

Gutachten



99867 Gotha
Uelleber Straße 5

Teileigentum Gewerbe Nr. 3

Az.: 16 K 12/23



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Geschäftsführerin:

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 137/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 12/23

Unser Zeichen: GZ 137/23

PLZ: 99867	Ort: Gotha	Gemarkung: Gotha
	Straße: Uelleber Straße 5	Flur: 13
	Teileigentum Gewerbe Nr. 3	Flurstück: 114/3
	Miteigentumsanteil 162/1.000	Größe: 2.024 m ²



Kurzbeschreibung: **Teileigentumseinheit**

befindet sich am Kreuzungsbereich Parkstraße/Uelleber Straße/Leinastraße, im südlichen Stadtbereich von Gotha, Entreegebäude des ehemaligen historischen Schlachthofes von Gotha, das Wohn- und Geschäftshaus ist insgesamt aufgeteilt in drei Teileigentumseinheiten und drei Eigentumswohnungen

Baujahr ca. 1891, grundlegende Sanierung/Modernisierung und tlw. Umbau Mitte der 90er Jahre, Mauerwerksbau, voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Teileigentumseinheit Gewerbe Nr. 3, Lage Erdgeschoss
Sondernutzungsrecht Stellplatz

Raumaufteilung:

Flur mit offenem Abstellbereich, vier Büroräume, eine Teeküche (zuletzt genutzt als Empfangsbereich), zwei WC-Anlagen, vom Treppenhaus aus zugänglicher Abstellraum (wurde zuletzt als Teeküche genutzt)

Nutzfläche: ca. 122,00 m²

Gesamtzustand: überwiegend gut, diverse Renovierungen und Instandsetzungen notwendig (ggf. Sonderumlage Fassadensanierung möglich)

Bewertungstichtag: 16.08.2023

Verkehrswert: **71.000,00 €**

- a) Es bestehen aktuell keine Mietverhältnisse.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Die Gebäude sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Gotha vom 12.05.2023 Bestandteil des Kulturdenkmals ehemaliger Schlachthof Gotha. Bodendenkmale sind danach bisher nicht bekannt, bei zukünftigen Erdarbeiten sind diese aber nicht auszuschließen.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Es ist nicht bekannt, ob eine Brandschutzversicherung besteht.
- i) Die Anschrift lautet: 99867 Gotha, Uelleber Straße 5
- j) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Swen Weschenfelder
 Friedrich-Jacobs-Straße 4
 99867 Gotha
- k) Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Nutzflächen	15
3.7	Außenanlagen	15
4.	Wertermittlung	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	16
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungszustand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	17
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	19
4.5.1	Vorbemerkungen	19
4.5.2	Marko- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	21
4.5.3	Ertragsansätze	22
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	22
4.5.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	23
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	24
5.	Vergleichswertverfahren	26

6.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte Abt. II	27
6.1	Geh- und Fahrrecht lfd. Nr. 3	27
6.2	10 kV Mittelspannungskabelrecht lfd. Nr. 4	27
7.	Verkehrswert	28

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Baulasten

Lagepläne Dienstbarkeiten

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 12/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Teileigentums in Gotha, Uelleber Straße 5, Teileigentumseinheit Gewerbe Nr. 3, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Einheit ist aktuell nicht vermietet. Die Schlüssel wurden durch den Abwickler der ehemaligen Kanzlei zur Verfügung gestellt. Da die Räumung noch nicht abgeschlossen wurde, konnte die Besichtigung der Einheit erst am 16.08.2023, 13.30 Uhr stattfinden.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 01.06.2023

Grundbuchauszug von Gotha/Gotha/Blatt 9704

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2022/23

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2022

Marktberichte 2014 bis 2022 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha, Wartburgkreis und Stadt Eisenach

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und
Landkreisgemeinden vom 05.07.2023
- WEG-Verwaltung vom 27.07.2023
- Stadtverwaltung Gotha vom 02.05./12.05./07.07.2023
- Grundbuchamt Gotha vom 26.07.2023
- Gutachterausschuss Gotha vom 11.09.2023
- Stadtwerke Gotha vom 03.07.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Gotha ist eine ehemalige Residenzstadt am Nordrand des Thüringer Waldes und hat ca. 46.019 Einwohner (31.12.2022), Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 28.09.2023
- Wirtschafts- und Verwaltungszentrum des Landkreises Gotha
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Dresden (ca. 5 km) sowie BAB 71 durch die Anschlussstelle Erfurter Kreuz auf der A 4 (ca. 20 km)
- Erfurt ca. 21 km, Bad Langensalza ca. 19 km und Eisenach ca. 31 km entfernt
- die Bundesstraßen 7 (Eisenach - Altenburg) und 247 (Mühlhausen - Suhl) kreuzen sich in Gotha

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar am ampelgeregelten Kreuzungsbereich Parkstraße/Uelleber Straße/Leinastraße, im südlichen Stadtbereich von Gotha
- etwas zurückgesetzter Gebäudeteil des ehemaligen historischen Schlachthofes von Gotha
- Umgebungsbebauung übriger Bereich nach der Kreuzung überwiegend Wohn- und tlw. Wohn- und Geschäftshäuser
- Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle) befindet sich ca. 100 m entfernt in der Uelleber Straße
- ein Einkaufsmarkt (norma) befindet sich in östlicher Richtung angrenzend (rd. 130 m)
- Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtzentrum von Gotha gegeben
- die ärztliche Versorgung ist in Gotha ausreichend gesichert
- Topographie
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung
Kreuzungsbereich von innerstädtischen Durchgangsstraßen
- innere Erschließung
Zufahrt von der Parkstraße und der Uelleber Straße aus vorhanden (über dinglich gesicherte Dienstbarkeiten)
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Gotha

Grundbuchband Blatt 9704

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	13	114/3	Uelleber Straße 3 a	2.024	162/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im Erdgeschoss rechts nebst Archiv 1/Gewerbe 3 und mit Nr. G 3 bezeichneten Keller.

Sondernutzungsrecht am Kfz Stellplatz P 1

Herrschervermerke (Geh- und Fahrrecht, PKW-Abstellplätze sowie Leitungsrechte) wurden vereinbart.

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Geh- und Fahrrecht für PKW und Lieferfahrzeuge
10 kV Mittelspannungskabelnetz
ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2023 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Gotha teilte dazu am 07.07.2023 mit:

- im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha vom 16.07.2006 ist das Grundstück als Sonderbaufläche dargestellt
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungs-/Erhaltungssatzungsgebietes
- das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt
- kurzfristig sind keine angrenzenden Baumaßnahmen geplant, langfristig (Zeitraum von ca. 10 Jahren) ist danach angedacht, die Parkstraße in Richtung Osten und die Uelleber Straße Richtung Norden im Zuge von Straßenbaumaßnahmen grundhaft auszubauen

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit zwei historischen Gebäuden bebaut, die ursprünglich Bestandteil des ehemaligen Schlachthofes von Gotha waren.

Das gesamte ehemalige Schlachthofgebäudeensemble wurde Mitte der 90er Jahre grundlegend saniert, aus- und umgebaut (Umnutzung in ein multifunktionales Zentrum).

Die Baugenehmigungen dazu wurden Mitte der 90er Jahre erteilt. Für die beiden betreffenden Gebäude erfolgte die Teilungserklärung 1994 in insgesamt vier Teileigentumseinheiten (Büronutzung) und zwei Eigentumswohnungen. Lt. dem Protokoll der Eigentümergemeinschaft wurde aktuell eine Teileigentumseinheit in eine Wohnung umgewandelt. Die Teilungserklärung wurde offensichtlich nicht geändert.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. Auskunft der Stadt Gotha vom 02.05.2023 wie folgt:

Überfahrtsrecht zugunsten des Flurstückes 114/1 an den zwei östlichen Seiten des Flurstückes 114/3 auf einer Fläche von ca. 2 x 73 m² die im Lageplan ersichtlich sind

Leitungssicherung einschließlich aller zugehörigen Schächte für das Flurstück 114/1 auf der unter lfd. Nr. 1 bezeichneten Fläche

der Lageplan der durch diese Baulasteintragung belasteten Fläche ist als Anlage beigelegt

Denkmalschutz

Die Gebäude sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Gotha vom 12.05.2023 Bestandteil des Kulturdenkmals ehemaliger Schlachthof Gotha. Bodendenkmale sind danach bisher nicht bekannt, bei zukünftigen Erdarbeiten sind diese aber nicht auszuschließen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Sachlich rückständige Erschließungskosten sind nicht bekannt. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband teilte am 05.07.2023 schriftlich mit, dass keine offenen Forderungen bestehen. Die im Jahr 2016 erhobenen Bescheide wurden beglichen. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis existiert nicht (nicht zwingend notwendig, da Einzeldenkmal).

3.5 Gebäudebeschreibung

Die zu bewertende Teileigentumseinheit befindet sich im Erdgeschoss des rechten Gebäudes (von der Uelleber Straße aus) der Entreegebäude des ehemaligen historischen Schlachthofareals.



