

# EXPOSÉ

zum

**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 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](mailto:info@sachverstaendige-weimar.de)

Internet: [www.sachverstaendige-weimar.de](http://www.sachverstaendige-weimar.de)

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

## 1. LAGE

- Gotha mit aktuell ca. 45.500 Einwohnern (einschließlich eingemeindeter Ortsteile) befindet sich ca. 20 km westlich der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt
- das Grundstück liegt ca. 1,5 km westlich des Gothaer Stadtzentrums innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes
- die bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und P 29 befinden sich in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftsgebäudes; die Keller Nr. K 4 und K 5 sind im Kellerbereich des Hauseinganges Prießnitzstraße 9 aufzufinden
- die Wohnlage ist als normal bis gut zu beurteilen; gewisse Verkehrslärmimmission durch die Eisenacher Straße (Bundesstraße B 7)

## 2. GRUNDSTÜCK

- das Flurstück 9/4 verfügt über eine Größe laut Grundbuchauszug von 1.681 m<sup>2</sup>
- das Grundstück ist bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern
- das Grundstück ist erschlossen nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz
- die Zufahrt erfolgt von der Prießnitzstraße über den Klingengraben (Flurstücke 7/3 und 8/4);  
es besteht zugunsten des Flurstückes 9/4 diesbezüglich ein Anlagen- sowie Geh- und Fahrrecht
- aus Grundstückszuschnitt und Topografie ergeben sich keine besonderen Umstände
- alle mehrfamilienhaustypischen Funktionen sind am Grundstück absicherbar

## 3. WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE

- erbaut 1995 / 1996
- 6 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 24 Wohneinheiten in den Obergeschossen und im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit 30 Tiefgaragenstellplätzen vorhanden;  
Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes möglich
- am Gebäude besteht in Teilbereichen umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

#### **4. TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE NR. P 20 UND NR. P 29**

- beide Tiefgaragenstellplätze sind zum Bewertungsstichtag vermietet;  
der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 ist Bestandteil des Mietvertrages zur Eigentumswohnung 13 A, Eingang Prießnitzstraße 9 mit einer monatlichen Miete von aktuell 35,- €/Monat;  
der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 ist Bestandteil des Mietvertrages zur Eigentumswohnung Nr. 16 A, Eingang Prießnitzstraße 11 mit einer monatlichen Miete von aktuell 25,- €/Monat
- die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 20 und P 29 sind ohne Einschränkungen nutzbar; wobei der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 über eine Größe von ca. 13 m<sup>2</sup> verfügt und der Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29 über eine Größe von ca. 15,5 m<sup>2</sup> (laut übermittelter Aufstellung aus der Grundakte beim Grundbuchamt Gotha)
- neben dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 zum Tiefgaragenstellplatz Nr. P 21 befindet sich ein älterer Feuchteschaden im Bereich der Stahlbetonwände; eine Durchfeuchtung zum Bewertungsstichtag wurde nicht festgestellt
- des Weiteren bestehen am Wohn- und Geschäftsgebäude in Teilbereichen umfassender Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf; bezüglich des Miteigentumsanteils (zum Beispiel Umfassungswände, Fassade, Dach) sind auch die Tiefgaragenstellplätze davon betroffen; wobei auf Grund des geringen Miteigentumsanteiles auch ein geringer Anteil am erforderlichen Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf erwartbar ist
- nach vorliegender schriftlicher Auskunft der zuständigen Wohneigentumsverwaltung wird für die Tiefgaragenstellplätze keine separate Instandhaltungsrücklage gebildet

#### **5. KELLERRÄUME NR. K 4 UND K 5**

- die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 befinden sich im Eingang Prießnitzstraße 9 des Wohn- und Geschäftshauses
- im Mietvertrag zur Eigentumswohnung Nr. 13 A wird der Keller Nr. K 4 benannt; tatsächlich nutzt die Mieterin der Eigentumswohnung Nr. 13 A jedoch keinen Kellerraum beziehungsweise wurde ihr kein Kellerraum zugewiesen; der Keller Nr. K 4 ist zum Bewertungsstichtag verschlossen; eine Besichtigung zum Ortstermin war nicht möglich; des Weiteren konnte nicht ermittelt werden, wer diesen Kellerraum aktuell nutzt.
- der Keller Nr. K 5 wird vom Mieter der Eigentumswohnung Nr. 16 A genutzt; der Keller war zum Ortstermin zugänglich; auf Grund der umfangreichen Ablagerungen im Keller war die Besichtigungsmöglichkeit bezüglich Baumängeln / Bauschäden nur sehr eingeschränkt möglich; jedoch wurde vom Mieter angegeben, dass keine Schäden wie Feuchtigkeit, Rissbildungen oder ähnliches bestehen würden

