

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

**Miteigentum am bebauten Wohn- und Geschäftsgrundstück
Gemarkung Gotha, Flur 18, Flurstück 9/4,
Prießnitzstraße 9 und 11 sowie Eisenacher Straße 61,
verbunden mit dem Sondereigentum an
den Tiefgaragenstellplätzen, bezeichnet mit Nr. P 20 und P 29
sowie den Kellerräumen,
bezeichnet mit Nr. K 4 und Nr. K 5 laut Aufteilungsplan,
in D – 99867 Gotha**

Feststellung des
Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.10.2022

**Geschäfts-Nummer
16 K 10/22**

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UTA GERHARDT
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)**

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

**Wertermittlungen
Mietwertgutachten
Beweissicherungen**

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
99826 Hallungen, Thomas-Müntzer-Straße 2 B

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	5
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	6
1.3	Allgemeine Unterlagen	8
1.4	Objektbezogene Unterlagen	9
1.5	Ortsbesichtigung	10
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	10
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	11
3.1	Teileigentumsgrundbücher (nur auszugsweise)	11
3.2	Grundakten	14
3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	14
3.4	Baulastenverzeichnis	15
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	17
3.6	Denkmalschutz	17
3.7	Erschließungszustand	17
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	17
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	18
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	18
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	19
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	21
4.1	Merkmale des Standortes	21
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	22
4.3	Bodenbeschaffenheit	22
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	23
5.1	Wohn- und Geschäftsgebäude Prießnitzstraße 9 / 11 sowie Eisenacher Straße 61	23
5.2	Außenanlagen	26

6.	BEURTEILUNG	27
6.1	Marktsituation	27
6.2	Bewertungsgegenstand	28
7.	ERMITTLUNG DER BODENWERTANTEILE	31
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	31
7.2	Bildung von Wertzonen	31
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	31
7.4	Bodenwertanteile	32
7.4.1	Bodenwertanteil des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 20	32
7.4.2	Bodenwertanteil des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 29	33
7.4.3	Bodenwertanteil des Kellerraumes Nr. K 4	34
7.4.4	Bodenwertanteil des Kellerraumes Nr. K 5	35
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	36
8.1	Reinertrag, Rohertrag	36
8.2	Bewirtschaftungskosten	37
8.3	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	37
8.4	Barwertfaktor	38
8.5	Vorläufiger Ertragswert	38
8.6	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	39
8.6.1	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20.....	39
8.6.2	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29.....	40
8.6.3	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Kellerraum Nr. K 4	41
8.6.4	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Kellerraum Nr. K 5	42
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES	43
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	43
10.1	Verkehrswertdefinition	43
10.2	Ermittelte Werte	43
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	43
10.4	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes über das Vergleichswertverfahren	47
10.5	Feststellung des Verkehrswertes	49

Anlagen

- Flurauszugskarte (1 Seite) 50
- Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung..... (5 Seiten) 51
- Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage vom
Dezember 1994 (1 Seite) 56
- Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 972..... (1 Seite) 57
- Lageplan zur laufenden Nr. 2 des Baulastenblattes Nr. 972..... (1 Seite) 58
- Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 973..... (1 Seite) 59
- Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 974..... (1 Seite) 60
- Bewertung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in
Abteilung II des Grundbuches, laufende Nr. 4..... (2 Seiten) 61
- Leitungsplan 10-kV-Mittelspannungskabel..... (1 Seite) 63

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Gotha beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 15.06.2022.

Das Auftragschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 13.06.2022. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das Miteigentum am bebauten Wohn- und Geschäftsgrundstück Gemarkung Gotha, Flur 18, Flurstück 9/4 unter der Anschrift Prießnitzstraße 9 und 11 sowie Eisenacher Straße 61, verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen, bezeichnet mit Nr. P 20 und P 29 sowie den Kellerräumen, bezeichnet mit Nr. K 4 und Nr. K 5 laut Aufteilungsplan, in D – 99867 Gotha, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	05.10.2022
Qualitätsstichtag	05.10.2022
Wertermittlung abgeschlossen	17.10.2022

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 17.10.2022, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbstständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die in der Wertermittlung verwendeten Flächen basieren auf sachverständigenseits eingeholten Unterlagen aus der Grundakte (Teilungserklärung sowie Keller-/Tiefgaragengrundriss). Die Plausibilität wird stichprobenartig geprüft. Ein detailliertes Nutzflächenaufmaß ist nicht Gegenstand einer Wertermittlung und dieses Sachverständigengutachtens.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- Angaben von Bevollmächtigten zum Bewertungsgegenstand oder im Auftrag des Eigentümers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.

- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10.09.2021
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“ jeweils aktualisiert im Februar 2005 und Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ vom April 2005
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 15 des Gesetzes zuletzt geändert am 23.06.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; gültig ab 01.11.2020
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021/2022; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- IVD – Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten; Stand Januar 2022; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden

- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung von 2020
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 9. aktualisierte Auflage 2020
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 5. Auflage vom Oktober 2015
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; Aktualisierung Stand Oktober 2021

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus den Teileigentumsgrundbüchern, Blatt 10291, 10300, 10305 und 10306; Abdruck vom 15.06.2022
- Auszug aus der Flurkarte, Stand 06.10.2022
- Notarvertrag mit Teilungserklärung; Urkunden-Nr. 137/1995 vom 10.04.1995
- Notarvertrag (Kaufvertrag); Urkunde-Nr. H 2347/1995 vom 16.11.1995
- Notarvertrag (Kaufvertrag); Ur-Nr. 644/2013 vom 03.04.2013
- Notarvertrag; Ur-Nr. 1894/2013 vom 01.10.2013
- Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage vom Dezember 1994
- Nutzflächenermittlung aus der Teilungserklärung vom 10.04.1995
- Mietvertrag zur Wohnung Nr. 13 A vom 08.01.2021
- Mietvertrag zur Wohnung Nr. 16 A vom 29.08.2008 / 05.09.2008
- 1. Nachtrag vom 01.10.2013 zum Mietvertrag der Wohnung Nr. 16 A
- Energieausweis für Wohngebäude, erstellt am 01.03.2019
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 05.10.2022

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss vom 05.10.2022 und vom 06.10.2022
- Auskünfte von der Stadtverwaltung Gotha, Bauordnungsamt vom 01.03.2022
- Auskünfte von der Wohneigentumsverwaltung Andreas Joseph GmbH mit Sitz in Erfurt vom 16.08.2022 sowie vom 30.09.2022
- Auskünfte von der Stadtverwaltung Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde vom 12.05.2022 sowie vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar vom 08.09.2021
- Auskünfte von der Stadtverwaltung Gotha, Baulastenauskunft, vom 16.05.2022

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Mittwoch, den 05.10.2022, von ca. 14:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr statt.

Es nahmen teil der Mieter des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 29 sowie des Kellers Nr. K 5 und die unterzeichnende Sachverständige.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Teileigentumsgrundbücher (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Gotha
Grundbuch von	Gotha
Blatt	10291, 10300, 10305 und 10306
Abdruck vom	15.06.2022
Bestandsverzeichnis	<ul style="list-style-type: none">▪ Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 55,00/10.000 Miteigentumsanteil am GrundstückGemarkung GothaFlur 18Flurstück 9/4Größe 1.681 m²Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, bezeichnet mit Nr. P 20 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 10242 bis 10306). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung – an Ehegatten, – an Verwandte gerader Linie, – an Verwandte 2. Grades der Seitenlinie, – durch Insolvenzverwalter, – durch Zwangsvollstreckung; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.04.1995; hierher übertragen aus Blatt 8405; eingetragen am 15.05.1995. Grunddienstbarkeit (Anlagenrecht, Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gotha Blatt 7752 und 7764, Bestandsverzeichnis Nr. 146, dort eingetragen in Abteilung II Nr. 32 sowie 27; hier vermerkt am 06.11.2013.

▪ **Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29**

66,00/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Gemarkung Gotha

Flur 18

Flurstück 9/4

Größe 1.681 m²

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, bezeichnet mit Nr. P 29 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 10242 bis 10306).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung

- an Ehegatten,
- an Verwandte gerader Linie,
- an Verwandte 2. Grades der Seitenlinie,
- durch Insolvenzverwalter,
- durch Zwangsvollstreckung;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.04.1995; hierher übertragen aus Blatt 8405; eingetragen am 15.05.1995.

Grunddienstbarkeit (Anlagenrecht, Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gotha Blatt 7752 und 7764, Bestandsverzeichnis Nr. 146, dort eingetragen in Abteilung II Nr. 32 sowie 27; hier vermerkt am 06.11.2013.

▪ **Kellerraum Nr. K 4**

17,00/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Gemarkung Gotha

Flur 18

Flurstück 9/4

Größe 1.681 m²

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. K 4 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 10242 bis 10306).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung

- an Ehegatten,
- an Verwandte gerader Linie,
- an Verwandte 2. Grades der Seitenlinie,
- durch Insolvenzverwalter,
- durch Zwangsvollstreckung;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.04.1995; hierher übertragen aus Blatt 8405; eingetragen am 15.05.1995.

Grunddienstbarkeit (Anlagenrecht, Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gotha Blatt 7752 und 7764, Bestandsverzeichnis Nr. 146, dort eingetragen in Abteilung II Nr. 32 sowie 27; hier vermerkt am 06.11.2013.

▪ **Kellerraum Nr. K 5**

26,00/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Gemarkung Gotha

Flur 18

Flurstück 9/4

Größe 1.681 m²

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller-
raum bezeichnet mit Nr. K 5 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 10242 bis 10306).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung

- an Ehegatten,
- an Verwandte gerader Linie,
- an Verwandte 2. Grades der Seitenlinie,
- durch Insolvenzverwalter,
- durch Zwangsvollstreckung;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.04.1995; hierher übertragen aus Blatt 8405; eingetragen am 15.05.1995.

Grunddienstbarkeit (Anlagenrecht, Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gotha Blatt 7752 und 7764, Bestandsverzeichnis Nr. 146, dort eingetragen in Abteilung II Nr. 32 sowie 27; hier vermerkt am 06.11.2013.

Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

- lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3
gelöscht
- lfd. Nr. 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (10 kV-Mittelspannungskabelnetz der Stadt Gotha einschließlich Transformatorenstationen) für Stadtwerke Gotha GmbH;
gemäß Bescheinigung des Freistaates Thüringen Landesamt für Bau und Verkehr Außenstelle Sonneberg vom 20.12.2010
AZ: S0051/2010-1122-06; nach § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz i. V. m. § 7 Abs. 2 und § 8 Sachenrechts-DV;
eingetragen am 03.05.2011
- lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6
gelöscht
- lfd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;
eingetragen am 24.05.2022

3.2 Grundakten

Die für die Gutachtenerstellung erforderlichen Unterlagen wurden sachverständigenseits aus der Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Gotha eingeholt.