Straßenansicht vom Kreuzungsbereich aus



Außenansicht



Straßenansicht von der Uelleber Straße aus



rückwärtige Gebäudeansicht mit zugeordnetem Stellplatz P 1

Wohn- und Geschäftshaus

- Baujahr: ca. 1891
- Sanierung: grundlegende Sanierung/Modernisierung und tlw. Umbau Mitte der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, voll unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Sichtmauerwerk, tlw. erhebliche Schäden sichtbar, Natursteinsockel, diverse Schäden sichtbar
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: EG bis DG zweiläufiges, repräsentatives Treppenhaus, Holz KG massive Treppe
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, aufgearbeitet, Überdachung, Erdgeschoss Ebene Wände historische Fliesenverkleidung
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, tlw. Turmaufbau, Schiefereindeckung

- KG:

Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, Heizungsraum lt. Grundrissangaben

Ausstattung:

Boden: Estrich, tlw. historischer Fliesenbelag
Wände: unverputzt
Decken: Kappgewölbe, Deckenhöhe ca. 2,40 m
Türen: Holz
Fenster: zwei kleine Holzfenster

E-Installation: über Putz

Heizung: lt. Angaben der Eigentümerprotokolle neue Heizquelle 2019/2020



Kellertreppe



zugeordneter Kellerraum



zugeordneter Kellerraum

Beschreibung Teileigentum

Teileigentum, EG , lfd. Nr. Gewerbe 3

Raumaufteilung: Flur mit offenem Abstellbereich, vier Büroräume, eine Teeküche (zuletzt genutzt als Empfangsbereich) zwei WC-Anlagen, nur vom Treppenhaus aus zugänglicher Abstellraum (wurde zuletzt als Teeküche genutzt)

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, tlw. Textilbelag, Gebrauchsspuren sichtbar

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. halbhohle Holzverkleidung, ein Raum (ehemalige Teeküche türhoch gefliest), Teeküche tlw. sichtbarer Trockenbau, tlw. nicht fertiggestellt

Decken: verputzt, tlw. nachempfundene historische Deckenverkleidung, Deckenhöhe bis ca. 3,60 m, tlw. abgehangen

Türen: Holz, tlw. aufgearbeitete Türen bzw. historisch nachempfunden, tlw. mit Ornamentglaseinsatz, tlw. ohne

Fenster: Holz, tlw. ca. 2017 erneuert

Verglasung: Isolierverglasung, tlw. Milchglas

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: zwei WC-Anlagen mit je einem Vorraum, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest

Heizung: glatte Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: überwiegend gut, diverse Renovierungen und Instandsetzungen notwendig



Treppenhaus



Büroeingang



Diele



Empfangsbereich



WC



Büroräume



Büroraum



separater Abstellraum, als Teeküche genutzt

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Nutzflächen

Die Nutzfläche wurden aus den Unterlagen der Aufteilungspläne bzw. den Angaben aus der Baugenehmigung entnommen.

Danach beträgt die Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 122 m² und die Nutzfläche im Kellerraum ca. 14 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne
Hof: vollständig befestigt bzw. gepflastert

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Teileigentumseinheit ist eine Büroeinheit und wird damit als Renditeobjekt eingestuft.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

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

Ergänzend wird in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV ein Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für die Teileigentumseinheit wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Sondergebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

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

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

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	677061
Bodenrichtwert:	46,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Thür KAG
Nutzungsart:	sonstige Sondergebiete
ergänzende Nutzungsangabe:	Einkaufszentrum
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Dabei bildet das Grundstück mit dem rückwärtig angrenzenden Grundstück 114/1 die Gesamtheit des ehemaligen Schlachthofareals.

Straßenfront: ca. 85 m

Tiefe: bis ca. 43 m

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurden zugunsten des Bewertungsgrundstück diverse dinglich gesicherte Geh- und Fahrrechte eingetragen.

Es besteht ein dinglich gesichertes Recht bezogen auf eine definierte Teilfläche von ca. 1.470 m² ein beschränktes Gehrecht und Fahrrecht für PKWs und Lieferfahrzeuge sowie das Recht, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den belasteten Grundstückstreifen einzulegen, diese Leitungen zu nutzen, instand zu halten und zu erneuern.

Der Verlauf dieser Fläche ist entsprechend der Anlage blau gekennzeichnet.

Weiterhin besteht ein dinglich gesichertes Recht einen definierten Streifen von ca. 60 m² an der nördlichen Grundstücksgrenze ein beschränktes Gehrecht und Fahrrecht für PKWs und Lieferfahrzeuge.

Der Verlauf des Weges ist entsprechend der Anlage grün gekennzeichnet.

Das Überfahrtsrecht dient der gemeinsamen Anbindung (Ein- und Ausfahrtbereich) an der Uelleber Straße.

Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, diese betroffenen Grundstücksstreifen für gleiche Zwecke mit zu benutzen, bleibt unberührt.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Wegeanlage bzw. der belasteten Flächen einschließlich der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

Dabei werden die positiven wie negativen Gegebenheiten entsprechend den eingetragenen Herrschvermerken insgesamt wertneutral beurteilt (Überfahrtsrechte aber auch alleinige Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen).

Weiterhin erfolgt aufgrund der geänderten negativen wirtschaftlichen Gegebenheiten kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert aufgrund des zurückliegenden Zeitraumes der Erhebung des Bodenwertes.

Bodenwertanteil Teileigentum Gewerbe 3

$$2.024 \text{ m}^2 \quad \times \quad 46,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 162/1.000 \quad = \quad \text{rd. } 15.083,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Die Gutachterausschüsse des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises haben keine spezifischen Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten veröffentlicht. Es wird daher hilfsweise auf die Veröffentlichungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser Bezug genommen.

Danach wurde im Grundstücksmarktbericht 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,04 % (Bandbreite zwischen 4,80 % bis 5,30 %) veröffentlicht.

Die Durchschnittswerte dieser Stichproben weisen folgende Eckdaten aus:

Baujahr der Gebäude:	1922
monatliche Nettokaltmiete:	6,81 €/m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Bodenrichtwert:	70,00 €/m ²
Nutzfläche:	116 m ²
Wohnfläche:	315 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	11/2019 bis 12/2021
Anzahl der Datensätze:	49

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) sind erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Teileigentum deutlich rückläufig ist.

In der aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes vom 22.09.2023 sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal um durchschnittlich 9,90 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Das ist der bisher höchste gemessene Rückgang.

Für gewerbliche genutzte Flächen, insbesondere Büronutzungen wird ebenfalls ein deutlich geringeres Transaktionsvolumen genannt. In diesem Segment sind, neben dem fehlenden Fachpersonal, insbesondere der deutlich gestiegene Anteil von Home Office - Arbeitsplätzen Ursachen, in Verbindung mit der anhaltenden Konjunkturlaute für die fehlende Nachfrage.

Nach Angaben eines großen internationalen Makler- und Immobilienberaters (JLL) gingen im ersten Halbjahr 2023 die Büro-Neuvermietungen in den Ballungszentren um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Unter Berücksichtigung des abweichenden Bodenrichtwertes, dem zurückliegenden Zeitraum der Untersuchung, der tlw. lärmbelasteten Lage, aber auch dem besonderen Charme der Büroeinheit aufgrund der Lage in einem Einzeldenkmal und der überwiegend dazu entsprechenden Gestaltung der Räume, wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,00 % für angemessen eingeschätzt. Dieser Ansatz korrespondiert mit dem Ansatz der nachhaltigen Nettokaltmiete unter Punkt 4.5.3.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag August 2023 ca. 5,7 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,2 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,3 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
Entwicklung 2019 (135.190 Einw.) bis 2040 - 10,20 %
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019: ca. 25,4 % ^ 34.390 Einwohner
Prognose im Jahr 2040: ca. 32,0 % ^ 38.810 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 19,7 % ab

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

- Demographie Typ 6 - Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 322 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 213
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.5.3 Ertragsansätze

Die Teileigentumseinheit ist nicht vermietet und wurde bisher von dem ehemaligen Eigentümer selbst gewerblich als Büro genutzt.

Ein offizieller Gewerbemietpiegel existiert in Gotha bzw. in anderen Städten in Thüringen nicht.

Im IVD-Mietpiegel 2022/2023 werden Büro-/Praxismieten in Gotha wie folgt für derartige Lagen ausgewiesen:

Büromieten:	mittlerer Nutzwert:	5,50 €/m ²
	guter Nutzwert:	6,00 €/m ²

Dieses Mietniveau hat sich in den letzten Jahren, entsprechend dieser Datenquelle nicht signifikant geändert.

In der weiteren Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Einheit für eine übliche Büronutzung oder als Praxis (ohne signifikante technische Sonderausstattung) geeignet ist.

Aktuell werden in Gotha ca. 25 Offerten für Büromietflächen mit Nettokaltmieten in der Bandbreite zwischen 5,40 €/m² bis ca. 8,00 €/m² in unterschiedlichen, tlw. besseren Lagen und vergleichbarer Ausstattung sowie Nutzflächengrößen angeboten.

Es zeichnet sich somit ein nicht unerhebliches Überangebot an mittelbar vergleichbaren oder tlw. deutlich besseren Mietobjekten ab.

