



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

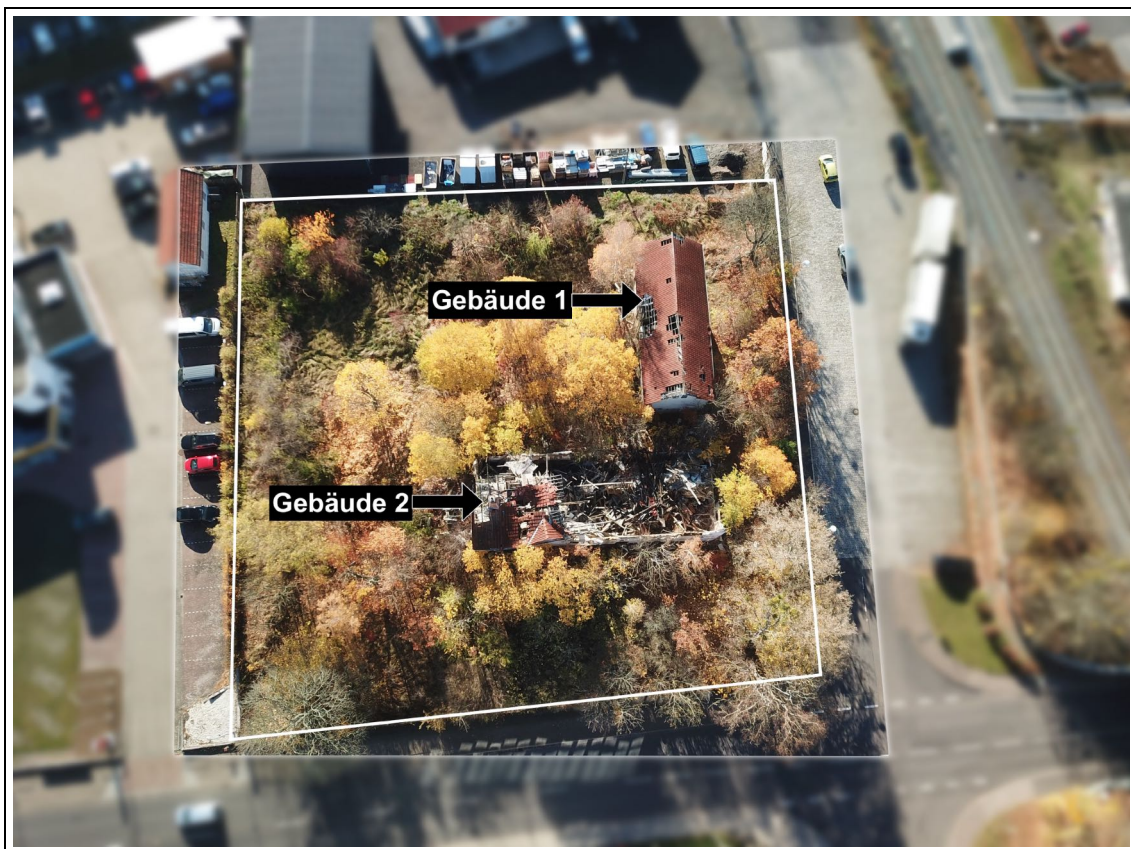
info@immobilienwertfinder.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 34/2025

AZ: 16 K 22/25



Objekt

gewerblich genutztes Grundstück, brachliegend

2 Gebäudefragmente als abbruchträchtige Bausubstanz
Grundstücksgröße 3.810 m²

Adresse

Gothaer Straße 2, 99880 Waltershausen

Flur; Flurstücke

8; 1782/1, 1782/2

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag

06.11.2025

Erstellungsdatum

22.12.2025

In Sachen

wg. Zwangsversteigerung

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 7 / 25 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Gothaer Straße 2, 99880 Waltershausen

Das Gutachten legt dar, dass es sich bei den vorhandenen Gebäuden um marode, wirtschaftlich verbrauchte, abbruchträchtige Bausubstanz handelt, die üblicherweise im Liquidationswertverfahren bewertet wird, indem die Freilegungskosten vom Bodenwert zum Abzug gebracht werden und zum Restwert des Grundstückes führen. Aufgrund des niedrigen Bodenwertes würde sich jedoch ein negativer Grundstückswert ergeben, sodass der Restwert des Grundstücks durch Schätzung ermittelt wird, die sich am Marktverhalten für die Preisfindung von wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz orientiert.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

06.11.2025

25.400,00 €.