3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurden sachverständigenseits nicht erhoben.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadtverwaltung Gotha vom 16.05.2022 bestehen zugunsten des Flurstückes 9/4 folgende Baulasteintragungen:

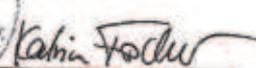
- Baulastenblatt Nr. 972

Gemarkung: Gotha

Flur: 18

Flurstück: 8/1

Grundstückslage: 99867 Gotha, Eisenacher Straße

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1.	Die in dem beigefügten Lageplan gelb markierten Flächen werden als notwendige Abstandflächen gemäß § 6 Thüringer Bauordnung (ThürBO) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Gotha Flur 18 Flurstück 9/4 mit der Maßgabe übernommen, diese Flächen nicht mit einer Anlage zu überbauen, die im Bereich einer Abstandfläche unzulässig ist, und diese Flächen auf die Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück nicht anzurechnen. eingetragen am 05.11.2013	Notarielle Urkunde 644/2013 i.V.m. Urkunde 1894/2013 Dr. Döbereiner i.V.m. FN 1682
2.	Die im beigefügten Lageplan schwarz schraffierte und orange gekennzeichnete Fläche wird gemäß § 5 Abs. 1 ThürBO zugunsten des Grundstückes Gotha, Flur 18 Flurstück 9/4 dauerhaft zur Verfügung gestellt, so dass der von diesem Grundstück ausgehende Zu- und Abfahrtsverkehr (Tiefgarage) und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden. eingetragen am 05.11.2013	  Katrin Fischer

Die Lagepläne werden in Anlage dem Sachverständigengutachten angefügt.

- Baulastenblatt Nr. 973

Gemarkung: Gotha **Flur: 18** **Flurstück: 7/3**
Grundstückslage: 99867 Gotha, „Klingengraben“

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1.	<p>Die in dem beigefügten Lageplan schwarz schraffierte und grün gekennzeichnete Fläche – mit einer Breite von ca. 4m am Straßengrundstück anliegend und bis zum Grundstück Gemarkung Gotha Flur 18 Flurstück 8/1 führend – wird gemäß § 5 Abs. 1 und 2 ThürBO zugunsten des Grundstückes Gotha, Flur 18, Flurstücke 9/4 und 8/1 dauerhaft zur Verfügung gestellt, so dass der von diesen Grundstücken ausgehende Zu- und Abfahrtsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.</p> <p>eingetragen am 05.11.2013</p>  <p><i>Katrin Fischer</i> Katrin Fischer</p>	<p>Notarielle Urkunde 644/2013 i.V.m. Urkunde 1894/2013 Dr. Döbereiner i.V.m. FN 1682 i.V.m. GB 7764</p>

Der Lageplan wird in Anlage dem Sachverständigengutachten angefügt.

- Baulastenblatt Nr. 974

Gemarkung: Gotha **Flur: 18** **Flurstück: 8/2**
Grundstückslage: 99867 Gotha, Eisenacher Straße

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1.	<p>Die in dem beigefügten Lageplan schwarz schraffierte und grün gekennzeichnete Fläche – mit einer Breite von ca. 4m am Straßengrundstück anliegend und bis zum Grundstück Gemarkung Gotha Flur 18 Flurstück 8/1 führend – wird gemäß § 5 Abs. 1 und 2 ThürBO zugunsten des Grundstückes Gotha, Flur 18, Flurstücke 9/4 und 8/1 dauerhaft zur Verfügung gestellt, so dass der von diesen Grundstücken ausgehende Zu- und Abfahrtsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.</p> <p>eingetragen am 05.11.2013</p>  <p><i>Katrin Fischer</i> Katrin Fischer</p>	<p>Notarielle Urkunde 644/2013 i.V.m. Urkunde 1894/2013 Dr. Döbereiner i.V.m. FN 1682</p>

Der Lageplan wird in Anlage dem Sachverständigengutachten angefügt.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadtverwaltung Gotha vom 01.03.2022 ist das Grundstück laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan vom 16.07.2006 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Eine Einordnung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die aus der näheren Umgebungsbebauung ableitbare Art der baulichen Nutzung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung.
Entwicklungszustand	Das Flurstück 9/4 ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadtverwaltung Gotha vom 12.05.2022 ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Weimar sind für das Flurstück 9/4 keine Bodendenkmale bekannt.

3.7 Erschließungszustand

Das Flurstück 9/4 grenzt nördlich an eine öffentliche, ausgebaute Straße (Eisenacher Straße). Ostseitig ist das Flurstück 9/4 von der Prießnitzstraße über einen teilbefestigten Parkplatz (Flurstück 8/1) erreichbar; welcher nach vorliegendem Kaufvertrag von der Eigentümergemeinschaft im Jahr 2013 erworben wurde.

Nach vorliegender Information bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser, Elektro und Erdgas; die Entwässerung erfolgt in die Kanalisation.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadtverwaltung Gotha vom 01.03.2022 bestehen keine Forderungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren und es sind keine in Aussicht gestellt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

- Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 ist vermieteter Bestandteil zum Wohnungsmietvertrag der Eigentumswohnung Nr. 13 A vom 08.01.2021. Laut diesem Mietvertrag wird für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 eine monatliche Miete von 35,- € gezahlt.

- Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 ist vermieteter Bestandteil zum Wohnungsmietvertrag der Eigentumswohnung Nr. 16 A vom 29.08.2008 / 05.09.2008. Laut diesem Mietvertrag wird für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 eine monatliche Miete von 25,- € gezahlt.

- Kellerraum Nr. K 4

Im Mietvertrag zur Eigentumswohnung Nr. 13 A wird ein Kellerraum Nr. K 4 benannt. Nach vorliegender Information der Wohnungsmieterin der Eigentumswohnung Nr. 13 A wurde ihr jedoch tatsächlich kein Kellerraum zugewiesen. Nach sachverständigenseits durchgeführten Recherchen bei der Wohneigentumsverwaltung ist aktuell nicht bekannt, wer den Kellerraum tatsächlich nutzt. Zur örtlichen Besichtigung am 05.10.2022 war der Kellerraum verschlossen; eine Innenbesichtigung des Kellerraumes Nr. K 4 konnte somit nicht erfolgen.

- Kellerraum Nr. K 5

Der Kellerraum Nr. K 5 wird vom Mieter der Eigentumswohnung Nr. 16 A genutzt. Eine gesonderte Miete wird für den Keller Nr. K 5 nicht gezahlt; Kellerräume außerhalb der Wohnung sind normalüblich mit der Wohnungsmiete abgegolten. Der Kellerraum Nr. K 5 konnte zur örtlichen Besichtigung am 05.10.2022 besichtigt werden.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

- Laut vorliegendem Kaufvertrag vom 03.04.2013 sowie Notarvertrag vom 01.10.2013 wurde das Grundstück in der Gemarkung Gotha, Flur 18, Flurstück 8/1 (früher 8/0) mit einer Größe von 981 m² von der Eigentümerschaft erworben. Das Flurstück 8/1 dient als Zufahrt sowie als Parkplatzfläche für PKW-Stellplätze.

- Der Teilungserklärung, Notarvertrag Nr. 137/1995 vom 10.04.1995, ist in Anlage der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung angefügt. In dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Nutzflächenberechnung zu den Kellerräumen K 4 und K 5 enthalten.

Folgende Nutzflächen wurden in der Nutzflächenberechnung ermittelt:

Keller K 4	=	2,33 x 2,06 = 4,80 m ²
Keller K 5	=	3,20 x 2,30 = 7,36 m ²

Entsprechend vorliegendem Kellergrundriss (siehe in Anlage des Sachverständigengutachtens) und nach sachverständiger Prüfung zum Ortstermin am 05.10.2022 liegt bezüglich des Kellers Nr. K 4 sowohl ein Schreib- als auch Rechenfehler in der Teilungserklärung vor.

Tatsächlich verfügt der Keller Nr. K 4 über eine Größe von $2,33 \times 2,60 = 6,06 \text{ m}^2$.

- Vom Grundbuchamt des Amtsgerichtes Gotha wurde mit Schreiben vom 12.09.2022 eine weitere Nutzflächenübersicht zu den Tiefgaragenstellplätzen aus der Grundakte übermittelt.

In dieser Nutzflächenübersicht wird der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 mit ca. 13 m² und der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 mit ca. 15,5 m² angegeben.

Nach sachverständiger Prüfung zum Ortstermin und entsprechend vorliegendem Kellergrundriss (siehe in Anlage des Sachverständigengutachtens) sind diese Nutzflächenangaben zutreffend.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Grunddienstbarkeit im Bestandsverzeichnis der Teileigentumsgrundbücher

Im Bestandsverzeichnis der Teileigentumsgrundbücher ist zu Gunsten des Flurstückes 9/4 eine Grunddienstbarkeit (Anlagenrecht, Geh- und Fahrrecht) eingetragen. Laut vorliegendem Kaufvertrag vom 03.04.2013 lastet das Anlagen-, Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 8/0 (jetzt 8/3) und dem Flurstück 7/3 in Flur 18 der Gemarkung Gotha.

Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes (Flurstück 9/4) steht das Recht zu, dauerhaft eine Anlage zu haben, die zum Überqueren des Grundstückes zu Fuß und mit Fahrzeugen einschließlich Kraftfahrzeugen erforderlich ist (Überfahrt über den Klingengraben), um auf das herrschende Grundstück (Flurstück 9/4) zu gelangen sowie diesen Grundstücksbereich zu begehen und mit Fahrzeugen zu befahren.

Dieses Anlagen-, Geh- und Fahrrecht kann von den jeweiligen Eigentümern des herrschenden Grundstückes (Flurstück 9/4), deren Besuchern sowie von Mietern und Pächtern ausgeübt werden.

Die Kosten der Errichtung, Instandhaltung und Unterhaltung der Anlage zum Überqueren trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstückes (Flurstück 9/4); des Weiteren obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht.