Demgegenüber verfügt die Teileigentumseinheit aufgrund der vorhanden Raumausstattung und Struktur über positive Nachfragemerkmale.

Die marktübliche und nachhaltige Nettokaltmiete wird daher mit einem Ansatz von 6,50 €/m², sowie nach Instandsetzung und einer allgemeinen Renovierung berücksichtigt. Für die Nutzung des zugeordneten Außenstellplatzes P 1 wird ein marktkonformer Nettomietzins von 30,00 € berücksichtigt.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten inkl. Stellplatz:		430,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	TEE	14,00 €/m ²
	Stellplatz	30,00 €/St.
Mietausfallwagnis:		4,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzfläche in m²	€/m²	Ertrag/Monat
EG, Gewerbe 3	ca. 122,00	6,50	793,00 €
Gesamtfläche	122,00		
Sondernutzungsrecht Stellplatz P 1			30,00 €
Monatsertrag			823,00 €
Jahresertrag			9.876,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	430,00 €	x	1 TE	430,00 €
Instandhaltungsk. TE	14,00 €/m²	x	122,00 m²	1.708,00 €
Instandhaltungsk. Stellpl.	30,00 €/St.	x	1,00 St.	30,00 €
Mietausfallwagnis	9.876,00 €	x	4%	395,04 €

Bewirtschaftungskosten 2.563,04 €

Jahresertrag 9.876,00 €

./. Bewirtschaftungskosten -2.563,04 €

entspricht 25,95 %

jährlicher Reinertrag 7.312,96 €

./. Bodenwertverzinsung 15.083,00 € x 6,00 % -904,98 €

Gebäudereinertrag 6.407,98 €

Restnutzungsdauer 30

Liegenschaftszinssatz 6,00

Barwertfaktor 13,76

Gebäudeertragswert 88.204,76 €

Bodenwert 15.083,00 €

Ertragswert 103.287,76 €

rd. 103.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht 10,46 des Jahresrohertrages

die Nettoanfangsrendite beträgt 7,49

Bodenwertanteil am Ertragswert 14,60

Quadratmeterpreis in €/m² 846,62

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung (Protokolle der Eigentümerversammlungen 2019 bis 2022) bestehen diverse Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Danach wurde durch die Eigentümergemeinschaft lt. Protokoll von 2021 beschlossen, eine Fassadensanierung der Gebäude bis zu einer Obergrenze von 133.000,00 € vornehmen zu lassen.

Nach aktueller Information durch den WEG-Verwalter werden aktuell die Kosten für die Fassadensanierung auf ca. 200.000,00 € eingeschätzt. Eine Beauftragung dieser Arbeiten erfolgte noch nicht, da aufgrund des Todes des bisherigen Eigentümers der zu bewertenden Teileigentumseinheit, diese Sanierungsaufwendungen nur von fünf Miteigentümern zu tragen wäre.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt nach Angaben des WEG-Verwalters aktuell (07/2023) rd. 34.000,00 €.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die weiteren notwendigen Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum überwiegend über Sonderumlagen finanziert werden. Bezogen auf die geplante Fassadensanierung betrüge der Anteil der Sonderumlage (unter Anrechnung der bisherigen Instandhaltungsrücklage) für die zu bewertende Teileigentumseinheit rd. 27.000,00 €. In der weiteren Berechnung wird von einem notwendigen Ansatz von 20.000,00 € ausgegangen, da nicht genau bekannt ist, welche konkreten Beschlüsse die Eigentümergemeinschaft zukünftig treffen wird.

Für einen potenziellen Eigentümer bestehen daher Risiken über weitere finanzielle Belastungen.

Um die eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall wird eine einfache Renovierung/Instandhaltung in Höhe von anteilig 100,00 €/m² als notwendig eingeschätzt.

$$100,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 122 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 12.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		103.000,00 €
zusätzliche Aufwendungen ggf. Sonderumlagen:	-	20.000,00 €
Instandsetzung Sondereigentum:	-	12.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		71.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis (ohne Kellerraum) von rd. 582,00 €/m².

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Teileigentumseinheiten veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Teileigentumseinheiten in Gotha
- alle Baujahre
- Nutzfläche zwischen ca. 80 m² bis 200 m²
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Landkreis Gotha konnte lediglich vier mittelbar vergleichbare Kauffälle für Büronutzungen übermitteln.

Diese werden nachfolgend aufgeführt. Dabei sind die Einheiten der Nr. 1, 3 und 4 vermietet.

Auszug aus der Kaufpreissammlung								
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	Baujahr Gebäude	Nutzungsart	Nutzfläche in m ²	Lage im Gebäude	Stellplatz vorhanden	Kaufpreis in €/m ²
1	Zentrum	2020	1996	Büro	80,8	EG	vorhanden	761,00 €
2	Randlage	2022	1995	Büro	75,82	DG	vorhanden	1.556,50 €
3	Zentrum	2022	1900	Büro	120,50	EG	k.A.	1.079,00 €
4	Zentrum	2022	1900	Büro	120,50	EG	k.A.	581,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								994,38 €

Unter Berücksichtigung der relativ breiten Streuung dieser Kauffälle, in Verbindung mit der geringen Anzahl der Daten sowie den fehlenden Angaben über genauere Mietvertragskonditionen, Besonderheiten der Eigentümergemeinschaft und dem vorhandenen Ausstattungsstandard, stützt diese Auswertung lediglich die Bandbreite des eingeschätzten, marktangepassten Ertragswert.

6. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte Abt. II

6.1 Geh- und Fahrrecht lfd. Nr. 3

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurde folgende Dienstbarkeit dinglich gesichert:

- Belastung einer Teilfläche von ca. 2 x 73 m²
- Geh- und Fahrrecht für PKWs und Lieferfahrzeuge
- das Rech, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen z.B. für Wasser, Abwasser, Gas und Strom, in den vorgenannten Grundstücksstreifen einzulegen, diese Leitungen zu benutzen, instand zu halten und zu erneuern

Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, den betroffenen Grundstücksstreifen für gleiche Zwecke mit zu benutzen, bleibt unberührt.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Wegeanlage einschließlich der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Unter Berücksichtigung dieser Vereinbarung und unter Berücksichtigung, dass auch die Eigentümer diese Flächen als Geh- und Fahrflächen nutzen, erfolgt bezogen auf diese Belastung eine Wertminderung von 50 % des Bodenrichtwertes.

$$\text{ca. 2 x 73 m}^2 \quad \times \quad 46,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \quad = \quad 3.358,00 \text{ €}$$

Anteil bezogen auf die Teileigentumseinheit Gewerbe 3:

$$3.358,00 \text{ €} \quad \times \quad 162/1.000 \quad = \quad \text{rd. 544,00 €}$$

Beim Bestehen bleiben des Rechtes verringert sich der Wert der Teileigentumseinheit um 544,00 €.

Die Lage der belasteten Fläche ist in der Anlage aufgeführt.

6.2 10 kV Mittelspannungskabelrecht lfd. Nr. 4

Die Lage dieser Grunddienstbarkeit ist anhand des durch den Versorger übermittelten Leitungsplanes ersichtlich (Anlage).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der aufgrund der Denkmaleigenschaft der aufstehenden Gebäude fehlenden Abrissmöglichkeit, kann bezogen auf die Lage dieser Leitung keine signifikante Wertminderung eingeschätzt werden.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99867 Gotha, Uelleber Straße 5, Teileigentumseinheit Gewerbe Nr. 3 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

71.000,00 €

Anmerkung:

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

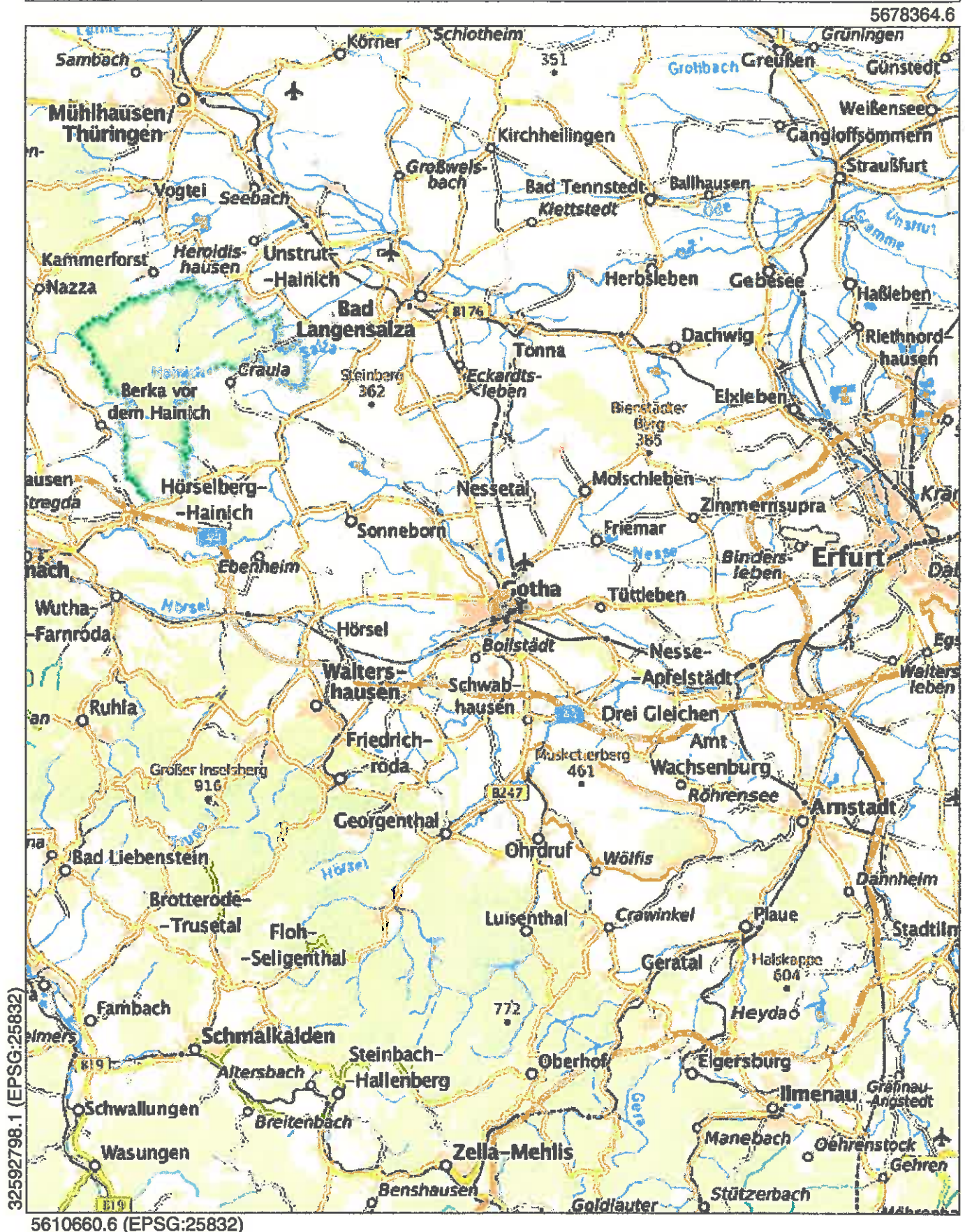
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

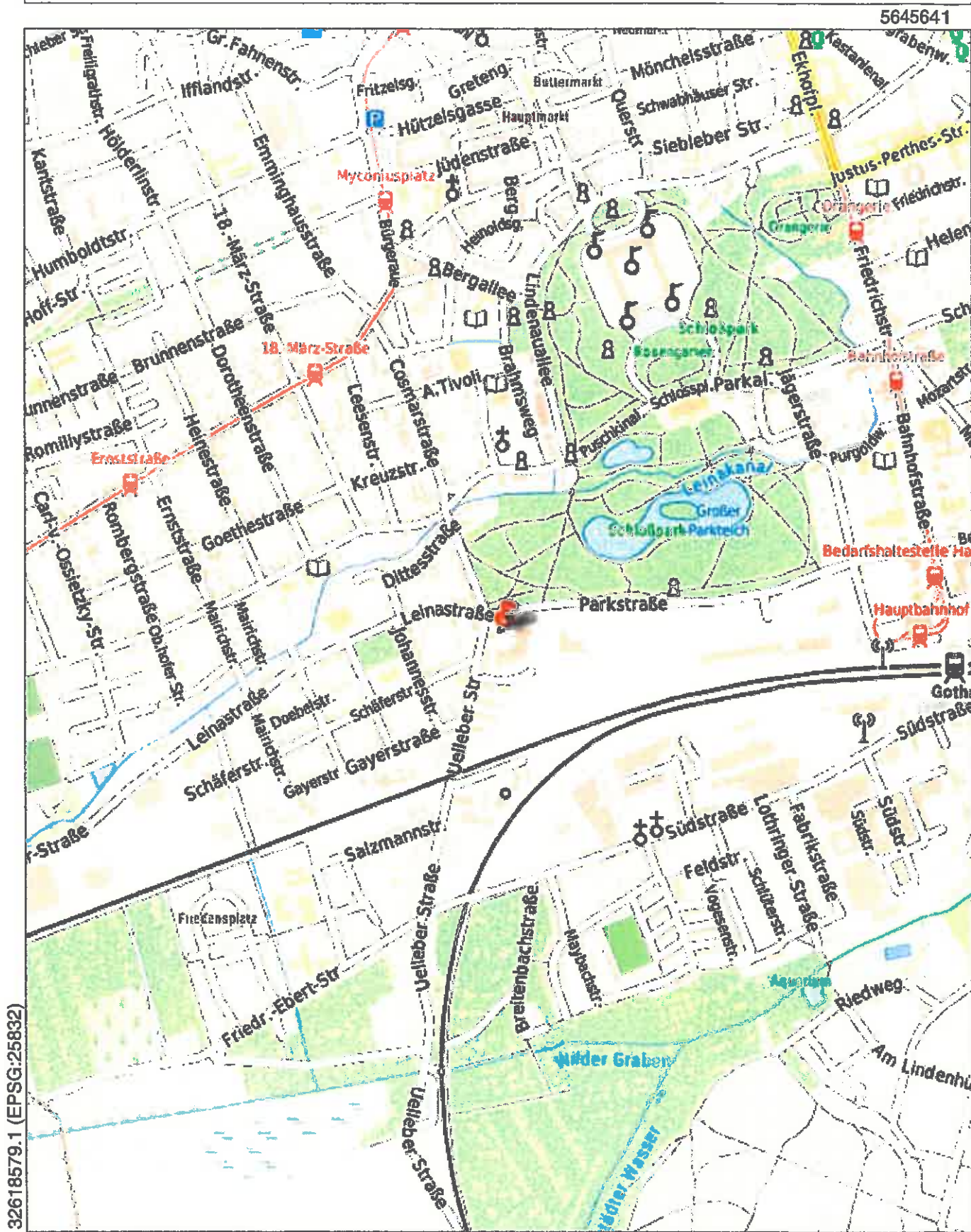

Dorothea Schneider

Erfurt, 04.10.2023

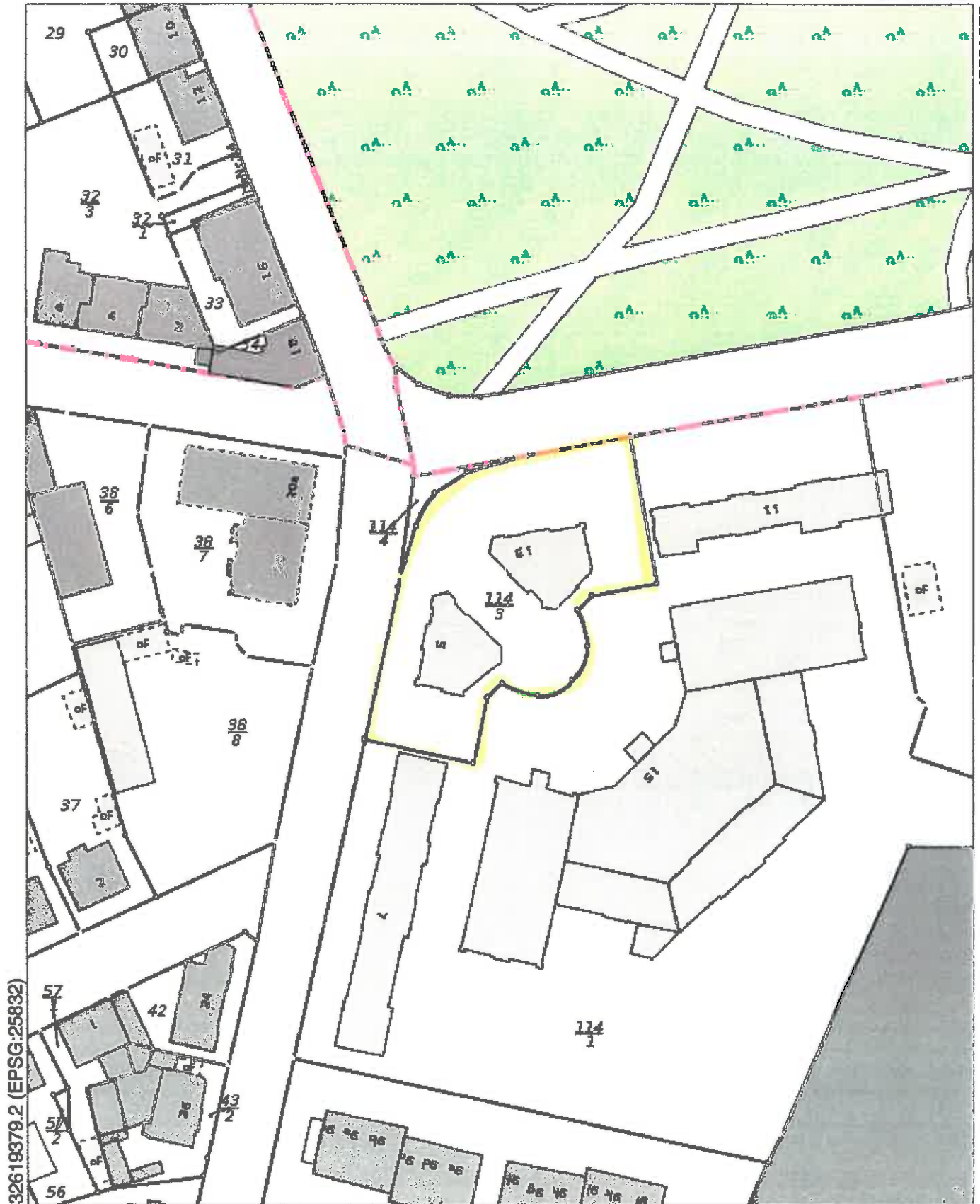
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe







