Rücktrittsrechte:
Kündigungsausschluss während
der Vertragslaufzeit, außerordentliches Kündigungsrecht wurde vereinbart

Durch den Großbrand sind die überwiegenden Dachflächen nicht mehr vorhanden und die auf diesen Dachflächen befindliche Photovoltaikanlage überwiegend zerstört bzw. nicht mehr funktionstüchtig. Die Beseitigung der beschädigten und nicht mehr zu verwendenden Platten erfolgt nach Angaben des Zwangsverwalters durch den Eigentümer der Photovoltaikanlage

Die auf der Kalthalle befindlichen Photovoltaikflächen sind vorhanden und nach Angaben des Zwangsverwalters noch funktionstüchtig.

Im vorliegenden Fall hatte der Eigentümer des Grundstückes, aufgrund der bereits erfolgten Einmalzahlung, keine Vorteile durch den noch maximal ca. 35 Jahre (maximal inklusive Optionszeitraum bis zum Jahr 2058) laufenden Vertrag. Die Laufzeit des Vertrages übersteigt damit die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Kalthalle.

Dies impliziert, dass die Verfügungsgewalt über diese Dachflächen über diesen Zeitraum vertraglich bestehen bleiben muss und ein Rückbau nicht möglich ist.

Der Eigentümer bzw. Verpächter muss über diesen gesamten Zeitraum die Tauglichkeit des Daches für diesen Nutzungszweck dauerhaft sicherstellen bzw. entsprechende Abstandszahlungen an den Eigentümer der Anlage zahlen.

Im vorliegenden Fall ist die eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Hallengebäude deutlich geringer gegenüber der vertraglich maximal vereinbarten Laufzeit dieses dinglich gesicherten Nutzungsvertrages.

Für den Eigentümer des Grundstückes sind daher erhöhte Instandsetzungen in Bezug auf die Standsicherheit der Gebäude und des Daches auch über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wahrscheinlich.

Auf dem Grundstück befindet sich nur wenige Meter zur Parkstraße entfernt, ein Trafogebäude, das zur Photovoltaikanlage gehört (Angaben der Stadtwerke Gotha). Bezogen auf die mögliche Bebauung in diesem Bereich, wäre diese Station auf Kosten des Grundstückseigentümers umzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser eingeschränkt zu beurteilenden Fungibilität des Grundstückes, in Verbindung mit höheren Instandsetzungsaufwendungen und dem Umstand, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude deutlich geringer als die Vertragslaufzeit der Photovoltaikanlage ist, wird ein Abschlag vom anteiligen Bodenwert vorgenommen.

Dabei wird, einschließlich von einer anteiligen Umgriffsfläche von ca. 3.000 m² ausgegangen, die über die Laufzeit des Vertrages ggf. nicht genutzt werden bzw. in den Entwicklung des Gesamtareals einbezogen werden müssen. Bezogen auf die vereinbarte Dienstbarkeit sind auch weitere Geh- und Fahrrechte um zum Gebäude zwecks Inspektion und Reparatur der Photovoltaikanlage auf dem Flurstück zu gewähren.

Der eingeschätzte Bodenwert pro Quadratmeter wird daher über die mögliche Laufzeit des Rechtes abgezinst. In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises, wird eine Verzinsung von 4,00 % berücksichtigt. Der Abzinsfaktor beträgt bei 35 Jahren und 4%iger Verzinsung rd. 0,25.

Somit ergibt sich folgender, geminderter anteiliger Bodenwert:

27,00 €/m ²	x	ca. 3.000 m ²	=	rd.	81.000,00 €
abgezinster Bodenwert:					
81.000,00 €	x	0,25	=	rd.	20.000,00 €

Die Differenz zwischen dem Bodenwert ohne Einschränkung und dem abgezinster Bodenwert nach Ablauf von 35 Jahren beträgt somit 61.000,00 €.

Für die notwendige Instandsetzung der Kalthalle wird ein pauschaler Ansatz von 20.000,00 € eingeschätzt.

Beim Bestehen bleiben des Rechtes verringert sich der Verkehrswert um 81.000,00 €.

5. Verkehrswert

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

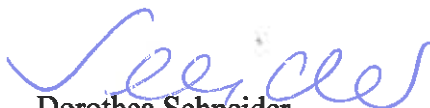
Der Verkehrswert des Grundstückes in 99867 Gotha, Parkstraße 1 - 3 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II des Grundbuches) mit:

533.000,00 €

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.