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, lfd. Nr. 4

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit betrifft ein 10-KV-Mittelspannungkabelnetz der Stadt Gotha einschließlich Transformatorstationen für die Stadtwerke Gotha GmbH.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Gotha ist eine Fläche von 13 m² im nordöstlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 9/4 vom Leitungsrecht betroffen (siehe Leitungsplan in Anlage des Sachverständigengutachtens). Für diese Beeinträchtigung wurde von den Stadtwerken Gotha ein Ausgleichsbetrag von 119,64 € an die Eigentümer gezahlt.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Gotha vom 15.06.2022 ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unter laufender Nr. 4 in Abteilung II des Grundbuches gesondert zu bewerten. Dabei ist es nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Dementsprechend erfolgt in Anlage des Sachverständigengutachtens die Bewertung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

- Baulasten zugunsten des Flurstückes 9/4

Die in Punkt 3.4 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Baulasteneintragungen im Baulastenblatt Nr. 972, 973 und 974 sind zugunsten des Flurstückes 9/4 bestellt und dienen der Einhaltung von Abstandsflächen, der Zu- und Abfahrt zum Grundstück und zur Tiefgarage sowie zur Einhaltung von Lösch- und Rettungswegen.

Die Baulasteneintragungen zugunsten des Flurstückes 9/4 bilden die Grundlage für eine zulässige Nutzbarkeit des Flurstückes 9/4.

- Nutzfläche des Kellerraumes Nr. K 4

Entsprechend den vorstehend gemachten Ausführungen in Punkt 3.10 des Sachverständigengutachtens wird von der tatsächlichen Nutzfläche des Kellers Nr. K 4 = 6,06 m² ausgegangen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine fehlerhafte Nutzflächenermittlung in der Teilungserklärung auch eine Änderung / Anpassung der ermittelten Miteigentumsanteile nach sich ziehen würde.

Diese erforderlichen Korrekturen können jedoch nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens sein.

Des Weiteren wird auf Grund des geringen Miteigentumsanteils des Kellerraumes Nr. K 4 von 17,00/10.0000stel am Gesamtgrundstück die Korrektur als wertmäßig gering beziehungsweise vernachlässigbar beurteilt.

- Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuches, laufende Nr. 7

Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Punkt 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt.

Es wird auf den, in Punkt 1.1 des Sachverständigengutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	<p>Gotha mit aktuell ca. 45.500 Einwohnern (einschließlich eingemeindeter Ortsteile) befindet sich ca. 20 km westlich des Stadtzentrums der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.</p> <p>Das Wohn- und Geschäftsgrundstück Prießnitzstraße 9 und 11 sowie Eisenacher Straße 61 liegt ca. 1,5 km westlich des historischen Stadtzentrums von Gotha (fußläufige Entfernung) und befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und P 29 befinden sich im Kellergeschoss unterhalb des Wohn- und Geschäftsgebäudes Prießnitzstraße 9 / 11 sowie Eisenacher Straße 61.</p> <p>Die Kellerräume K 4 und K 5 befinden sich im Kellergeschoss mit Zugang vom Treppenhaus des Einganges Prießnitzstraße 9.</p>
Infrastruktur	<p>Haltestellen der städtischen Buslinien in fußläufiger Entfernung (ca. 5 min); normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über ausgebaute Stadtstraßen (B 7 grenzt direkt nördlich an den Bewertungsgegenstand);</p> <p>Waren des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Dienstleistungen im Wohnquartier bzw. im Stadtzentrum von Gotha vorhanden</p>
Umgebungsbebauung	<p>vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung; zum Teil historische Bebauung in villenartigem Stil und zum Teil jüngerer Entstehungszeit mit Durchgrünung sowie südlich gelegen vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke (Tankstelle)</p>
Verkehrsimmission	<p>nördlich angrenzend verläuft die B 7 (Eisenacher Straße); dementsprechend gewisse Lärmimmission</p>
Sonstige Beeinträchtigungen	<p>keine</p>

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

normale bis gute Wohnlage, gute Erreichbarkeit im Individualverkehr und ÖPNV, gute Infrastruktur.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes (Flurstück 9/4) beträgt 1.681 m ² .
Form	geradlinig, trapezförmig.
Oberflächengestalt	Areal allgemein fallend von Nord-West nach Süd-Ost; das Grundstück liegt ostseitig über dem Straßenniveau der Prießnitzstraße.
Verkehrliche Erschließung	nordseitig angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße; ostseitig angrenzend an Parkplatzfläche, welche sich ebenfalls im Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindet, mit Überfahrt zur Prießnitzstraße (Anlagen-, Geh- und Fahrrecht)
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsggebenheiten vorgenommen.

5.1 Wohn- und Geschäftsgebäude Prießnitzstraße 9 / 11 sowie Eisenacher Straße 61

Allgemein	Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Baukörpern: <ul style="list-style-type: none">▪ Wohn- und Geschäftsgebäude Prießnitzstraße 9 und 11: Einzelgebäude, Massivbau, dreigeschossig, vollständig unterkellert (mit Tiefgarage), ausgebautes Walmdach, offene Bebauung▪ Wohn- und Geschäftsgebäude Eisenacher Straße 61: Einzelgebäude, Massivbau, dreigeschossig, unterkellert (mit Tiefgarage), ausgebautes Walmdach, offene Bebauung
Baujahr	
Erstnutzung	1995/1996
Nutzung	
Kellergeschoss	Massivtreppenzugang, Flur, Technikräume, diverse Mieter- und Abstellkeller einschließlich Keller Nr. K 4 und K 5 mit Zugang vom Treppenhaus Eingang Prießnitzstraße 9; Kellerzugang zur Tiefgarage sowie befestigte Zufahrt von der Gebäudesüdseite; Tiefgarage mit gesamt 30 Pkw-Stellplätzen; einschließlich Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 und P 29
Erdgeschoss	gesamt 6 Gewerbemieteinheiten sowie Eingänge zu den Treppenhäusern der Wohnungen
1.OG/2.OG/DG/Sp.	gesamt 24 Wohneinheiten

Rohbau

Tragkonstruktion	Wände im Kellergeschoss Stahlbeton sowie in den Vollgeschossen Mauerwerk und Stahlbeton, Decken massiv, Dach Holzfettenkonstruktion
Treppen	Massivtreppe mit Natursteintrittstufenbelag und Stahlgeländer
Dacheindeckung	Betonfalzziegel
Hauseingänge	nordseitig gelegener Hauszugang (Eisenacher Straße 61) sowie ostseitig gelegene Hauszugänge (Prießnitzstraße 9 / 11)
Fassade	mineralischer Strukturputz, gestrichen; Balkone in Stahl- und Stahlbetonkonstruktion mit holzverkleideter Stahlbrüstung

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	erdgasbetriebene zentrale Warmwasserheizung; im Bereich der Tiefgarage / Kellerräume keine Heizung
Warmwasserbereitung	zentrale Warmwasserbereitung in Verbindung mit der Heizung
Sanitäre Einrichtungen	Bäder in den Wohnungen mit normaler, zeitgemäßer Ausstattung; in der Tiefgarage / Keller keine sanitären Einrichtungen
Versorgungsleitungen	zeitgemäße Ausstattung; im Bereich der Tiefgarage / Keller auf Putz verlegt

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster; im Bereich Tiefgarage / Keller keine Fenster
Türen	außen: Alu-Kunststofftüren mit Isolierverglasung; Tor zur Tiefgarage als elektrisches Schiebetor innen: glatte Holzwerkstofftüren in den Wohnungen; Stahlblech- und Holztüren in den Kellern

Bodenbeläge	KG/TG: Massivfußboden mit Anstrich
Gewerbereinheiten /	
Wohnungen:	Laminatfußboden; Fußbodenfliesen; Balkone mit Betonplatten
Wand- und Deckenbeläge	in den Wohnungen tapeziert und gestrichen; sichtbarer Stahlbeton im Keller / in der Tiefgarage

Bauzustand / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Konstruktive Bauwerksteile	partiell Rissbildungen Umfassungswände und im Treppenhaus; keine sonstigen sichtbaren Schäden in den zum Ortstermin zugänglichen Bereichen
Dachhaut	keine sichtbaren Undichtigkeiten in den zum Ortstermin zugänglichen Bereichen; Dämmung im Dachgeschoss / Spitzboden entspricht dem Stand der 1990er Jahre
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">▪ Außenanstrich der Balkonverkleidungen am gesamten Objekt erneuerungsbedürftig▪ Putzschäden Sockelbereich am gesamten Objekt▪ Heizkesselanlage nach vorliegender Information der Wohneigentumsverwaltung erneuerungsbedürftig▪ Elektro / Sanitär mit begrenzter Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter▪ Fenster im Treppenhaus sind nicht zu öffnen; keine Lüftung im Sommer möglich▪ keine einbruchsicheren Wohnungseingangstüren

5.2 Außenanlagen

PKW-Stellplätze	Im Gebäude Prießnitzstraße 9 / 11 befindet sich eine Tiefgarage mit gesamt 30 Pkw-Stellplätzen; des Weiteren grenzt das bewertungsgegenständliche Grundstück direkt östlich an einen Parkplatz; dementsprechend stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung
Oberflächen	Gehwege mit Betonplatten (teilweise lose) und Betonpflaster im ostseitigen Bereich (teilweise mit Absenkungen); im westseitigen Grünflächenbereich Gehwege mit loser Kiesschüttung; Betonaußentreppenzugang ostseitig (lokal schadhaft) vom Parkplatz; massive Stützmauer mit Natursteinverkleidung (teilweise schadhaft); Zufahrt zur Tiefgarage teilweise Ortbeton und teilweise Betonpflaster (mit Absenkungen)
Einfriedung	Holzzaun an Betonstützen; Querriegel schadhaft
Zieryärtnerische Anlagen	nur in geringem Umfang vorhanden (Buchsbaum / Lebensbäume / Grünfläche)
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Gotha stellt sich wie folgt dar:

	Stadt Gotha (ohne eingemeindete Ortsteile)	Stadt Gotha (mit eingemeindeten Ortsteilen)
2010	41.500	44.529
2021	43.754	45.484
Prognose 2035	keine Angaben	47.200

Die Einwohnerzahl der Stadt Gotha (ohne eingemeindete Ortsteile) ist von 2010 bis 2021 um ~ 5,5 % gestiegen; Prognosen speziell für Gotha (ohne eingemeindete Ortsteile) liegen nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Gotha nicht vor.

Die Entwicklung einschließlich eingemeindeter Ortsteile verzeichnet ebenfalls einen Einwohnerzuwachs um ~ 2 %; bis 2035 wird sogar ein nochmaliger Zuwachs um ~ 3,8 % prognostiziert.