5644625.5



5644399.8 (EPSG:25832)

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

5644625.5



32619379.2 (EPSG:25832)

5644399.8 (EPSG:25832)

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



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

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Gotha
Gotha

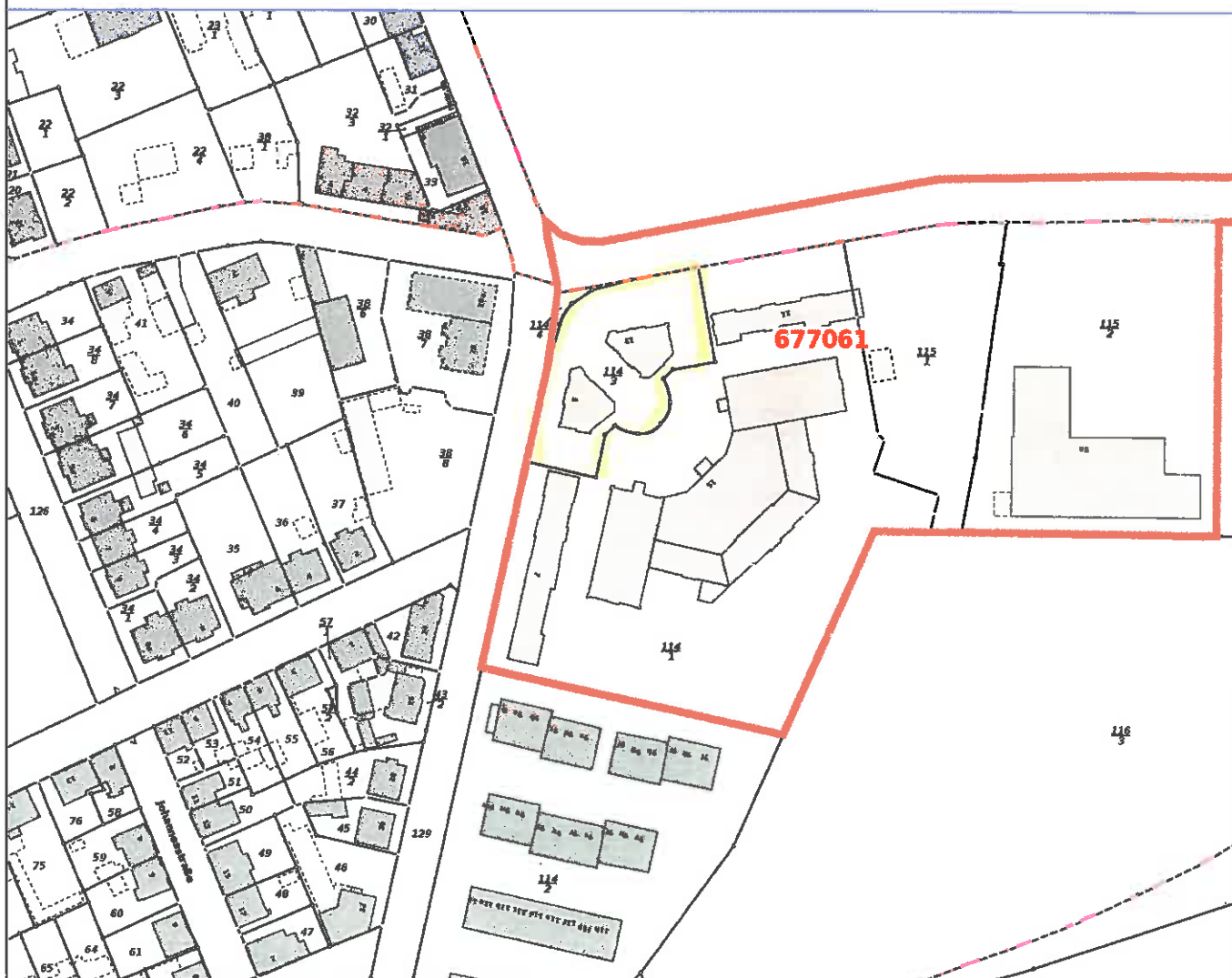
Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

677061
46
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
sonstige Sondergebiete
Einkaufszentren

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
24.09.2023

Baulastenauskuft

Bauleistenblatt

Nr.

Seite

66

Benutzungsart und die Flächengröße

Ortsbezeichnung

Gotha

Flur

Gotha

13

Flurstück-Nr.

114/3

Lage des Grundstückes (Straße und Hausnummer)

Gotha, Parkstr. 13

Nr.

2

Nr.

Inhalt der Eintragung

Bemerkungen

1.

Überfahrrecht zugunsten des Flurst. 114/1 an den zwei östlichen Seiten des Flurst. 114/3 auf einer Fläche von ca. 2 x 73 m², die im Lageplan ersichtlich ist.

2.

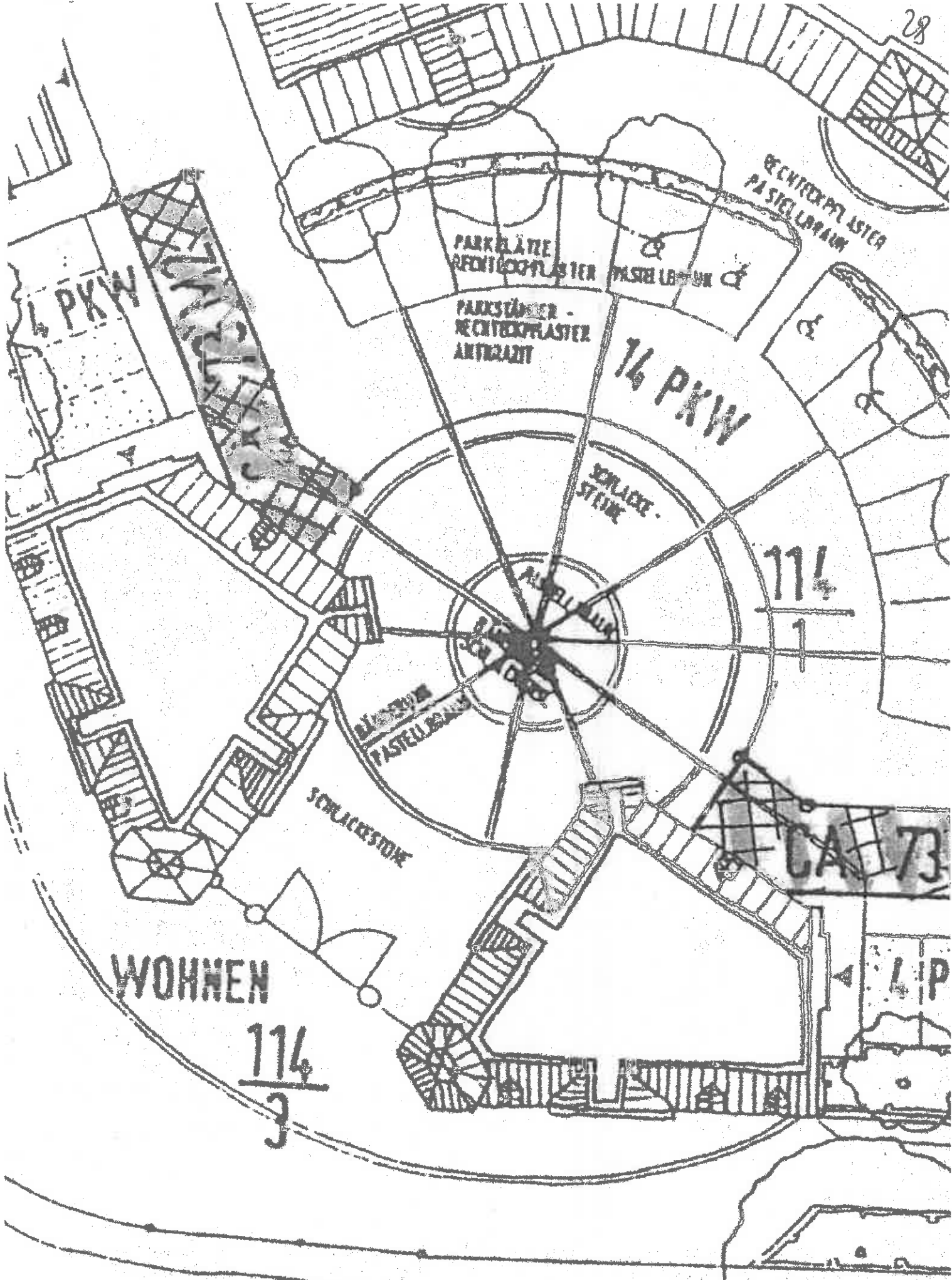
Leitungssicherung einschließlich aller zugehörigen Schächte für das Flurst. 114/1 auf der unter lfd. Nr. 1 bezeichneten Fläche.