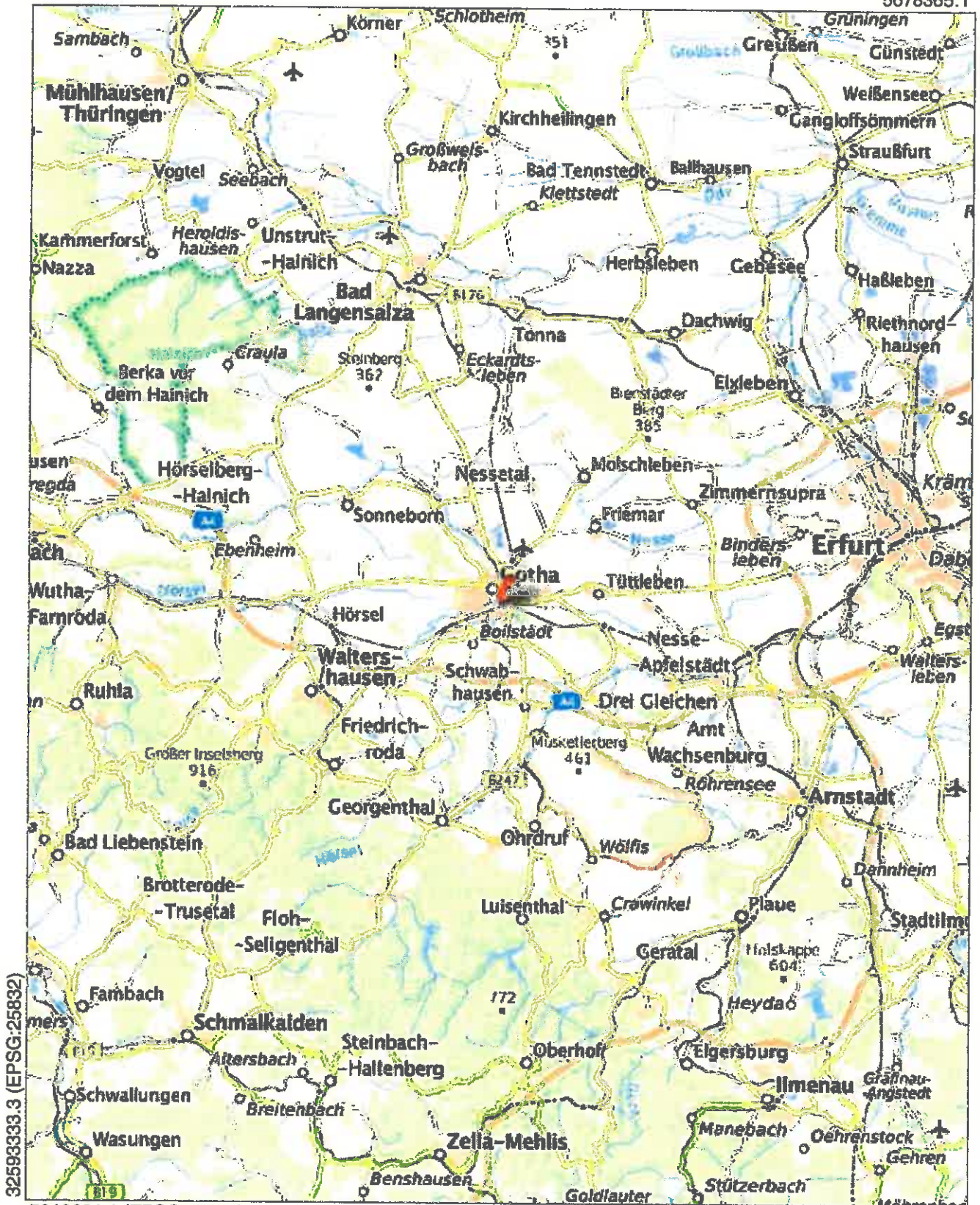

Dorothea Schneider

Erfurt, 06.06.2023

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



5678365.1

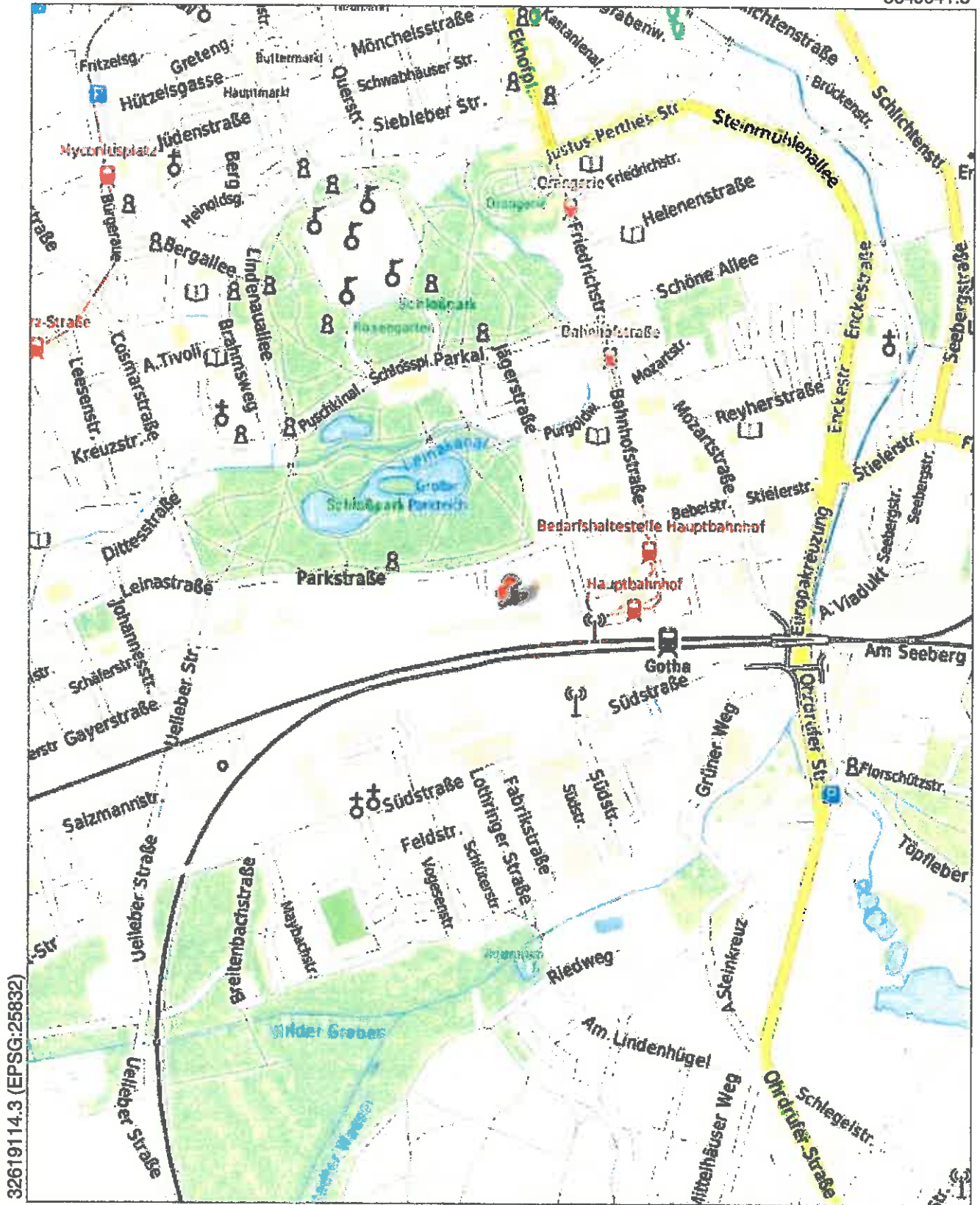


32593333.3 (EPSG:25832)