Aufgeteilt auf die Versteigerungsobjekte ergeben sich folgende Wertansätze:

- | | |
|--|--------------------|
| <u>1. Versteigerungsobjekt Nr. 1 – Flst. 1782/1</u> | 25.270,00 € |
| <u>2. Versteigerungsobjekt Nr. 2 – Flst. 1782/2</u> | 130,00 € |



Suhl, den 22.12.2025



KURZBERICHT zum Objekt

Grundstücksgröße 3.810 m²

Gothaer Straße 2, 99880 Waltershausen

Objektart:

gewerblich genutztes Grundstück, brachliegend



Lage:

Grundstück befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes in der östlichen Randzone der Stadt Waltershausen auf einer **Fläche mit Altlastenverdacht**, ca. 1 km vom Stadtkern entfernt, an verkehrintensiver Zufahrtstangente, umgeben von gewerblich genutzten Flächen

baul. Zustand:

2 Gewerbegebäude:

bauliche Fragmente, Bj. vermutl. um 1900, Fachwerkbauweise
baulicher Zustand schlecht, keine Nutzung möglich, abbruchträchtige Bausubstanz

Bruttorauminhalt:	Gesamt:	ca. 3.360,00 m ³
	Gebäude 1:	ca. 1.000,00 m ³
	Gebäude 2:	ca. 2.360,00 m ³

Außenanlagen ungestaltet, verwildertes Grundstück

Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	6
1.2. Grundbuchangaben.....	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1. Lageinformation.....	7
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	7
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	9
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	11
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	11
3.2. Erschließung.....	11
3.3. Privatrechtliche Situation.....	12
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	13
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	13
4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....	14
4.1. Vorbemerkung.....	14
4.2. Beschreibung Gebäude 1.....	14
4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr.....	14
4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	14
4.2.3. Gebäudeausstattung.....	15
4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	16
4.2.5. Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf.....	16
4.3. Beschreibung Gebäude 2.....	16
4.3.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr.....	16
4.3.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt.....	16
4.3.3. Beurteilung des Zustandes.....	17
4.4. Außenanlagen.....	17
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	17
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	18
6.1. Grundstücksdaten.....	18
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
6.3. Bodenwertermittlung.....	19
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	19
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	20
6.3.3. Ableitung von Bodenwert	20
6.4. Liquidationswertverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3, i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV.....	21
6.4.1. Auswertung eines Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen.....	22
6.5. Fazit und Wertbegründung.....	24
6.6. Ableitung des Verkehrswertes.....	25
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	26

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos
- Anlage 2 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 3 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 4 Leitungsplan Strom, Wasser
- Anlage 5 Auszug Bebauungsplan
- Anlage 6 Altlastenauskunft
- Anlage 7 Auszug aus Marktbericht 2023 zu wirtschaftl. verbrauchten Immobilien

**Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
NFF	Nutzflächenfaktor
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
tlw.	teilweise



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	gewerblich genutztes Grundstück, bebaut mit zwei Gebäudefragmenten als abbruchträchtige Bausubstanz
Objektadresse:	Gothaer Straße 2, 99880 Waltershausen
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha
Aktenzeichen:	16 K 22/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Antragsteller (betreibende Gläubigerin):	Stadt Waltershausen, Markt 1, 99880 Waltershausen, Gz.: 00105141
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	01.10.2025
Wertermittlungstichtag:	06.11.2025
Ende der Recherche:	18.12.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 06.11.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:15 Uhr. Zum Ortstermin sind 2 Vertreter der Gläubigerin erschienen. Die Gebäude wurden nahezu ausschließlich von außen besichtigt , um Gefahr für Leib und Leben abzuwenden, da sich die Bausubstanz in äußerst schlechtem Zustand befindet und Einsturzgefahr besteht.
Teilnehmer des Ortstermines:	Antragsteller (betreibende Gläubigerin) André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024• Liegenschaftskarte (geoproxy)• Grundbuchauszug Blatt Nr. 3056 vom 02.10.2025• Auskunft zu Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungsverfahren• Straßenkarte, Stadtplan• Auskunft WAG Gotha zur Wasser- und Abwassersituation• Auskunft TEN zur Bestandsplan der Stromversorgung• Fotos, Luftbilder• Bebauungsplan• Auskunft der Stadt Waltershausen zur planungsrechtlichen Situation• Altlastenauskunft• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für die Gebiete der kreisfreien Stadt Suhl, des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden – Meiningen zu Kauffällen mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz



1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Waltershausen			
Blatt:	3056			
Gemarkung:	Waltershausen			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	8	1782/1	Gebäude- u. Freifläche, Gothaer Str. 2	3.790
		1782/2	Gebäude- u. Freifläche, An der Gothaer Str.	20
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	<u>Eintragungen</u>			
	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Mittelthüringen
Landkreis:	Gotha
Stadt:	Waltershausen
Einwohner des Landkreises:	135.838 (Stand 31.12.2024)
Einwohner der Stadt:	12.871 (Stand 31.12.2024)

2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:	<p>Die Kleinstadt Waltershausen befindet sich im Landkreis Gotha und setzt sich aus 7 Ortsteilen sowie der eigentlichen Stadt zusammen.</p> <p>Aus geografischer Sicht ist die Stadt der Region Mittelthüringen zuzuordnen, die im Süden an den Thüringer Wald und im Norden/Westen an das Thüringer Becken grenzt. Das Landschaftsbild zeigt sich leicht hügelig mit hohem Anteil an ebenen Flächen.</p> <p>Die Wirtschaftsstruktur hat sich solide entwickelt, da die Lage an der quer durch den Landkreis verlaufenden Autobahn A4 Standortvorteile bietet. Zusätzlich fand die Erschließung neuer Gewerbegebiete in Waltershausen und Umgebung statt. Vertreten sind Unternehmen der Zulieferindustrie, des Handels, der Agrarwirtschaft und des Handwerkes.</p>
-------------------------------------	--



Demografische Struktur:	<p>Die Bevölkerung des Landkreises Gotha setzt sich wie folgt zusammen: (Stand 31.12.2024, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):</p> <ul style="list-style-type: none"> • unter 18 Jahre: 15,30 % • über 65 Jahre: 27,20 % <p>Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024: (Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)</p> <ul style="list-style-type: none"> • unter 18 Jahre: 16,70 % • über 65 Jahre: 22,70 % <p>Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Gotha leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter sinken. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache bis mäßige Nachfrage ableiten.</p>
Kaufkraft/Arbeitsmarkt:	<p>Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 22.863,00 € je Einwohner lag im Landkreis Gotha (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2022 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 25.830,00 € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 11,50 % niedriger.</p> <p>Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Gotha 6,3 % (Stand 2024) und liegt somit nahezu auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)</p> <p>Der Arbeitsmarkt in der Region ist von zunehmender Schwäche geprägt. Das im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich niedrigere Lohnniveau stellt für die Preisentwicklung am Immobilienmarkt ein Hemmnis dar.</p>
Verkehrsnetzanbindung:	<p><u>Autobahnanbindung</u> A 4, Dresden - Eisenach (ca. 3 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 88, Eisenach – Ohrdruf (ca. 3 km entfernt)</p> <p><u>Regionalbahnhof:</u> Waltershausen (in Objektnähe)</p> <p><u>Bushaltestelle:</u> in fußläufiger Entfernung</p>
Infrastruktur der Stadt Waltershausen (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten):	<p><u>Kindertagesstätten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 Kitas (private und öffentliche) <p><u>Schulen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 Grundschulen • 1 Regelschule • 1 Gymnasium <p><u>Einkaufsmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermärkte in ausreichender Anzahl <p><u>Ärzte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeinärzte und Fachärzte vor Ort ansässig



Analyse Standortqualität: Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die vorhandene Infrastruktur der Stadt Waltershausen, die gute Verkehrsanbindung und die solide Wirtschaftsstruktur. Negative Konsequenzen ergeben sich für die Region vorrangig aus der demografischen Entwicklung und der schwachen Einkommenssituation. Aufgrund des leichten Übergewichtes an positiven Faktoren ist mittelfristig für die Region eine gleichbleibende Entwicklung zu erwarten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit „**noch gut**“ ergibt.