Günther

28 September 1994

27



Lagepläne Dienstbarkeiten

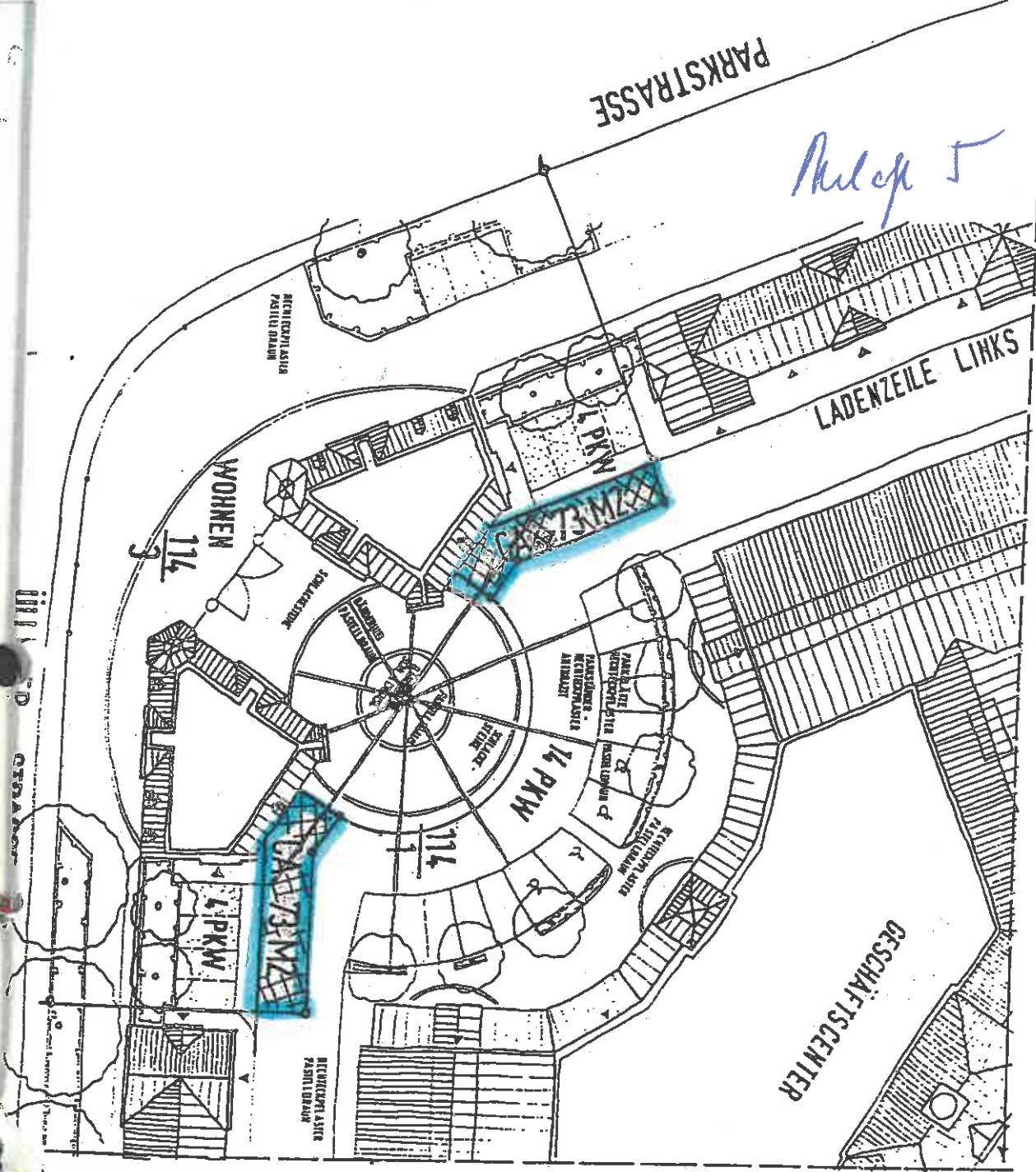
457

PARKSTRASSE

Antef 5

LADENZEILE LINKS

GESCHÄFTSCENTER



CA. 146 MZ

BAULAST - ÜBERFAHRRECHTE

RGP PROJEKTENTWICKLUNGS

GMSH + CO.

GEWERBEBAU GÖTHA KG

BERTHA - SCHNEIDER - STRASSE 11 99 867 GÖTHA

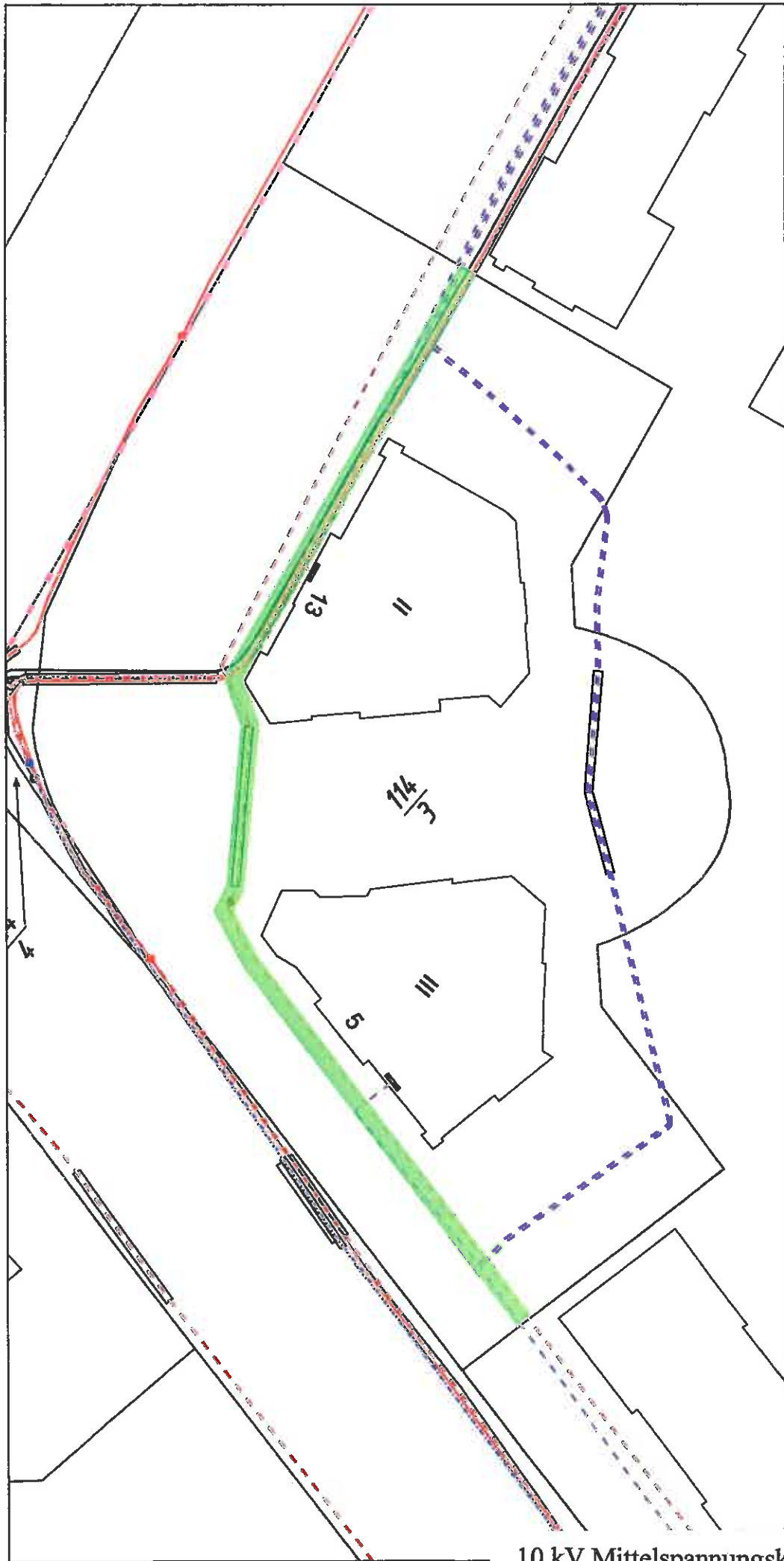
RGF

TELEFON GÖTHA 30 11 20 - 30 11 21
FAX GÖTHA 30 11 22

99 867 GÖTHA , ÜLLEBER STRASSE /
PARKSTRASSE

ZU LASTEN DES GRUNDSTÜCKES: PARZ. 114 / 3
ZU GUNSTEN DES GRUNDSTÜCKES PARZ. 114 / 1

Geh- und Fahrrecht, lfd. Nr. 3



Projekt: GTH-13-114/3	Maßstab 1 : 350	
	Seite: 1	
	Seiten: 2	
Kunde: Liegenschaften	Ersteller: Hagen Eisenhardt	
Datum: 3. Juli 2023	Ersteller: Hagen Eisenhardt	