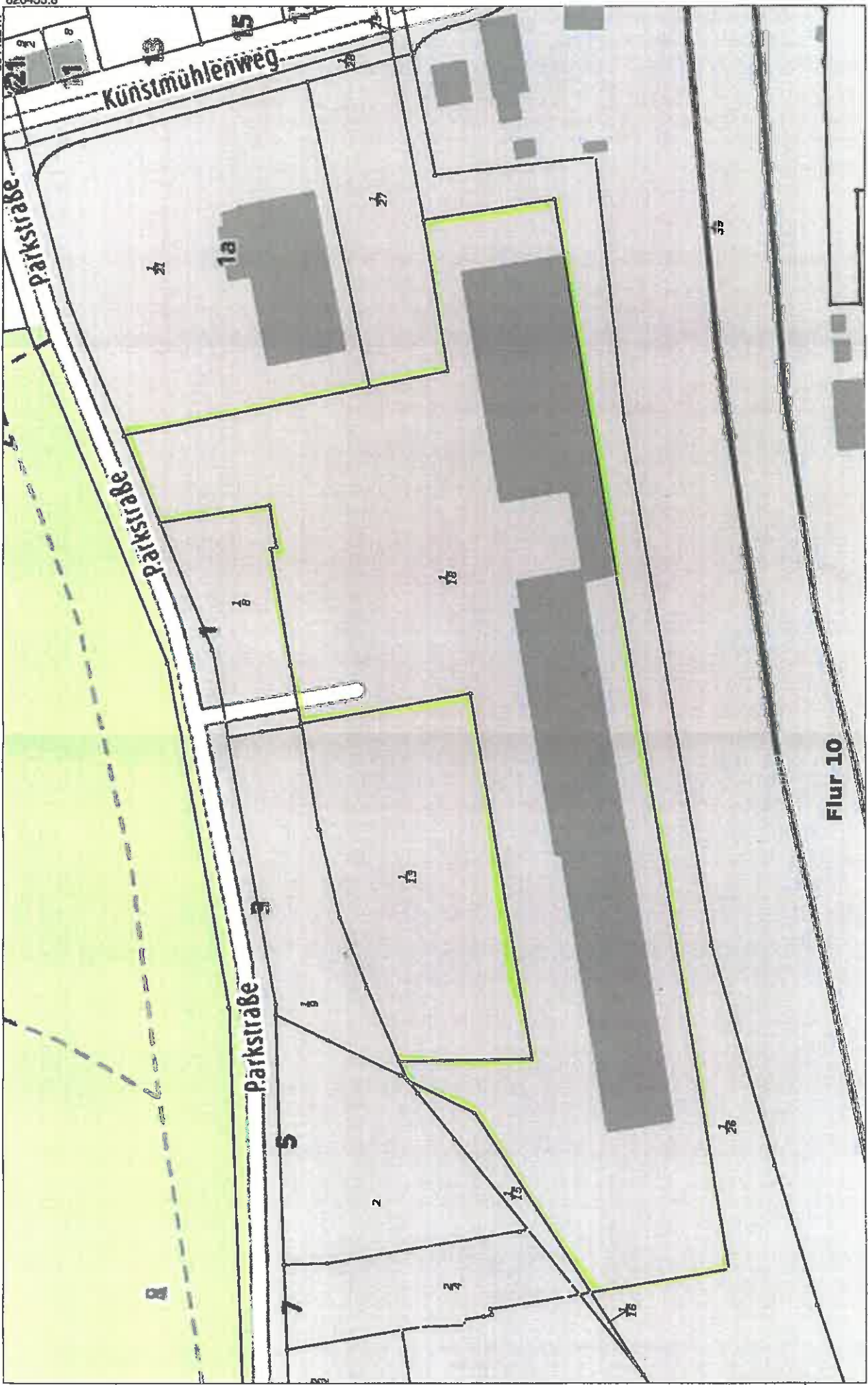
5610661.1 (EPSG:25832)

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

32646673.3



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



6194848 (EPSG:26832)

5844213.1 (EPSG:26832)

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
 Maßstab: Ca. 1 : 1000
 Datum: 02.06.2023



5644397 (EPSG:25832)

32619771 (EPSG:25832)

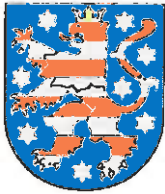
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