Damit stellt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl in Gotha tendenziell positiv gegenüber der prognostizierten Entwicklung Gesamthütingens dar.

Des Weiteren einflussnehmend ist die, im gesamten Immobilienbereich seit ca. Ende 2012 erheblich gestiegene Nachfrage, resultierend einerseits aus den historisch niedrigen (Bau-)Finanzierungszinsen und andererseits der nicht mehr gegebenen Rentierlichkeit anderer Anlagemöglichkeiten; so dass eine erheblich gestiegene Anlagebereitschaft in allen Immobiliensegmenten zu verzeichnen ist.

Ergebnis dieser gestiegenen Investitionsbereitschaft ist wiederum eine Verknappung von Immobilien in nachgefragten Lagen oder in besonders nachgefragten Immobiliensegmenten mit Folge einer stetig steigenden Kauf- und Mietpreisentwicklung.

Dieser Umstand ist auch für die Stadt Gotha festzustellen;

die Stadtverwaltung Gotha und die zuständige Wohneigentumsverwaltung bestätigen eine allgemein gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Mietwohnungen im Gothaer Stadtgebiet als auch im Objekt selbst.

Dementsprechend kann auch eine entsprechend gute Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen und Kellerräumen unterstellt werden, da diese marktüblich zum heutigen Wohnstandard einer (Eigentums-)Wohnung gehören.

6.2 Bewertungsgegenstand

Lage	Aus der normalen bis guten Wohnlage des Wohn- und Geschäftshauses ergeben sich vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit.
Grundstück	<p>Das Flurstück 9/4 verfügt über eine Größe von 1.681 m²; davon ist eine Fläche von ca. 600 m² mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude Eisenacher Straße 61 und Prießnitzstraße 9 / 11 bebaut.</p> <p>Die östliche und nördliche Freifläche stellt die befestigte Zuwegung in die Gebäude dar; im Bereich der südlichen Freifläche befindet sich die Zufahrt in die Tiefgarage. Die westliche Freifläche ist als Grünfläche gestaltet.</p> <p>Alle mehrfamilienhaustypischen Funktionen sind am Bewertungsgegenstand abgesichert.</p>
Wohn- und Geschäftsgebäude	<p>Der Gebäudekomplex wurde nach vorliegenden Informationen ca. 1995/1996 errichtet.</p> <p>Nach Information der zuständigen Wohneigentumsverwaltung befinden sich im Gebäudekomplex insgesamt 6 Gewerbeeinheiten und 24 Wohnungen.</p> <p>Von den 6 Gewerbeeinheiten sind zum Bewertungsstichtag 3 Einheiten leerstehend; die Vermietungssituation der Wohnungen hingegen ist gut. Ein Leerstand war zum Bewertungsstichtag nicht offensichtlich; nach vorliegender Information ist nach Freizug einer Wohnung eine kurzfristige Neuvermietung zu verzeichnen.</p> <p>Nach visueller Inaugenscheinnahme der zum Bewertungsstichtag zugänglichen Bereiche besteht am Gebäudekomplex Instandsetzungsbedarf (siehe Pkt. 5.1 des Gutachtens - Bauzustand); dieser ist mit Normalaufwand beseitigbar. In Teilbereichen vermittelt der Gebäudekomplex zumindest von außen einen ungepflegten Zustand.</p>
Tiefgarage mit den Tiefgaragenstellplätzen Nr. P 20 und P 29	<p>Das Wohn- und Geschäftsgrundstück verfügt, wie vorstehend bereits beschrieben, über gesamt 30 Tiefgaragen-Stellplätze, die angemietet werden können.</p> <p>Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt befinden sich des Weiteren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder der Wohnungseigentümer beziehungsweise -mieter.</p>

Laut Nutzflächenübersicht weist der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 eine Nutzfläche von ca. 13 m² auf; der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 verfügt über eine Nutzfläche von ca. 15,5 m².

Beide Stellplätze sind ohne Einschränkungen nutzbar. Im Bereich des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 20 befindet sich ein Feuchteschaden an den Stahlbetonwänden (siehe Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens). Zum Ortstermin am 05.10.2022 war dieser Feuchteschaden annehmbar älteren Datums; eine aktuell auftretende Durchfeuchtung konnte visuell nicht festgestellt werden.

Beide Tiefgaragenstellplätze sind zum Bewertungsstichtag vermietet.

Kellerräume K 4 und K 5

Die Kellerräume K 4 und K 5 befinden sich im Kellerbereich des Hauseinganges Prießnitzstraße 9.

Der Keller Nr. K 4 ist der Eigentumswohnung Nr. 13 A zur Nutzung zugeordnet - nach Information der zuständigen Wohneigentumsverwaltung.

Tatsächlich nutzt die Mieterin der Eigentumswohnung Nr. 13 A jedoch diesen Keller nicht.

Der Keller Nr. K 4 war zum Ortstermin am 05.10.2022 verschlossen und damit nicht zugänglich; wer diesen Kellerraum tatsächlich nutzt, ist trotz umfangreicher Recherchen durch die Sachverständige nicht bekannt beziehungsweise konnte nicht ermittelt werden.

Wie im Punkt 3.10 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, ist die Nutzflächenangabe des Kellerraumes Nr. K 4 in der Nutzflächenberechnung zur Teilungserklärung nicht korrekt beziehungsweise fehlerhaft. Tatsächlich verfügt der Keller Nr. K 4 über eine Nutzfläche von ca. 6,06 m².

Der Keller Nr. K 5 wird vom Mieter der Eigentumswohnung Nr. 16 A genutzt.

Die Eigentumswohnung Nr. 16 A befindet sich im Eingang Prießnitzstraße 11; der Keller Nr. K 5 jedoch im Eingang Prießnitzstraße 9. Die Nutzfläche des Kellers Nr. K 5 verfügt über eine Nutzfläche von ca. 7,36 m².

Der Keller Nr. K 5 konnte zum Ortstermin besichtigt werden. Auf Grund umfangreicher Lagerungen im Keller war die Besichtigung der Decken / Wände jedoch nur eingeschränkt möglich.

Nach mieterseitiger Information ist der Keller trocken; des Weiteren sollen keine Rissbildungen oder ähnliche Schäden an Decke / Wänden vorhanden sein.

An dieser Stelle wird explizit darauf hingewiesen, dass sich auf Grund des bestehenden Teileigentums der Keller Nr. K 4 und K 5 ein durchaus ungewöhnlicher Umstand ergibt.

Grundsätzlich ist eine separate Nutzung / Vermietung von Kellerräumen marktüblich nicht ausschließbar; jedoch verhält es sich aber im Regelfall so, dass Kellerräume mit einem Sondernutzungsrecht an das Sondereigentum der Wohnung oder des sonstigen Teileigentums gekoppelt sind.

Außenanlagen

Die vorhandenen Flächenbefestigungen sind partiell schadhaft und bedürfen einer umfassenden Instandsetzung.

Die westseitige Grünflächengestaltung ist als eher einfach zu bezeichnen; hier besteht Verbesserungspotential, jedoch keine zwingende Verbesserungsnotwendigkeit. Gleiches ist zutreffend für die westseitige Wegegestaltung mit loser Kiesschüttung.

Nach vorliegender Information werden die Grünflächen regelmäßig von einem Hausmeisterdienst gepflegt.

7. ERMITTLUNG DER BODENWERTANTEILE

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Stadtgebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert zum 01.01.2022 festgestellt und beschlossen:

88,- €/m ²	baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser, dreigeschossig, offene Bauweise, 30 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar unter Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Erschließung, Topografie, Grundstücksform, Grundstücksgröße und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

Die Lage, direkt angrenzend an die B 7 (Eisenacher Straße) ist verbunden mit gewissen Verkehrslärmimmissionen gegenüber anderen Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 5 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, berücksichtigt.

7.4 Bodenwertanteile

7.4.1 Bodenwertanteil des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 20

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 9/4 in Flur 18 der Gemarkung Gotha 1.681 m²

Gesamtfläche 1.681 m²

b) Bildung von Wertzonen

Bauland Wertfaktor 1,0 Flächenanteil 1.681 m²

Sonstiges Wertfaktor 0,0 Flächenanteil 0 m²

c) Bodenrichtwert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 88,00 €/m²

Charakteristik B-WA-o-III-30 m Grundstückstiefe -
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
 und Thür. KAG

Bodenrichtwertnummer 670827

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangs-
 bodenwert

Stichtagsdifferenz 0,0 % Zu-/Abschlag = 0 €

Lagedifferenz -5,0 % Zu-/Abschlag = -4,4 €

Nutzungsdifferenz 0,0 % Zu-/Abschlag = 0 €

Art u. Maß der Bebauung Zu-/Abschlag = 0 €

Summe der Abweichungen -4,40 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen 83,60 €/m²

e) Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Bauland 1.681 m² x 83,60 €/m² x 1,0 = 140.532 €

Sonstiges 0 m² x 0,00 €/m² x 0,0 = 0 €

Bodenwert zum Stichtag = 140.532 €

f) Miteigentumsanteil am Bodenwert

55,00 /10.000 = 773 €

gerundet = 775 €

7.4.2 Bodenwertanteil des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 29

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 9/4 in Flur 18 der Gemarkung Gotha	1.681 m ²
Gesamtfläche	1.681 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Bauland	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	1.681 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum	01.01.2022	88,00 €/m ²
Charakteristik	B-WA-o-III-30 m Grundstückstiefe - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Thür. KAG	
Bodenrichtwertnummer	670827	

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Stichtagsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Lagedifferenz	-5,0 %	Zu-/Abschlag	=	-4,4 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Art u. Maß der Bebauung		Zu-/Abschlag	=	0 €
Summe der Abweichungen				-4,40 €
Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen				83,60 €/m ²

e) Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Bauland	1.681 m ² x	83,60 €/m ² x	1,0 =	140.532 €
Sonstiges	0 m ² x	0,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
Bodenwert zum Stichtag			=	140.532 €

f) Miteigentumsanteil am Bodenwert

66,00 / 10.000	=	928 €
gerundet	=	930 €

7.4.3 Bodenwertanteil des Kellerraumes Nr. K 4

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 9/4 in Flur 18 der Gemarkung Gotha	1.681 m ²
Gesamtfläche	1.681 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Bauland	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	1.681 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert			
Bodenrichtwert zum	01.01.2022		88,00 €/m ²
Charakteristik	B-WA-o-III-30 m Grundstückstiefe - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Thür. KAG		
Bodenrichtwertnummer	670827		