2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:

- Randlage östlich der Stadt Waltershausen, ca. 1 km entfernt zum Stadtzentrum
- innerhalb Gewerbegebiet, umgeben von gewerblich genutzten Flächen
- Eckgrundstück, das an zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzt

Erreichbarkeit: zu Fuß, per PKW, LKW möglich

Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort:

Kindertagesstätte:

- Kita ca. 1,5 km entfernt

Schulen:

- Grundschule ca. 1,5 km entfernt

Einkaufsmöglichkeiten:

- in Waltershausen in ausreichender Anzahl vorhanden

Einsehbarkeit: aus allen Richtungen einsehbar

Aussicht/Fernsicht:

- Aussicht auf angrenzende gewerblich genutzte Flächen
- mäßige Fernsicht

Ausrichtung: Norden

Besonnung: sehr gut, ohne Hindernisse

Emissionsbelastung: leicht erhöhte Lärmemissionen durch angrenzende Verbindungsstraße

Umgebungsbebauung:

nördlich: Verkehrsfläche mit angrenzender Gewerbefläche

westlich: Verkehrsfläche mit angrenzendem Bahnhof

südlich: Gewerbefläche

östlich: Gewerbefläche

Zufahrt: derzeit keine Zufahrt eingerichtet, jedoch ist Herstellung grundsätzlich möglich

Topografie: eben

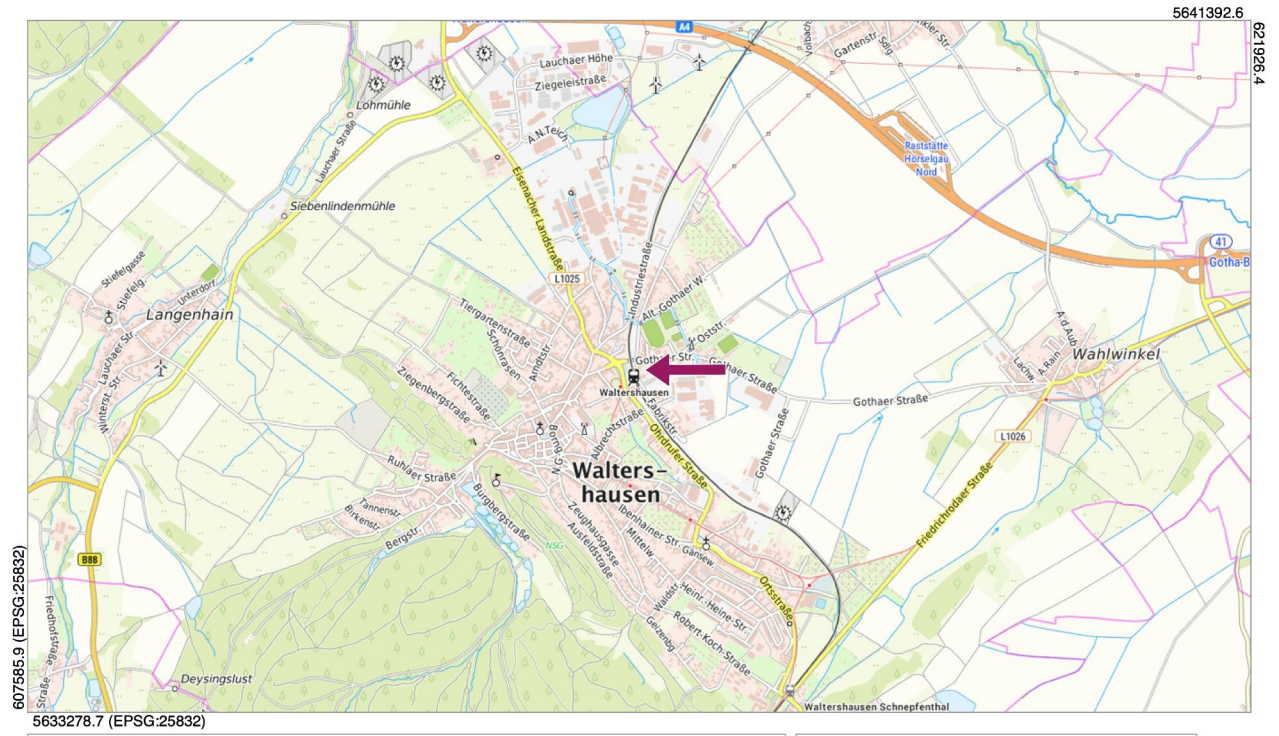
Höhenlage zur Straße: leicht erhöhtes Höhenniveau

Parkmöglichkeit: nicht vorhanden, aber grundsätzlich herstellbar


Lagebewertung: **gute Mikrolage**, maßgeblich beeinflusst durch verkehrsgünstige Lage



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur
 Geoproxy Kartenauszug
 Mein Titel
 Ca. 1 : 25000
 05.11.2025




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

© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur
 Geoproxy Kartenauszug
 Mein Titel
 Ca. 1 : 250000
 05.11.2025



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

© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt: Das Grundstück hat einen rechtwinkligen, nahezu quadratischen Zuschnitt. Die Größe entspricht dem für Gewerbegrundstücke üblichem Niveau. Beide Gebäude befinden sich mittig bzw. westlich im Grundstück.