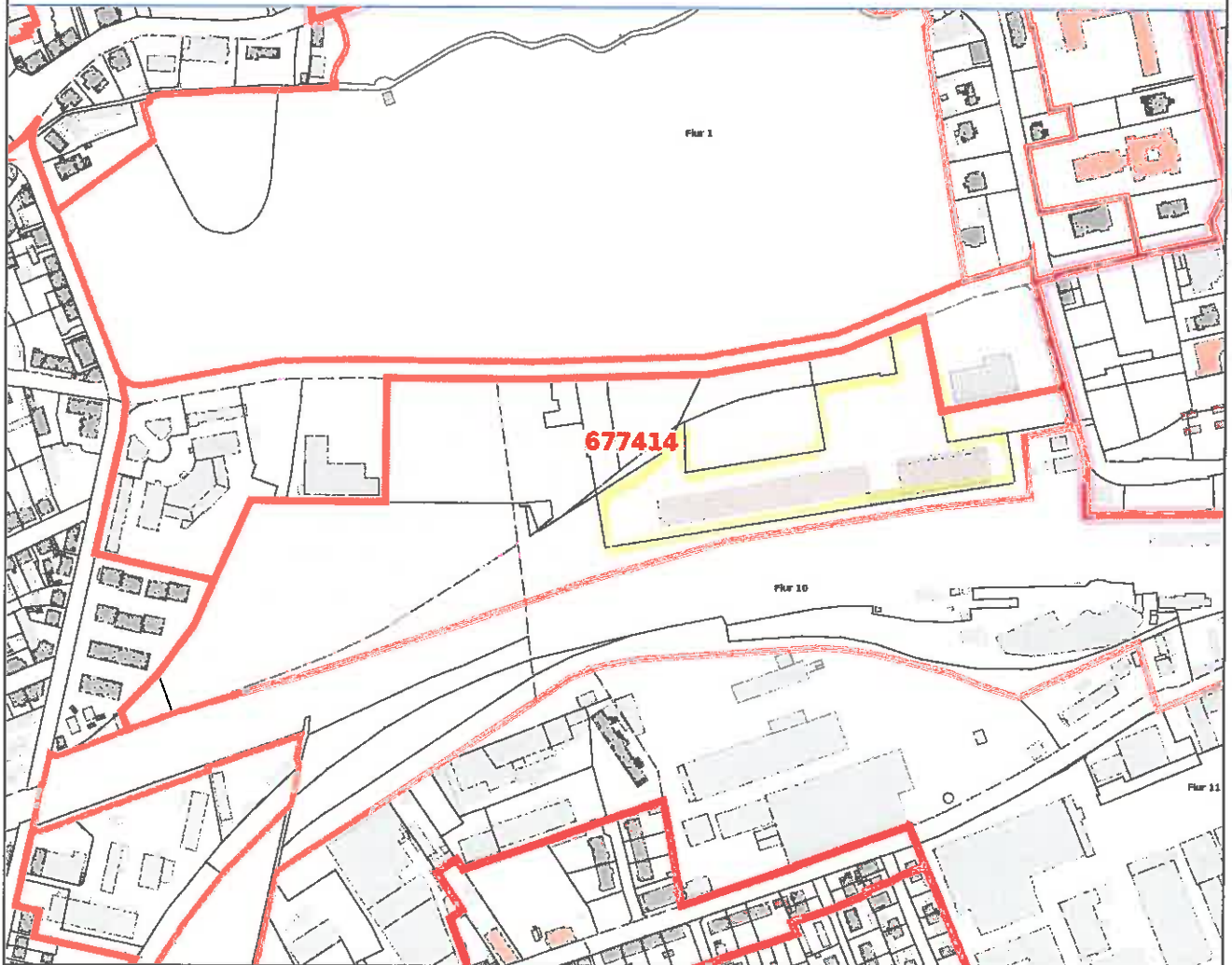
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	677414
Bodenrichtwert [Euro/m²]	13
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	sonstige Sondergebiete
ergänzende Nutzungsangabe	Freizeit und Touristik



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

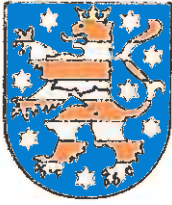


Maßstab:

1 : 5000

erstellt am:

11.05.2023



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

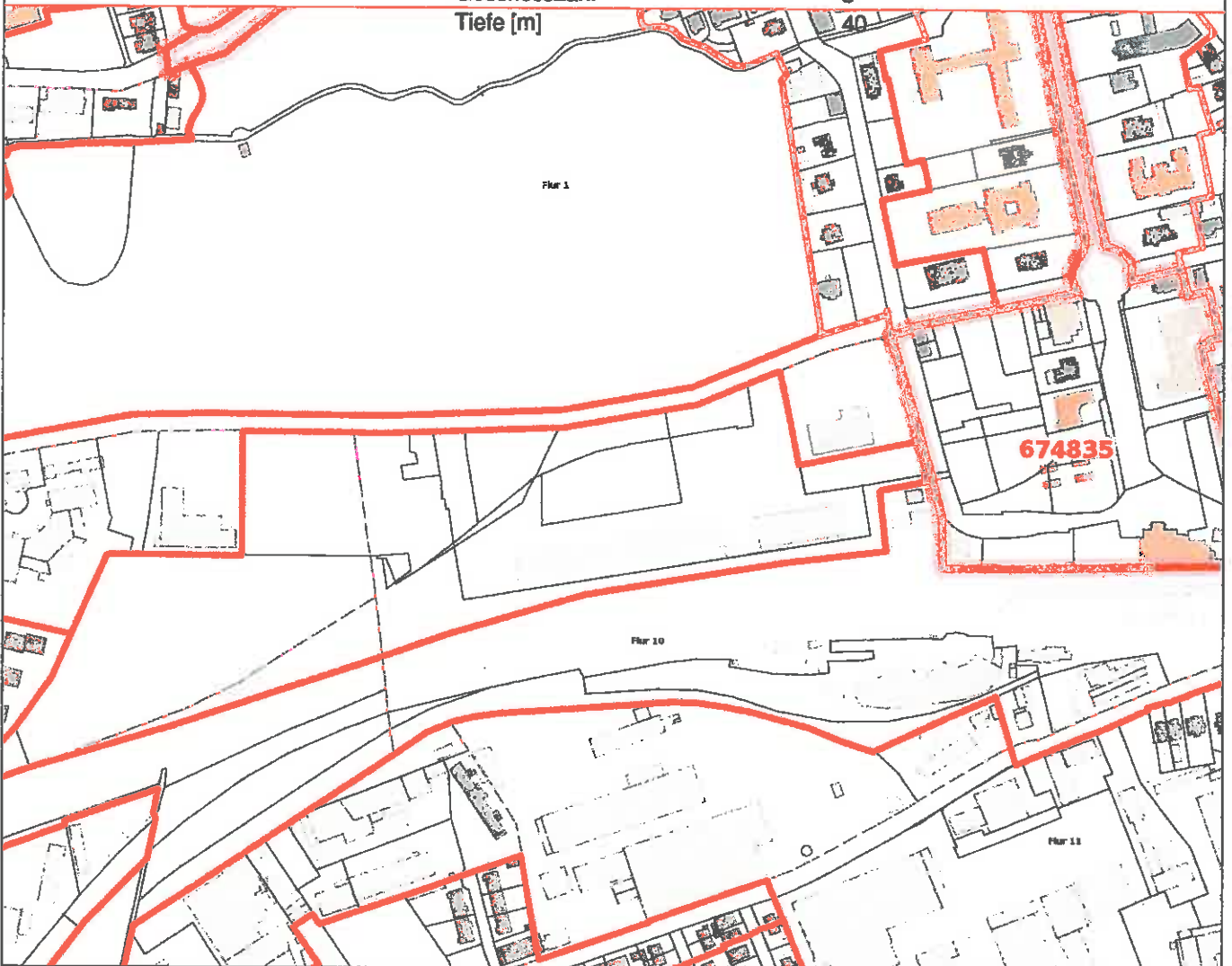
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674835
Bodenrichtwert [Euro/m²]	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
Geschlosszahl	3
Tiefe [m]	40