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert				
Stichtagsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Lagedifferenz	-5,0 %	Zu-/Abschlag	=	-4,4 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Art u. Maß der Bebauung		Zu-/Abschlag	=	0 €
Summe der Abweichungen				-4,40 €
Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen				83,60 €/m ²

e) Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Bauland	1.681 m ² x	83,60 €/m ² x	1,0 =	140.532 €
Sonstiges	0 m ² x	0,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
Bodenwert zum Stichtag			=	140.532 €

f) Miteigentumsanteil am Bodenwert

	17,00 /10.000	=	239 €
	gerundet	=	240 €

7.4.4 Bodenwertanteil des Kellerraumes Nr. K 5

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 9/4 in Flur 18 der Gemarkung Gotha	1.681 m ²
Gesamtfläche	1.681 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Bauland	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	1.681 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert			
Bodenrichtwert zum	01.01.2022		88,00 €/m ²
Charakteristik	B-WA-o-III-30 m Grundstückstiefe - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Thür. KAG		
Bodenrichtwertnummer	670827		

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangs- bodenwert				
Stichtagsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Lagedifferenz	-5,0 %	Zu-/Abschlag	=	-4,4 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0 €
Art u. Maß der Bebauung		Zu-/Abschlag	=	0 €
Summe der Abweichungen				-4,40 €
Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen				83,60 €/m ²

e) Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Bauland	1.681 m ² x	83,60 €/m ² x	1,0 =	140.532 €
Sonstiges	0 m ² x	0,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
Bodenwert zum Stichtag			=	140.532 €

f) Miteigentumsanteil am Bodenwert

	26,00 /10.000	=	365 €
	gerundet	=	365 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Für Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume in der Art des Bewertungsgegenstandes leitet sich der Verkehrswert marktüblich aus dem Ertragswert ab.
Die Ermittlung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

8.1 Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

Laut vorliegenden Mietverträgen der Eigentumswohnungen Nr. 13 A und Nr. 16 A wird für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 aktuell eine Miete von 35,- €/Monat gezahlt; für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 wird eine Miete von 25,- €/Monat gezahlt.

Kellerräume im Zusammenhang mit der Nutzung von (Eigentums-)Wohnungen oder sonstigem Teileigentum (zum Beispiel Ladengeschäfte, Büros oder ähnliches) werden marktüblich nicht separat vermietet sondern sind, wie bereits ausgeführt, mit einem Sondernutzungsrecht an das jeweilige Sonder-/Teileigentum gekoppelt.

Im speziellen Fall wurde für die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 gesondertes Teileigentum gebildet; eine separate Vermietung erfolgt zum Bewertungsstichtag jedoch nicht.

Der Keller Nr. K 4 wird fremdgenutzt; von wem, ist nicht bekannt.

Der Keller Nr. K 5 wird vom Mieter der Eigentumswohnung Nr. 16 A genutzt; eine separate Vermietung besteht jedoch nicht, die Kellernutzung ist (wie normal üblich) über die Kaltmiete der Wohnung bereits abgegolten.

Laut Preisspiegel Thüringen 2021/2022 werden vom Immobilienverband Deutschland (IVD) für Tiefgaragenstellplätze in Randlagen von Gotha = 40,- €/Monat veröffentlicht.

Für Kellerräume gibt es keine Veröffentlichungen von Mietpreisen. Aus sachverständigenseits durchgeführter Recherche lassen sich je nach Kellergröße, Kellerlage und Nutzbarkeit des Kellerraumes ca. 10 - 15,- €/Monat als Pauschalbetrag ableiten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation (siehe Punkt 6.1 des Sachverständigengutachtens) und der gegebenen spezifischen Umstände bezüglich des zu bewertenden Teileigentums (siehe Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens) wird nachstehend als bezogener, nachhaltig erzielbarer Rohertrag pro Monat zum Wertermittlungsstichtag angesetzt:

- für die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und P 29 = 40,- €/Monat
- für die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 = 10,- €/Monat.

8.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- anteilige Betriebskosten
- Instandhaltungskosten

In der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten wird von grundstücksmarktüblichen Ansätzen für Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume in der Art des Bewertungsgegenstandes und den am Bewertungsgegenstand gegebenen Umständen ausgegangen.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der zuständigen Wohneigentumsverwaltung wird für die Tiefgaragenstellplätze und die Kellerräume keine separate Instandhaltungsrücklage gebildet.

8.3 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (§ 21 und § 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist dieser bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Speziell für Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume werden weder vom zuständigen Gutachterausschuss noch in sonstigen statistischen Veröffentlichungen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Da die Nutzung von Tiefgaragenstellplätzen und Kellerräumen regelmäßig mit der Wohnnutzung oder der sonstigen Teileigentumsnutzung in Zusammenhang steht, wird vom gleichen Liegenschaftszins wie für die Eigentumswohnungen ausgegangen; im Sachverständigengutachten wird ein Liegenschaftszins von 3 % in Ansatz gebracht.

8.4 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung des ermittelten Reinertrages sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Allgemein werden 40 Jahre als Obergrenze einer planbaren Nutzung angesehen. Dieser Zeitraum ergibt sich aus einer Häufung von kalkulierbaren Sanierungsintervallen wesentlicher Bauwerksteile und Ausstattungen sowie einem Grenzbereich normaler wirtschaftlicher Abbildbarkeit.

Entsprechend den konstruktiven Voraussetzungen des Wohn- und Geschäftsgebäudes Prießnitzstraße 9 / 11 sowie Eisenacher Straße 61 kann eine Restnutzungsdauer > 40 Jahre unterstellt werden;

da die wirtschaftliche Nutzbarkeit jedoch die Priorität besitzt, wird von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen. Im Gutachten wird eine fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren in Ansatz gebracht.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 53 Absatz 2 der ImmoWertV:

„...bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

8.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Absatz 2 und § 28 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrages der baulichen Anlagen, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen ist unter Abzug des Bodenverzinsungsbetrages zu kapitalisieren; dabei sind selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen nicht zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Es ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zulegen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Aus zugrundegelegtem Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungsdauer leitet sich der Barwertfaktor ab.

8.6 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes

8.6.1 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20

a) Rohertrag

TG-Stellplatz Nr. P 20	1,00 St. x	40,00	€/Monat	=	40 €
			monatlicher Rohertrag	=	40 €
			Jahresrohertrag	=	480 €

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	8,0 % x	480 €	gerundet	=	38 €
Mietausfallwagnis	1,0 % x	480 €	gerundet	=	5 €
anteilige Betriebskosten	1,0 % x	480 €	gerundet	=	5 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten					
TG-Stellplatz	1,00 St. x	80,00 €		=	80 €
			Summe Bewirtschaftungskosten	./.	128 €
	(entspricht	26,7 % vom Jahresrohertrag)			

c) Reinertrag		Jahresreinertrag	=	352 €
----------------------	--	------------------	---	-------

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	3,00 % x	775 €	./.	23 €	
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=	329 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Liegenschaftszins		3,00 % p.a.		
fiktive Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre		
fiktives wirtschaftliches Alter der baul. Anlagen		25 Jahre		
fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
		Vervielfältiger (Barwertfaktor)	x	23,11

f) Ertragswert der baulichen Anlagen		=	7.597 €
---------------------------------------------	--	---	---------

g) Bodenwertanteil		+	775 €
---------------------------	--	---	-------

h) vorläufiger Ertragswert		=	8.372 €
	gerundet	=	8.400 €

8.6.2 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29

a) Rohertrag

TG-Stellplatz Nr. P 29	1,00 St. x	40,00	€/Monat	=	40 €
			monatlicher Rohertrag	=	40 €
			Jahresrohertrag	=	480 €

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	8,0 % x	480 €	gerundet	=	38 €
Mietausfallwagnis	1,0 % x	480 €	gerundet	=	5 €
anteilige Betriebskosten	1,0 % x	480 €	gerundet	=	5 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten					
TG-Stellplatz	1,00 St. x	80,00 €		=	80 €
			Summe Bewirtschaftungskosten	./.	128 €
	(entspricht	26,7 % vom Jahresrohertrag)			

c) Reinertrag		Jahresreinertrag	=	352 €
----------------------	--	------------------	---	-------

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	3,00 % x	930 €	./.	28 €
		Reinertrag der baulichen Anlagen	=	324 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Liegenschaftszins		3,00 % p.a.		
fiktive Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre		
fiktives wirtschaftliches Alter der baul. Anlagen		25 Jahre		
fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	x	23,11	

f) Ertragswert der baulichen Anlagen	=	7.490 €
---------------------------------------------	---	---------

g) Bodenwertanteil	+	930 €
---------------------------	---	-------

h) vorläufiger Ertragswert	=	8.420 €	
	gerundet	=	8.400 €

8.6.3 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Kellerraum Nr. K 4

a) Rohertrag

Keller Nr. K 4	1,00 St. x	10,00	€/Monat	=	10 €
			monatlicher Rohertrag	=	10 €
			Jahresrohertrag	=	120 €

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	8,0 % x	120 €	gerundet	=	10 €
Mietausfallwagnis	1,0 % x	120 €	gerundet	=	1 €
anteilige Betriebskosten	1,0 % x	120 €	gerundet	=	1 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten					
Keller	1,00 St. x	20,00 €		=	20 €
			Summe Bewirtschaftungskosten	./.	32 €
	(entspricht	26,7 % vom Jahresrohertrag)			

c) Reinertrag

Jahresreinertrag = 88 €

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	3,00 % x	240 €	./.	7 €
			Reinertrag der baulichen Anlagen	= 81 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Liegenschaftszins	3,00 % p.a.	
fiktive Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre	
fiktives wirtschaftliches Alter der baul. Anlagen	25 Jahre	
fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	x 23,11

f) Ertragswert der baulichen Anlagen = 1.867 €

g) Bodenwertanteil + 240 €

h) vorläufiger Ertragswert = 2.107 €
gerundet = 2.100 €

8.6.4 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für den Kellerraum Nr. K 5

a) Rohertrag

Keller Nr. K 5	1,00 St. x	10,00	€/Monat	=	10 €
			monatlicher Rohertrag	=	10 €
			Jahresrohertrag	=	120 €

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	8,0 % x	120 €	gerundet	=	10 €
Mietausfallwagnis	1,0 % x	120 €	gerundet	=	1 €
anteilige Betriebskosten	1,0 % x	120 €	gerundet	=	1 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten					
Keller	1,00 St. x	20,00 €		=	20 €
			Summe Bewirtschaftungskosten	./.	32 €
	(entspricht	26,7 % vom Jahresrohertrag)			

c) Reinertrag

Jahresreinertrag = 88 €

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	3,00 % x	365 €	./.		11 €
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=	77 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Liegenschaftszins		3,00 % p.a.			
fiktive Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre			
fiktives wirtschaftliches Alter der baul. Anlagen		25 Jahre			
fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre			
			Vervielfältiger (Barwertfaktor)	x	23,11

f) Ertragswert der baulichen Anlagen = 1.781 €

g) Bodenwertanteil + 365 €

h) vorläufiger Ertragswert = 2.146 €
 gerundet = 2.150 €

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Für Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume in der Art des Bewertungsgegenstandes leitet sich der Verkehrswert marktüblich aus dem Ertragswert ab, so dass eine zusätzliche Sachwertermittlung nicht geboten ist.