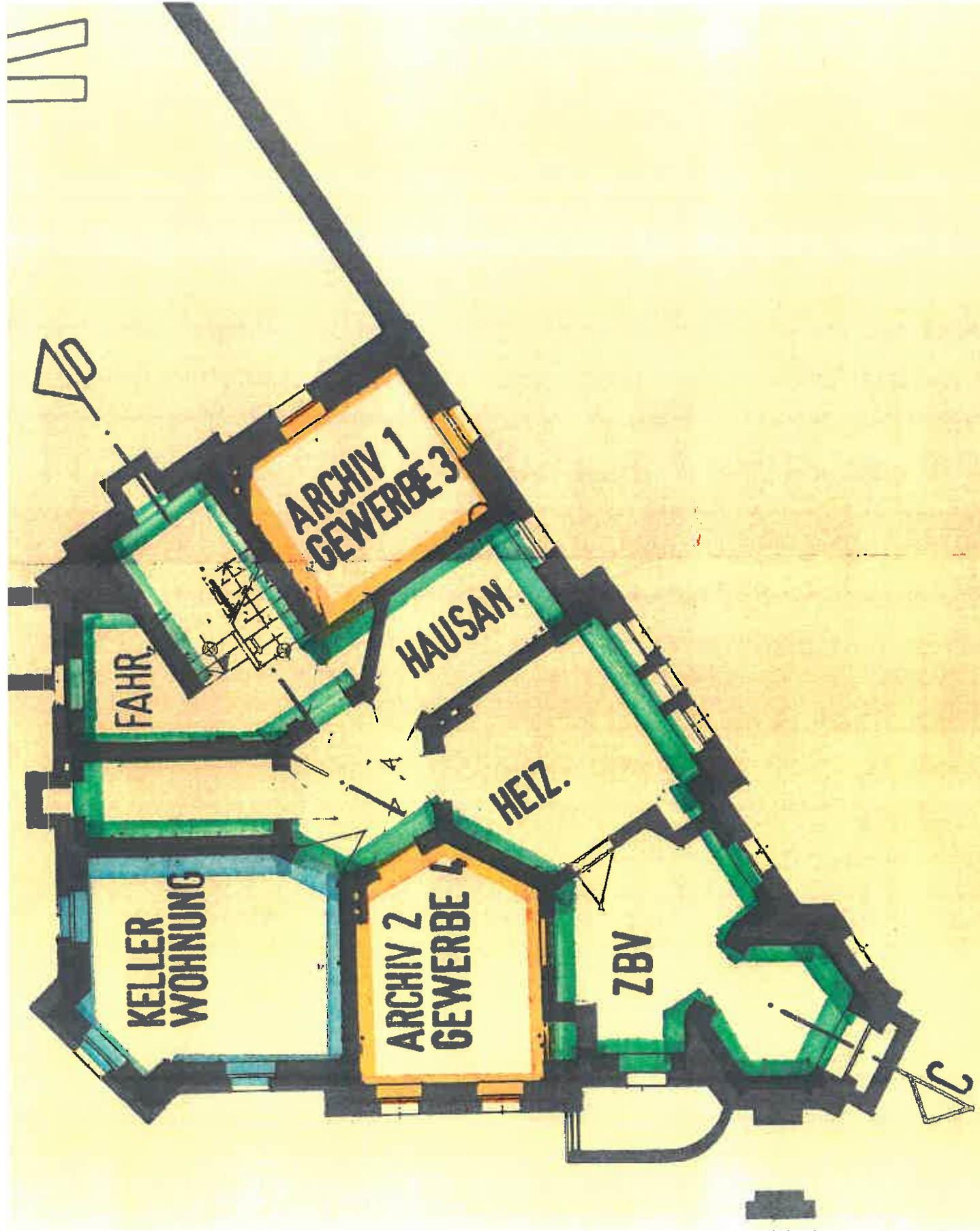


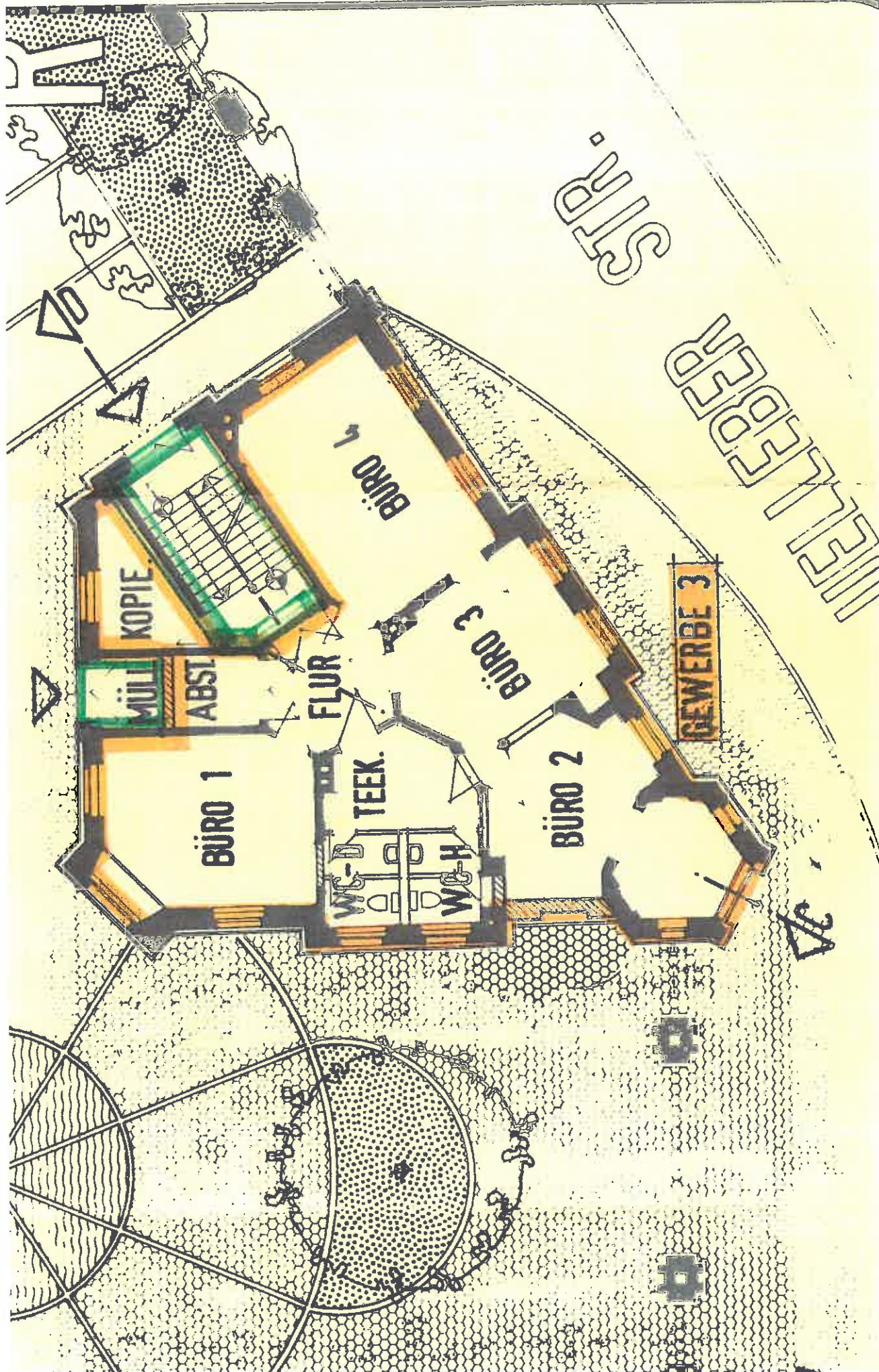
- Kabel MS
- Gasleitung HD
- Gasleitung MD
- Gasleitung ND
- Kabel Fm
- Freileitung MS
- Kabel NS
- Freileitung NS
- HA-Kabel NS
- HA-Freileitung NS