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



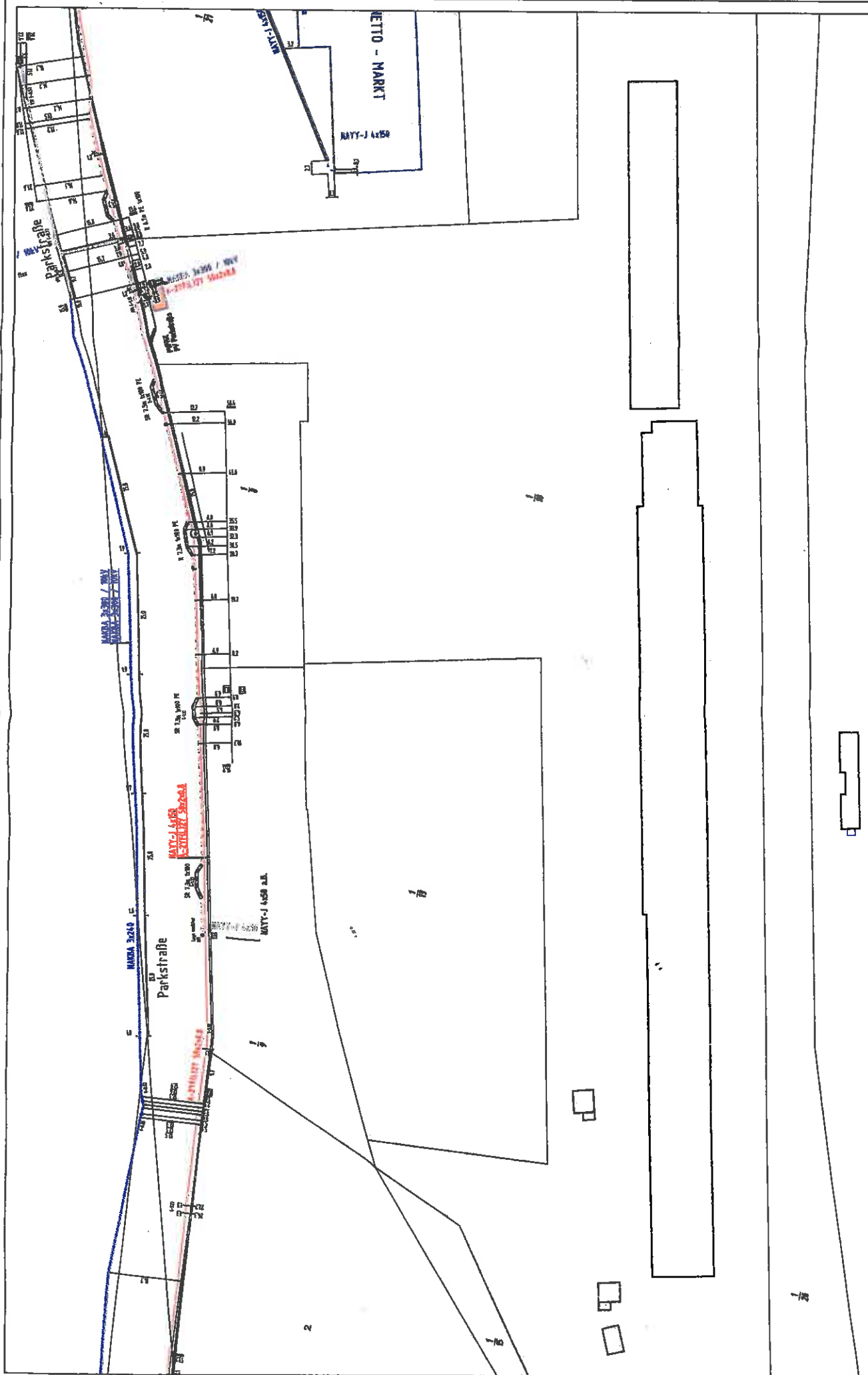
Maßstab:

1 : 5000

erstellt am:

02.06.2023

Leitungsverläufe



Es gelten nur die angetragenen Mafel

Friedhofsgewann:
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen gezeichneten Angaben und Maßstablinien hinsichtlich Lage und Verläufe nicht verbindlich sind. Die Abweichungen zwischen den gezeichneten Linien und dem tatsächlichen Verlauf sind auf dem Gelände zu verifizieren. Die Verantwortung für die Richtigkeit der gezeichneten Linien und Maßstablinien liegt bei dem Auftraggeber. Die Angaben sind nur für die Zwecke der Darstellung und nicht für die Ausführung der Vorarbeiten zu verwenden. Es ist davon auszugehen, dass die in den Plänen gezeichneten Linien und Maßstablinien mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. Die Angaben sind nur für die Zwecke der Darstellung und nicht für die Ausführung der Vorarbeiten zu verwenden. Es ist davon auszugehen, dass die in den Plänen gezeichneten Linien und Maßstablinien mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.

- Kabel MS
- Gasleitung MD
- Gasleitung MD
- Kabel FN
- Freileitung MS
- Kabel MS
- Gasleitung MD
- Gasleitung MD
- Kabel FN
- Freileitung MS
- Kabel MS
- Gasleitung MD
- Gasleitung MD
- Kabel FN
- Freileitung MS

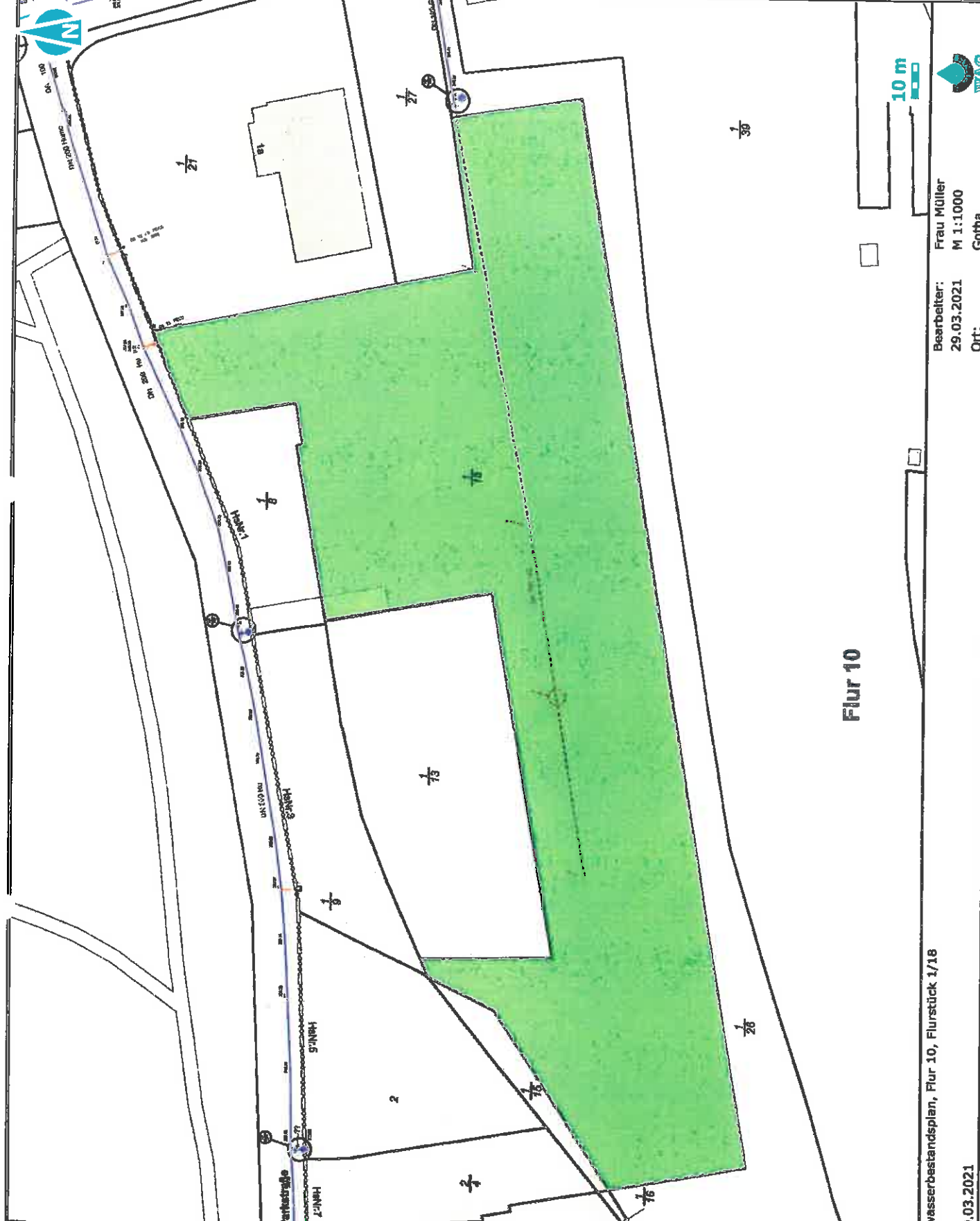


Projekt	Götting, Parkstraße 1-3	13.11.19/15.11.19/16.11.19	Projekt-Nr.	1.500
Reg.-Nr.	0273-21		Blatt-Nr.	1
Bestand	Strom mit Flurabstimmung		Blatt-Nr.	1
Komm.	Arbeitsgemeinschaft (Beratung Schwaiber)			
Datum	4. Mai 2021	Ersteller	Stefan Lang	

Legende für Trinkwasserbestandsplan	Verzorgungsleitung (VL)	VL Lage unter	Haaranschlusssig. (RAL)	HAL Lage unter	Leitung/Arm. außer Betrieb	exakte Lage Armatur	Gerätehydrant	Unterflurhydrant	Schieber	Erhöhung	Reduzierung	Oberflurhydrant

Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Bestandsunterlagen. Leistungen genäht. Es sollen nur entsprechende Maße!