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

10.2 Ermittelte Werte

ermittelte Werte in €	TG-Stellplatz Nr. P 20	TG-Stellplatz Nr. P 29	Kellerraum Nr. K 4	Kellerraum Nr. K 5
Bodenwertanteil (nur nachrichtlich)	775	930	240	365
vorläufiger Ertragswert	8.400	8.400	2.100	2.150
vorläufiger Sachwert	-	-	-	-

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Ertragswert

▪ Tiefgaragenstellplatz	Nr. P 20	=	8.400,- €
▪ Tiefgaragenstellplatz	Nr. P 29	=	8.400,- €
▪ Kellerraum	Nr. K 4	=	2.100,- €
▪ Kellerraum	Nr. K 5	=	2.150,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Er berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse. Die örtliche Angebots- und Nachfragesituation und die Fungibilität des Wertermittlungsgegenstandes sind ergänzend zur allgemeinen Grundstücksmarktsituation zu berücksichtigen.

Am Bewertungsgegenstand wirken divergierende Umstände:

Im Unterschied zum Volleigentum besteht am Grundstücksmarkt eine differenziertere und distanziertere Haltung zum Wohneigentum. Dies führt regelmäßig zu einer Marktanpassung. Unter Würdigung der am Wertermittlungsgegenstand gegebenen Umstände wird eine Marktanpassung von 5 % bezogen auf den vorläufigen Ertragswert vorgenommen (entspricht Wertfaktor 0,95).

Andererseits ist die Nachfrage sowohl nach Wohneigentum als auch nach Mietwohnungen in Gotha überdurchschnittlich gut (siehe Ausführungen in Punkt 6.1 des Sachverständigen Gutachtens zur Marktsituation). Hieraus resultiert, dass Kaufpreise über dem marktüblichen Mietniveau erzielt werden. Wenn die Nachfrage innerhalb des Wohn- und Geschäftsgrundstückes nach Eigentumswohnungen „gut“ ist, so lässt sich parallel dazu ableiten, dass die Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen und Kellerräumen „gut“ ist, da diese zu einem heute normal üblichen Wohnstandard gehören.

Dieser Umstand wird mit einer Marktanpassung von 10 % bezogen auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt ($\hat{=}$ Wertfaktor 1,1).

Danach ergibt sich:

allgemeine Wertverhältnisse	TG-Stellplatz Nr. P 20	TG-Stellplatz Nr. P 29	Kellerraum Nr. K 4	Kellerraum Nr. K 5
vorläufiger Ertragswert	8.400	8.400	2.100	2.150
Marktanpassung Faktor 0,95	7.980	7.980	1.995	2.043
Marktanpassung Faktor 1,1	8.778	8.778	2.195	2.247
marktangepasster Ertragswert, gerundet	8.780	8.780	2.200	2.250

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- offene Restleistungen / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

In Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens wird der Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Werteeinflussnehmend ist dabei nicht nur der Bauzustand des jeweiligen Teileigentums / Sondereigentums sondern ebenfalls der Zustand des gesamten Miteigentums (also auch zum Beispiel Dachhaut, Fassade, Fenster, haustechnische Installationen, Außenanlagen etc. pp.), um die im Sachverständigengutachten im Ertragswert zugrundegelegte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren abzusichern.

Eine detaillierte Aufwandsermittlung, insbesondere bezogen auf die geringen Miteigentumsanteile der Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume kann im Verkehrswertgutachten nicht erfolgen. Dies ist schon dadurch begründet, dass im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht das Gesamtobjekt besichtigt werden kann (einschließlich aller Wohn- und Teileigentumsbereiche) und dass keine umfassende Übersicht zur Verfügung steht, welche Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen tatsächlich in den nächsten Jahren zu erbringen sind. Dementsprechend kann die nachfolgende Berücksichtigung von offenen Restleistungen / Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf nur eine grob überschlägige Schätzung darstellen.

Im Sachverständigengutachten wird von einem Abschlag von 10 % bezogen auf den ermittelten, marktangepassten Ertragswert ausgegangen.

Danach ergibt sich:

besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	TG-Stellplatz Nr. P 20	TG-Stellplatz Nr. P 29	Kellerraum Nr. K 4	Kellerraum Nr. K 5
marktangepasster Ertragswert, gerundet	8.780	8.780	2.200	2.250
offene Restleistungen/ Instandsetzung/ Modernisierung Wertabschlag 10 %	878	878	220	225
Ertragswert nach Abzug Restleistungen bzw. erforderliche Instandsetzung/Modernisierung	7.902	7.902	1.980	2.025

d) Verkehrswert

Der Verkehrswert wird wie folgt aus dem Ertragswert nach Abzug der offenen Restleistungen / erforderlichem Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf ermittelt:

Verkehrswert in €	TG-Stellplatz Nr. P 20	TG-Stellplatz Nr. P 29	Kellerraum Nr. K 4	Kellerraum Nr. K 5
Ertragswert nach Abzug Restleistungen bzw. Instandsetzung/ Modernisierung	7.902	7.902	1.980	2.025
Verkehrswert, gerundet	7.900	7.900	2.000	2.000

10.4 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes über das Vergleichswertverfahren

Für das Vergleichswertverfahren entsprechend den §§ 24 bis 26 ImmoWertV wurde vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt.

Folgende Auswahlkriterien wurden der Kaufpreisauskunft zugrunde gelegt:

- Gemeinde Gotha
- Wohnungs- und Teileigentum
- Teilmarkt Weiterverkauf
- gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser / Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten / Mehrfamilienhäuser > 20 Wohneinheiten
- Baujahr 1990
- Kaufpreise ab 2020

Unter Berücksichtigung vorstehend genannter Auswahlkriterien wurden vom zuständigen Gutachterausschuss 10 geeignete Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze in Gotha mitgeteilt:

Verkaufszeit- raum	Verkaufspreis je Tiefgaragenstellplatz in €
03/2020	10.000,-
04/2020	5.000,-
05/2020	10.000,-
12/2020	10.000,-
05/2021	5.000,-
08/2021	4.000,-
09/2021	15.000,-
03/2022	10.000,-
03/2022	5.000,-
07/2022	7.500,-
Durchschnitt	8.150,-

Der markt- und objektspezifisch ermittelte Verkehrswert für die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 sowie für Nr. P 29 wurde jeweils ermittelt mit ~ 7.900,- €.

Der markt- und objektspezifische Verkehrswert für die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und Nr. P 29 liegt innerhalb der vorstehend genannten Kaufpreisspanne von 4.000,- bis 15.000,- €.

Die Abweichung vom Durchschnittswert vorstehend genannter Verkaufspreise = 8.150,- € beträgt lediglich 3 %.

Damit ist der ermittelte Verkehrswert für die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und Nr. P 29 als plausibel zu beurteilen.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses vom 05.10.2022 werden speziell für Kellerräume keine einzeln ausgewiesenen Kaufpreise in der Kaufpreissammlung ermittelt; dies auch deshalb, weil diese regelmäßig Bestandteil des Gesamtkaufpreises [einer Wohnung oder sonstigem Teileigentum] in den Notarverträgen sind und nicht separat wertmäßig ausgewiesen werden.

Dieser Umstand ist auch für die bewertungsgegenständlichen Kellerräume Nr. K 4 und K 5 zutreffend.

Laut vorliegendem notariellen Kaufvertrag (Urkunde Nr. H 2347/1995) vom 16.11.1995 wurde dort für die Eigentumswohnung Nr. 13 A und die Eigentumswohnung Nr. 16 A, nebst der Kellerräume Nr. K 4 und K 5 nur jeweils ein Gesamtkaufpreis ausgewiesen.

Nach sachverständigenseits durchgeführter Marktrecherche im Sachverständigenkollegenkreis, bei ortsansässigen Immobilienbüros als auch bei regionalen Bankinstituten konnten dort ebenfalls keine Kaufpreise für Teileigentum von Kellerräumen benannt werden.

Auf Grund fehlender Vergleiche kann somit eine Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte für die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 nicht erfolgen.

10.5 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das Miteigentum am bebauten Wohn- und Geschäftsgrundstück, Gemarkung Gotha, Flur 18, Flurstück 9/4, Prießnitzstraße 9 und 11 sowie Eisenacher Straße 61, verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen, bezeichnet mit Nr. P 20 und Nr. P 29 sowie den Kellerräumen, bezeichnet mit Nr. K 4 und Nr. K 5 laut Aufteilungsplan in D – 99867 Gotha, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.10.2022 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

- **Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20**
7.900,- €

(siebentausendneuhundert Euro)
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29**
7.900,- €

(siebentausendneuhundert Euro)
- **Kellerraum Nr. K 4**
2.000,- €

(zweitausend Euro)
- **Kellerraum Nr. K 5**
2.000,- €

(zweitausend Euro).