- laut Teilungserklärung vom 10.04.1995 (Notarvertrag Nr. 137/1995) wurden die Nutzflächen der Keller berechnet;  
für den Keller Nr. K 4 wurde eine Nutzfläche von 4,8 m<sup>2</sup> ermittelt; für den Keller Nr. K 5 = 7,36 m<sup>2</sup>;  
laut vorliegendem Kellergrundriss (siehe nachfolgend) und nach sachverständiger Prüfung zum Ortstermin liegt bezüglich des Kellers Nr. K 4 ein Schreib-/Rechenfehler vor; tatsächlich verfügt der Keller Nr. K 4 über eine Größe von ca. 6,06 m<sup>2</sup>
- an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Kellerräume marktüblich mit einem Sondernutzungsrecht im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung belegt sind; dass für die Kellerräume gesondertes Teileigentum gebildet wurde, ist relativ ungewöhnlich;  
nichtsdetrotz sind die Kellerräume auch durchaus separat vermietbar
- die Kellerräume Nr. K 4 und K 5 sind normal vermiet- und bewirtschaftbar

## 6. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen wie Flächenbefestigungen; Einfriedungen und Begrünungen sind als eher einfach zu bezeichnen; es besteht Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf.

## 7. ERMITTELTE WERTE

▪ Tiefgaragenstellplatz	Nr. P 20	=	7.900,- €
▪ Tiefgaragenstellplatz	Nr. P 29	=	7.900,- €
▪ Kellerraum	Nr. K 4	=	2.000,- €
▪ Kellerraum	Nr. K 5	=	2.000,- €

Der Verkehrswert wurde abgeleitet aus dem vorläufigen Ertragswert unter nachfolgender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Der ermittelte Verkehrswert wurde plausibilisiert über eingeholte Verkaufspreise von vergleichbaren Tiefgaragenstellplätzen in Gotha der Jahre 2020 bis 2022 (Auskunft aus der Kaufpreissammlung von zuständigen Gutachterausschuss in Gotha).

Für Kellerräume liegen dem Gutachterausschuss keine Vergleichspreise vor.