Zustandsgutachten:
Geotechnik der
Thüringer Kataster-
und Vermessungs-
verwaltung.
Bei Lage-
weichungen der
Leitungen und
Anlagen ist der
Zustand vor Ort
sicherzustellen.
Merkmal-
system: NNN



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

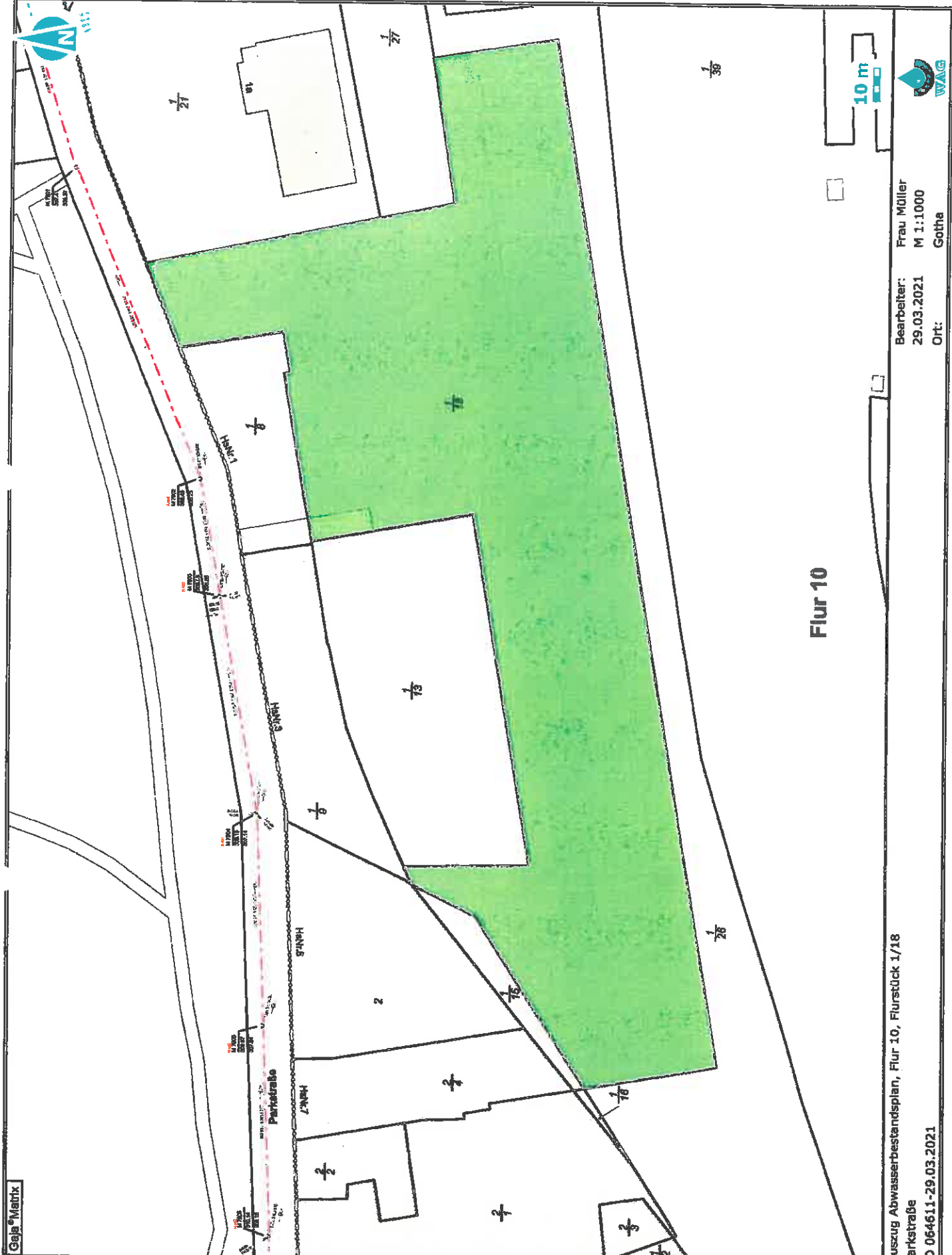
Auszug Trinkwasserbestandsplan, Flur 10, Flurstück 1/18
Parkstraße
ID 064611-29.03.2021



Legende für Abwasserbestandspläne
Mischwasser
Regenwasser
Schmutzwasser
AW-Druckleitung
Regenüberlauf
Ablauf von Kläranlagen
Verbandsfremde AW-Leitungen
Vernohrte Wasserläufe
Nicht eingemessene AW-Leitungen
Leitungen außer Betrieb
HAL gemessen
HAL nicht gem.

Wichtig:
 Nicht Anspruch auf Vollständigkeit der angedeuteten Details.
 Es gelten nur angetragene Maßstäbe.