Apolda, den 17.10.2022

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
Von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Flurauszugskarte



Fotografien von der Ortsbesichtigung am 05.10.2022



Bild 1: Wohn- und Geschäftsgebäude Prießnitzstraße 9 und 11 in 99867 Gotha; Ostansicht



Bild 2: Wohn- und Geschäftsgebäude Eisenacher Straße 61 in 99867 Gotha; Süd-Ost-Ansicht



Bild 3: Zufahrt zur Tiefgarage



Bild 4: Tiefgarage; Blick in nördliche Richtung



Bild 5: wie Bild 4; Blick in südliche Richtung



Bild 6: Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 mit älterem Feuchtschaden an Stahlbetonelementen zwischen Stellplatz Nr. P 20 und P 21



Bild 7: Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29



Bild 8: Tür zum Keller Nr. K 4 im Eingang Prießnitzstraße 9; keine Zugangs- und Besichtigungsmöglichkeit



Bild 9: Tür zum Keller Nr. K 5 im Eingang Prießnitzstraße 9; der Keller konnte zum Ortstermin am 05.10.2022 besichtigt werden; auf Grund von Einlagerungen im Keller eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit



Bild 10: Rissbildung an Fassade Wohn- und Geschäftsgebäude Prießnitzstraße 9 und 11



Bild 11: Putzschäden Spritzwasserbereich Wohn- und Geschäftsgebäude Eisenacher Straße 61; gebäudenordseitig



Bild 12: wie Bild 11; gebäudewestseitig



Bild 13: Balkone zum Teil mit Verwitterungserscheinungen



Bild 14: Gehwegpflaster vor dem Gebäude teilweise Absenkungen und Unebenheiten



Bild 15: bekiester Gartenweg im westlichen Grundstücksbereich

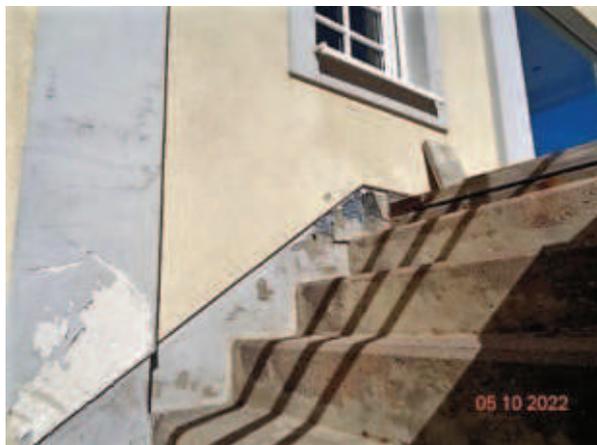


Bild 16: Putzschäden im Bereich der Treppenanlage gebäu-desüdseitig; angrenzend an Tiefgaragenzufahrt



Bild 17: Fehlstellen / Schäden an Natursteinverkleidung Stützmauer ostseitig vor dem Gebäude



Bild 18: Parkplatzfläche (Flurstück 8/1); wurde von der Eigentümergemeinschaft erworben

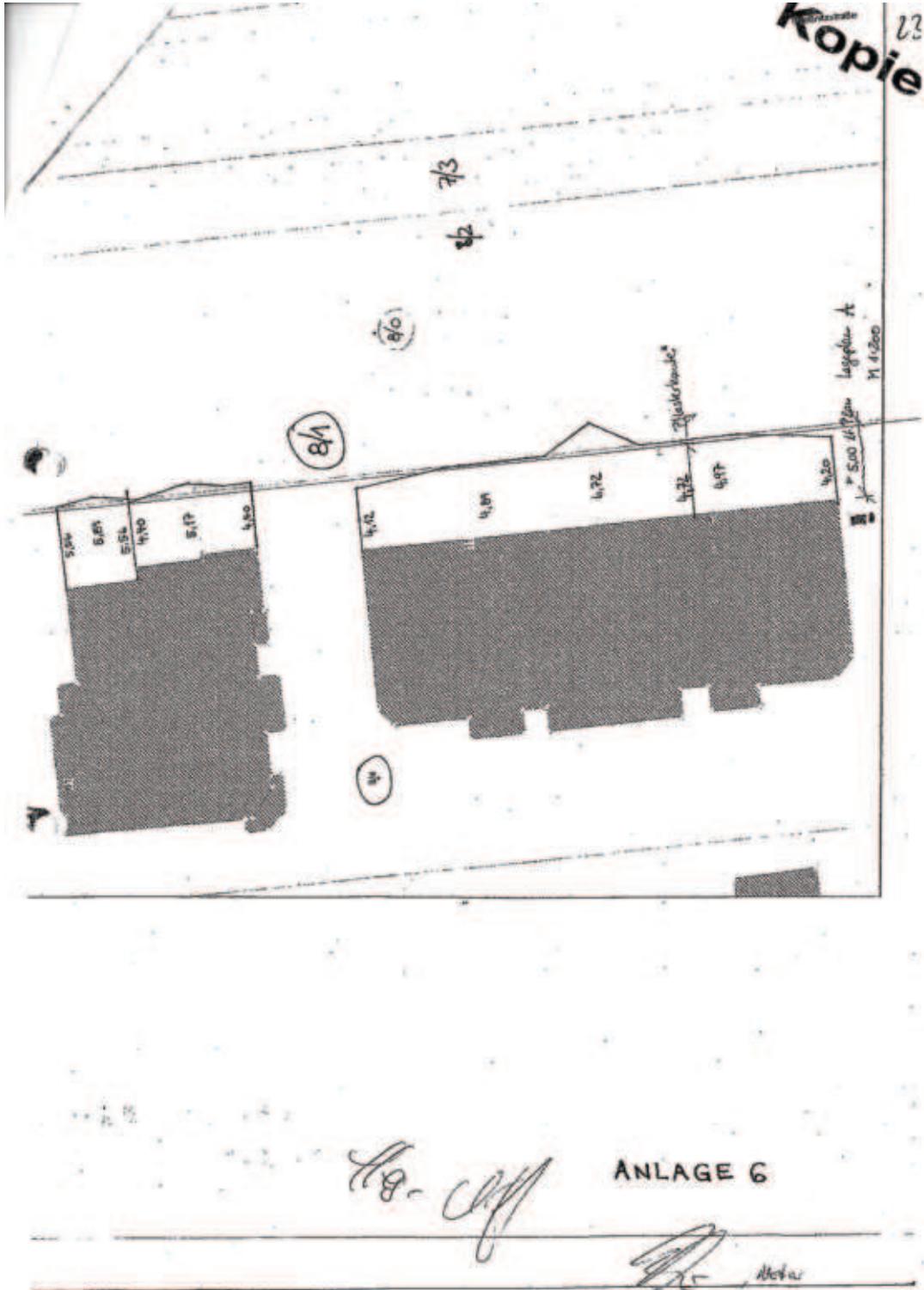


Bild 19: Anlagen-, Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 9/4; lastend auf den Flurstücken 7/3 und 8/4 (Baulast); Überfahrt über den Klingengraben von der Prießnitzstraße zum Grundstück (Flurstück 9/4)