Apolda, den 17.10.2022

*U. Gerhardt*

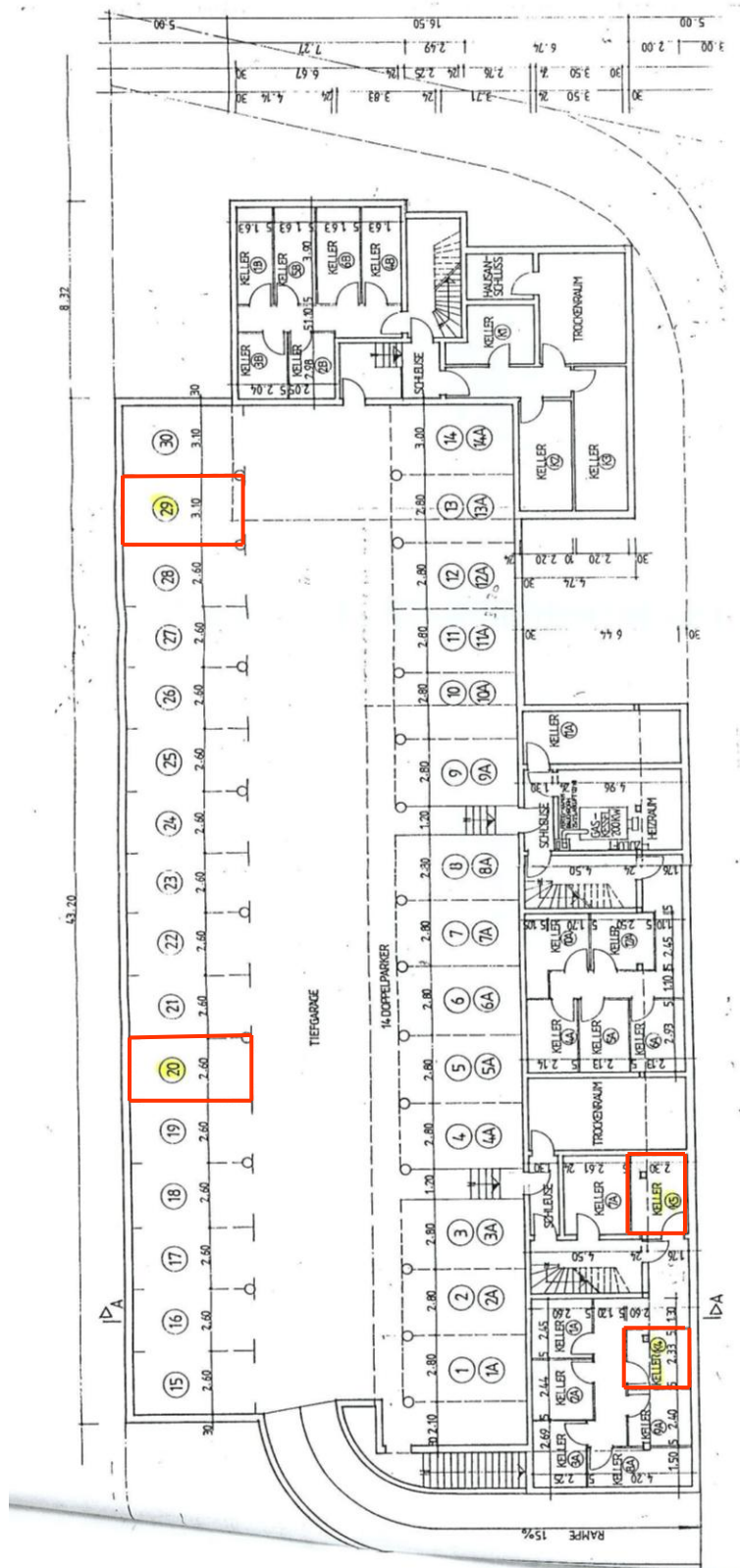


Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt  
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Anlagen

Exposé zum 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  
 laut Aufteilungsplan sowie den Kellerräumen, bezeichnet mit Nr. K 4 und K 5 laut Aufteilungsplan,  
 in D – 99867 Gotha  
 Geschäfts-Nummer 16 K 10/22

## GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS EINSCHLIESSLICH TIEFGARAGE



## FOTOAUFNAHMEN 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;  
Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Zufahrt zur Tiefgarage



Bild 4: Tiefgarage; Blick in nördliche Richtung

Exposé zum 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  
laut Aufteilungsplan sowie den Kellerräumen, bezeichnet mit Nr. K 4 und K 5 laut Aufteilungsplan,  
in D – 99867 Gotha  
Geschäfts-Nummer 16 K 10/22

---



Bild 5: Tiefgaragenstellplatz Nr. P 20 mit älterem Feuchteschaden an Stahlbetonelementen zwischen Stellplatz Nr. P 20 und P 21

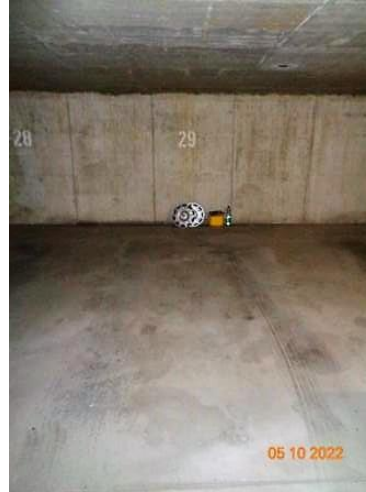


Bild 6: Tiefgaragenstellplatz Nr. P 29



Bild 7: Tür zum Keller Nr. K 4 im Eingang Prießnitzstraße 9; keine Zugangs- und Besichtigungsmöglichkeit



Bild 8: 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