Berechnungslage:
 Gebietsgrenzen der Träger der Wasser- und Abwasser-Verwaltung.
 Bei Lagerabweichungen durch ungenügende Kartographie der Anlagen ist der Zweifelsfall zugunsten der informellen Höhenbezugssysteme: NNH



Flur 10

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

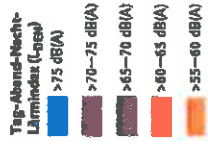
Auszug Abwasserbestandsplan, Flur 10, Flurstück 1/18
 Parkstraße
 ID 064611-29.03.2021



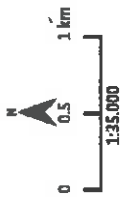
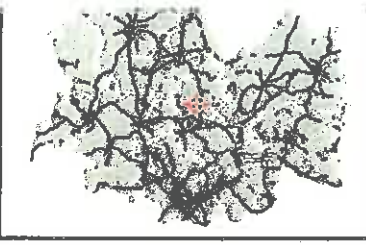


Umgebungsärmkartierung an Schienenwegen Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)

Hauptstrecken (mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Blattnummer: 4937)



Obersichtskarte



Quellen
 © Eisenbahn-Bundesamt (2017)
 © DS Netz AG, Bahn-Geodaten/Infrastrukturdaten (2018)
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017, Datenquellen
http://www.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_topflus_Open.pdf

Berechnungsverfahren
 VBUSCH

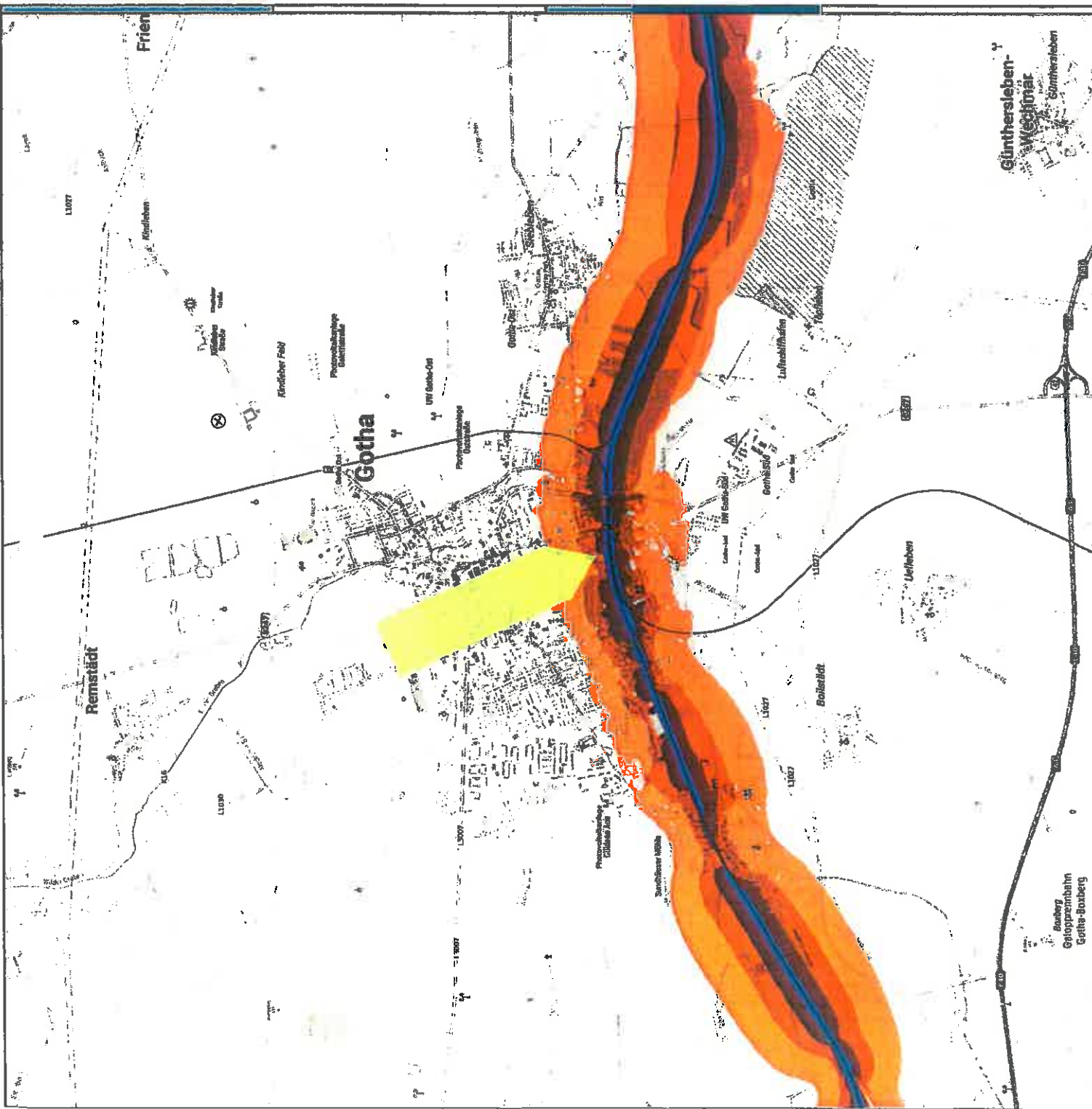
Verwendungshinweise
 Das Eisenbahn-Bundesamt übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen. Aus der Nutzung dieser Informationen abgeleitete Haftungsansprüche gegen das Eisenbahn-Bundesamt ausgeschlossen. Dies gilt nicht im Falle einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Koordinatensystem
 ETRS89 / UTM Zone 32N

Nutzungshinweise
 Die Nutzung der Karten wird für die Geodaten des Eisenbahn-Bundesamtes / der Verordnung zur Festlegung der Nutzungsbestimmungen für die Bereitstellung von Geodaten des Bundes (Geobasis-Verordnung - www.gesetze-bundestag.de/geobasisv) vom März 2013 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 14) geregelt. Für die Hintergrundkarte gelten die Bestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - www.goddata.de/dl-de/by-2-0

Impressum
 Eisenbahn-Bundesamt
 Referat 53 Lärmkartierung, Lärmaktionsplanung und Geodaten
 Heinemannstraße 6
 53125 Bonn

ref53@bbz.bund.de
<http://www.bzb.bund.de>
 Kartographische Bearbeitung: M. Serbest
 Datum der Erstellung: 01.06.2018



Lageplan Dienstbarkeit lfd. Nr. 9