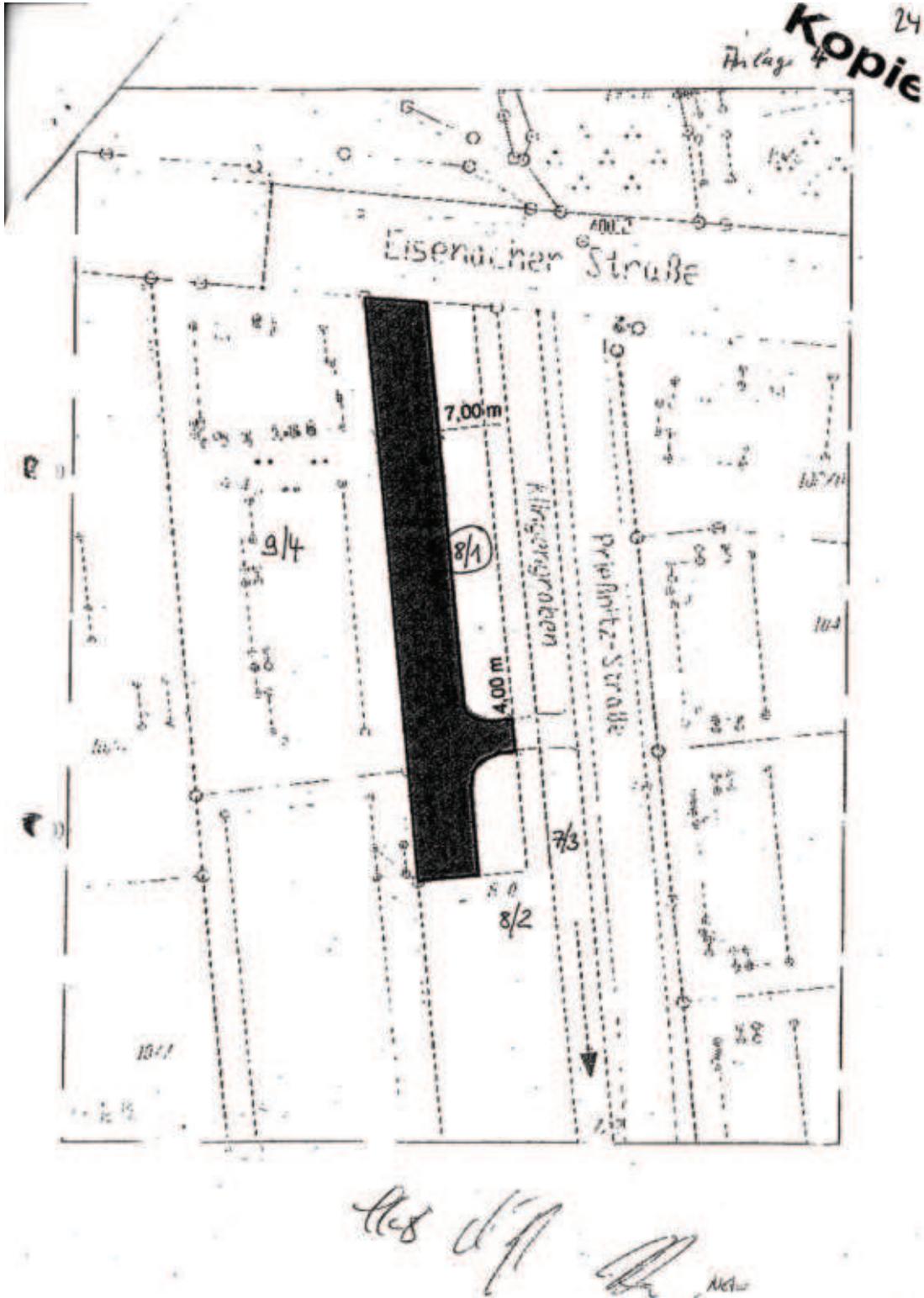
Bild 20: wie Bild 19; Klingengraben

Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 972



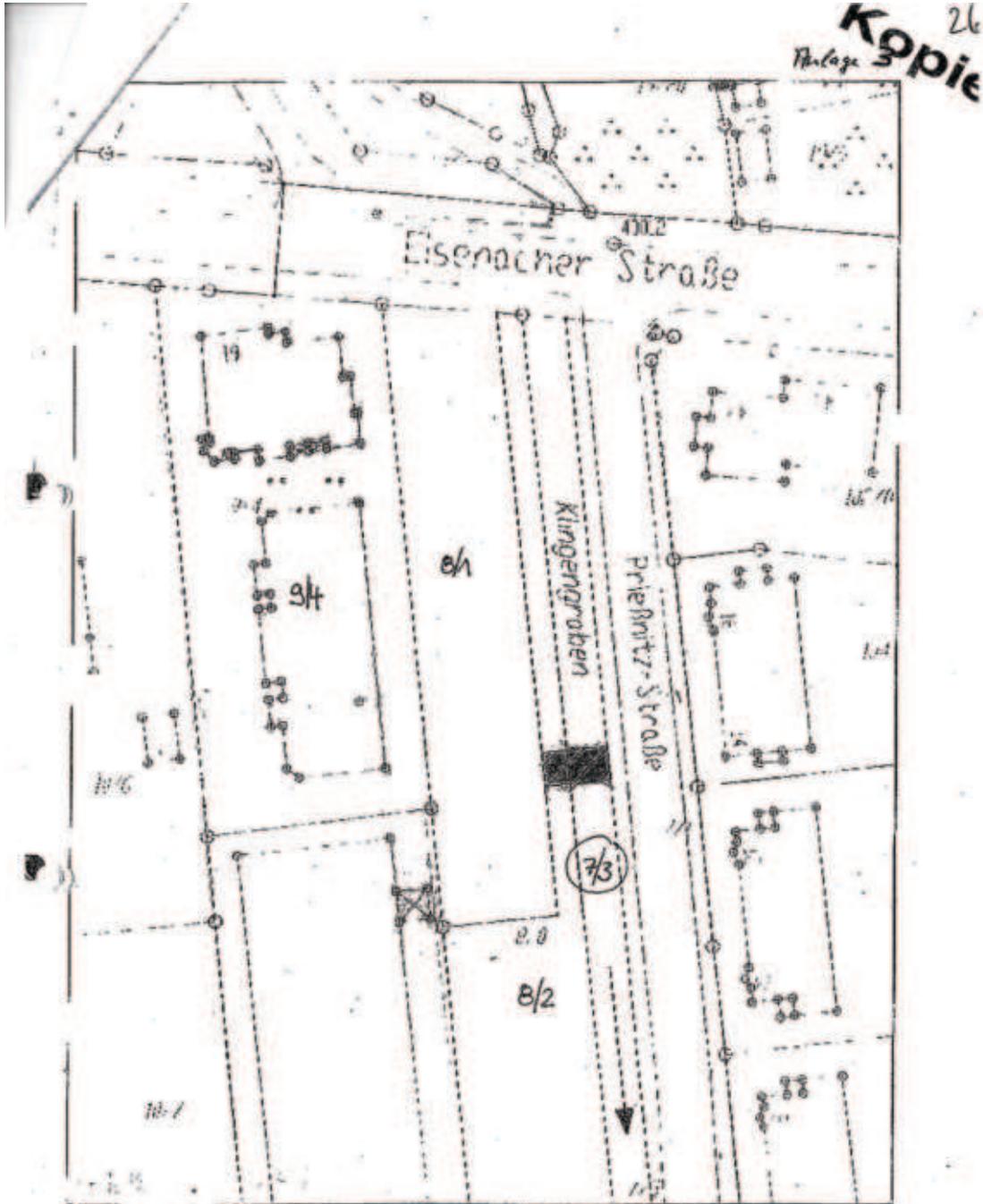
Der Plan wurde nur als Schwarz-weiß-Kopie übermittelt.

Lageplan zur laufenden Nr. 2 des Baulastenblattes Nr. 972



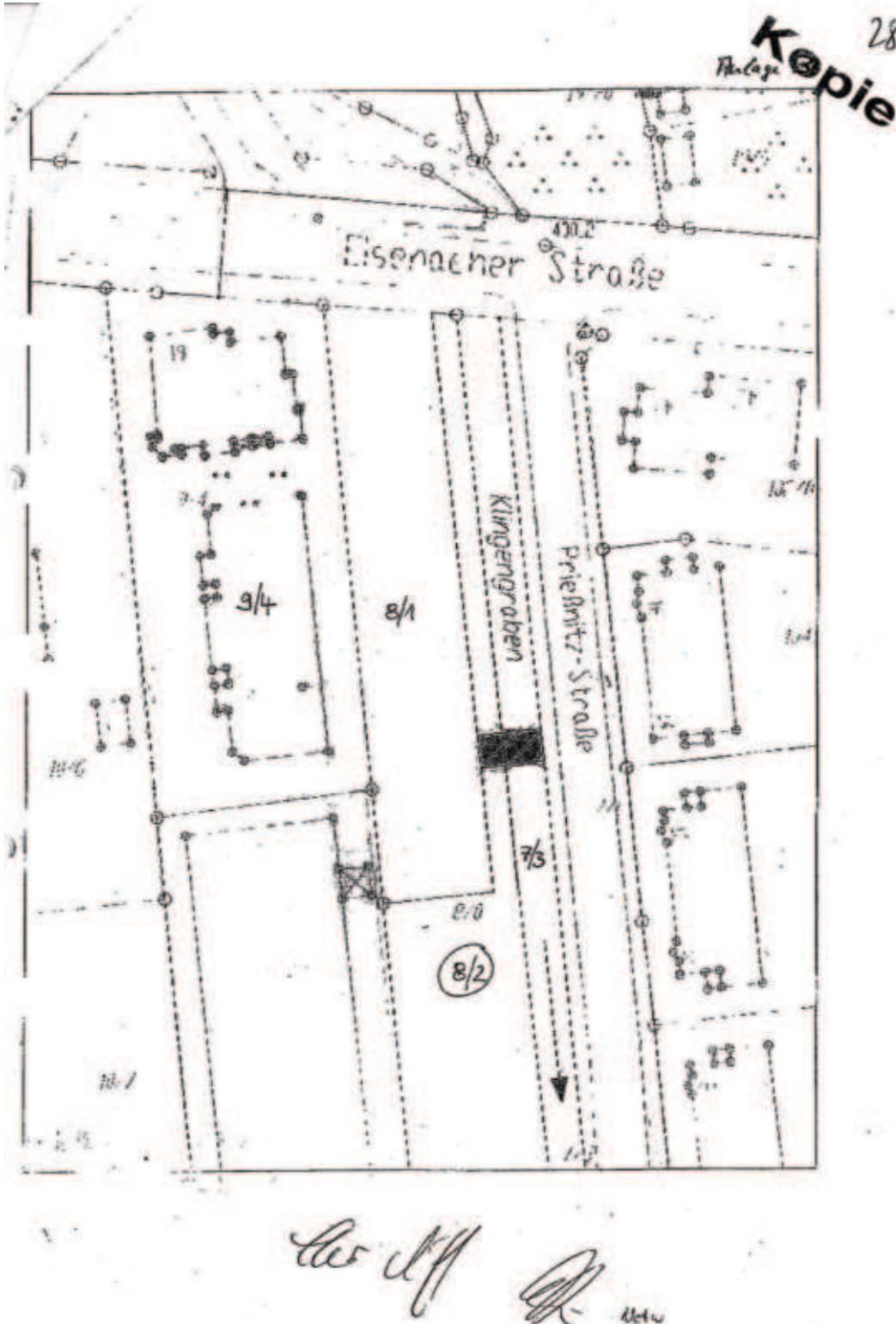
Der Plan wurde nur als Schwarz-weiß-Kopie übermittelt.

Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 973



Der Plan wurde nur als Schwarz-weiß-Kopie übermittelt.

Lageplan zur laufenden Nr. 1 des Baulastenblattes Nr. 974



Der Plan wurde nur als Schwarz-weiß-Kopie übermittelt.

Bewertung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, laufende Nr. 4

Entsprechend Auftrag des Amtsgerichtes Gotha ist die in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 4 geführte beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesondert zu bewerten (siehe dazu Ausführungen in Pkt. 3.11 des Gutachtens).

Die vom Leitungsrecht in Anspruch genommene Fläche beträgt nach Auskunft der Stadtwerke Gotha = 13 m².

Die 10-kV-Mittelspannungsleitung verläuft genau auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 9/4 (siehe nachfolgendem Leitungsplan).

Eine weitere bauliche Nutzung im betroffenen Grundstücksgrenzbereich kann ausgeschlossen werden; die betroffene Fläche steht damit weiterhin für eine Frei- und/oder Grünflächen-nutzung zur Verfügung. Dementsprechend wird eine Minderung von 15 %, bezogen auf die betroffenen 13 m², in Ansatz gebracht.

Im Gutachten wurde in den Punkten 7.4.1 bis 7.4.4 jeweils unter d) ein bezogener Bodenwert von 83,60 €/m² ermittelt.

Danach ergibt sich:

13 m ² x 83,60 €/m ²	=	1.086,80 €	unbelasteter Bodenwert
13 m ² x (83,60 €/m ² x 0,85)	=	<u>923,78 €</u>	belasteter Bodenwert
Differenz	=	<u><u>163,02 €</u></u>	

Die Wertminderung am Bodenwert durch das bestehende Leitungsrecht beträgt 163,02 €.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Gotha soll für das bestehende Leitungsrecht an die Eigentümer ein Ausgleichsbetrag von 119,64 € gezahlt worden sein.

Danach ergibt sich:

163,02 €	Wertminderung Bodenwert durch bestehendes Leitungsrecht
<u>/. 119,64 €</u>	Ausgleichszahlung der Stadtwerke Gotha
<u>= 43,38 €</u>	verbleibende Wertminderung am Boden für das Gesamtgrundstück

Entsprechend den zugeordneten Miteigentumsanteilen für die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und P 29 sowie die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 laut Teilungserklärung ergibt sich:

- Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20
43,38 € / 10.000 x 55,00 ~ 0,24 €
- Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29
43,38 € / 10.000 x 66,00 ~ 0,29 €
- Kellerraum Nr. K 4
43,38 € / 10.000 x 17,00 ~ 0,07 €
- Kellerraum Nr. K 5
43,38 € / 10.000 x 26,00 ~ 0,11 €

Abschließend kann festgestellt werden, dass die in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 4 geführte beschränkt persönliche Dienstbarkeit (10-kV-Mittelspannungskabelnetz der Stadt Gotha einschließlich Transformatorstation) keinen Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume nimmt.

Anmerkung: Die Transformatorstation befindet sich nicht auf dem Flurstück 9/4.

Leitungsplan 10 – kV – Mittelspannungskabel