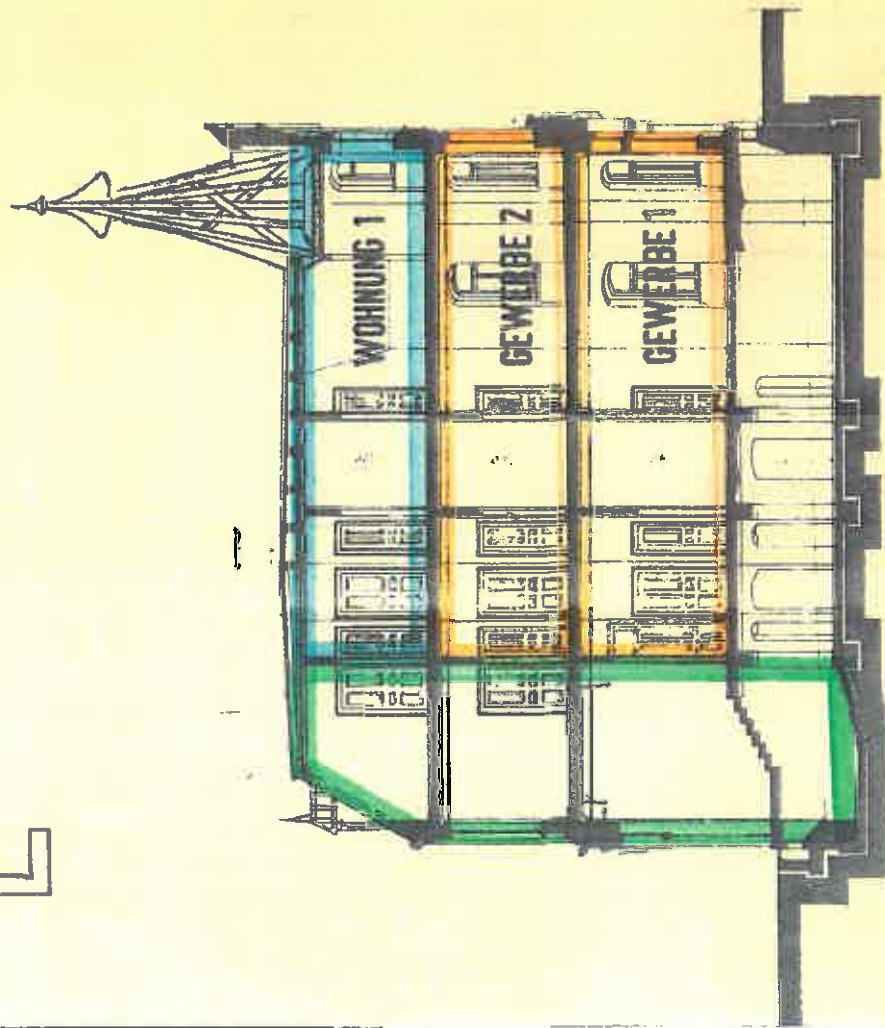
Bitte die Hinweise auf der Rückseite beachten!

Bauunterlagen

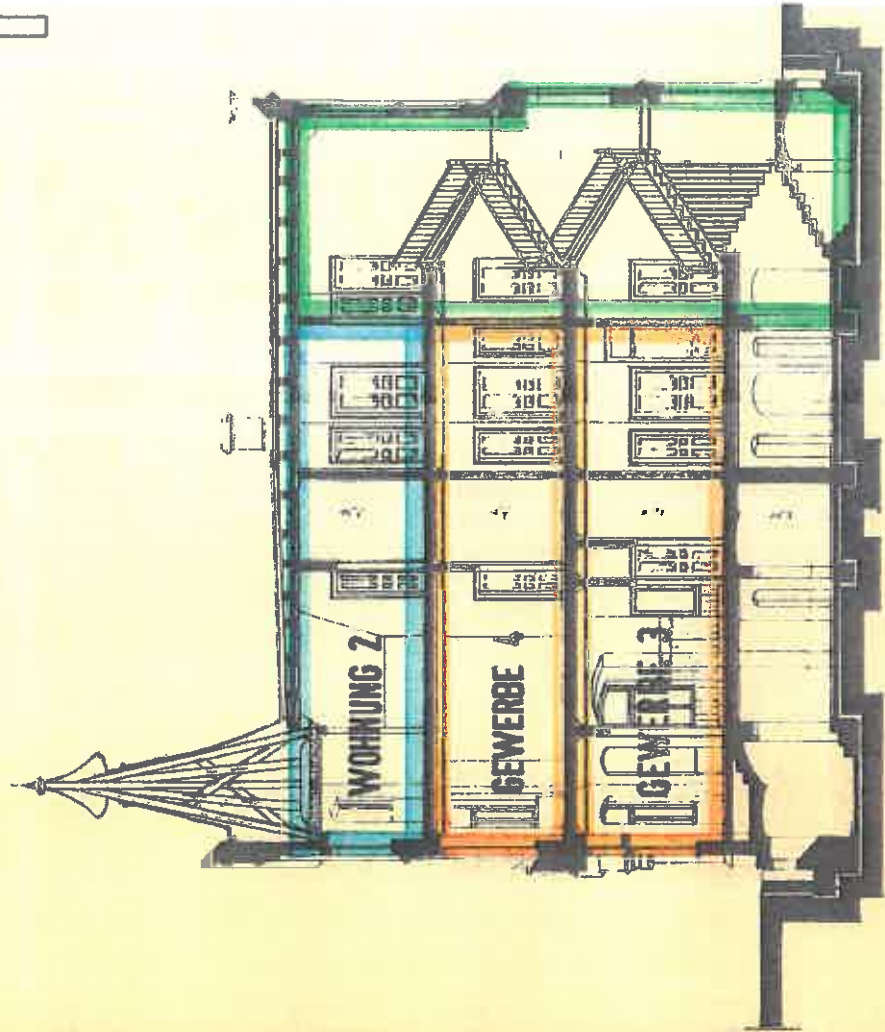
lt. Teilungserklärung







SCHNITT A-B



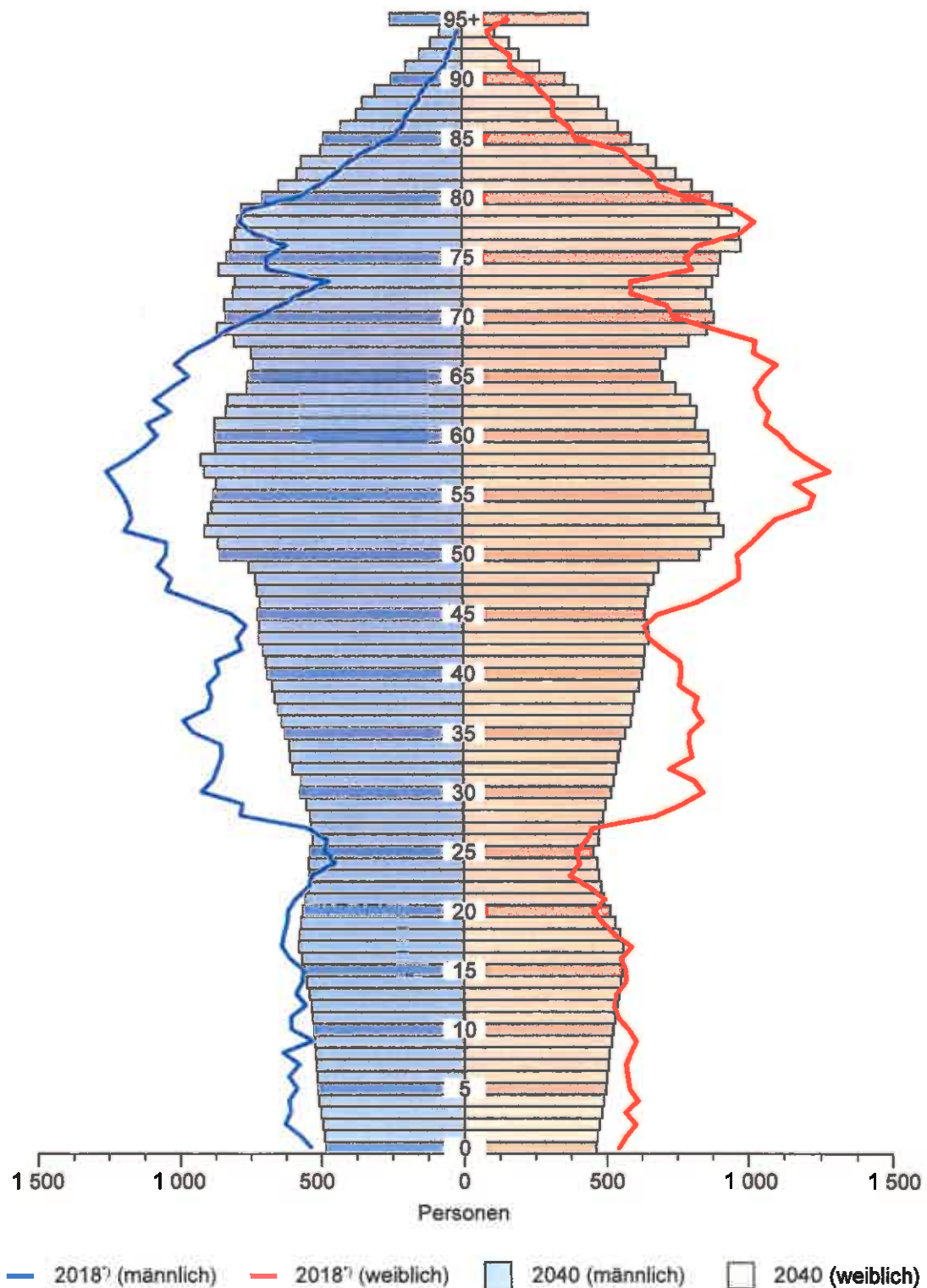
SCHNITT C-D

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Gotha

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018