Ansicht Grundstück (Quelle Geoproxy)



Form: Tiefe: ca. 62 m
Breite: ca. 60 m

Größe gesamt: **3.810 m²**
davon bebaut: ca. 321 m²
unbebaut: ca. 3489 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,08

Nutzung: derzeit ungenutzte, verwilderte Grundstücksfläche mit Pflegestau

3.2. Erschließung

Straßenart: Aufgrund der Ecklage kann die Erschließung sowohl über die nördlich angrenzende Gothaer Straße als auch über die westlich angrenzende Fabrikstraße erfolgen. Der bestehende Höhenunterschied zur Gothaer Straße i.H.v. 1 m lässt vermuten, dass die Herstellung einer Zufahrt vorzugsweise über die Fabrikstraße erfolgt.

Straßenausbau Fabrikstraße:

- zweispurig befahrbar, ca. 8 m breit
- Straßenzustand mäßig
- Straßenbelag aus Granitpflastersteinen
- Gehweg einseitig vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anbindung an öffentliche Straße: gesicherte Anbindung, da Grundstück zu zwei Seiten unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt

Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung vorhanden

Einfriedungen: Metallzaun auf gemauertem Sockel, tlw. vorhanden (marode und vollständig sanierungsbedürftig)



Medienversorgung:	
Strom:	<ul style="list-style-type: none"> kein aktiver Anschluss an öffentliche Stromversorgung vorhanden Wiederherstellung des Anschlusses ist grundsätzlich möglich
Trinkwasser:	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss ist über Gothaer Str. vorhanden, jedoch nicht in Betrieb vor Inbetriebnahme ist die Errichtung eines Wasserzähler-schachtes einzuplanen
Abwasserentsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> bestehender Abwasseranschluss als Direkteinleiter an das öffentliche Trennsystem der Gothaer Straße
Glasfaseranschluss:	nicht vorhanden, jedoch gem. Telekom Auskunft kurzfristig herstellbar
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .

3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte:	<u>Zwangsversteigerungsvermerk ohne Werteinfluss</u>
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge

3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten: (siehe Anlage 6)	<p>Das Umweltamt des Landkreises Gotha informiert in seiner Auskunft vom 18.12.2025 darüber, dass der Standort als Altlastenverdachtsfläche im THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem) unter der Nummer 04510 geführt wird. Gemäß historischer Aufzeichnungen existierten am Standort bis 1979 über mehrere Jahrzehnte ein Galvanikbetrieb sowie ein Holzverarbeitender Betrieb. Der Galvanikbetrieb firmierte zuletzt unter der Bezeichnung VEB Bijou. Zur Nachnutzung nach 1979 liegen keine Informationen vor.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Bausubstanz, insbesondere Wände und Putz von Gebäuden sowie auch Kellerwände, deutlich blaugrüne Verfärbungen aufweisen, die auf Kontaminationen mit Cyaniden und Schwermetallen hindeuten.</p> <p>Weiterhin erfolgt der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen des Bodens mit Schadstoffen, da im Jahr 1998 verschiedene Gebäude abgerissen und nicht fachgerecht entsorgt worden, sondern als Bauschutt anschließend im Boden verblieben sind.</p> <p>Das Umweltamt geht davon aus, dass im ersten Schritt eine historische Erkundung sowie die Erarbeitung eines Untersuchungskonzeptes für eine orientierende Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen durchzuführen ist, um genauere Kenntnis über den aktuellen Zustand des Standortes sowie mögliche Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erhalten.</p>
--------------------------------	---



Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 23.07.2025 existiert für die betreffenden Flurstücke kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. 6.1.2/Da/V2025100).
Denkmalschutz:	Das Landratsamt Gotha teilte am 24.07.2025 mit, dass für das Grundstück kein Denkmalschutz besteht, da kein Eintrag im Denkmalsbuch vorliegt.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 13.11.2025 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für die Stadt Waltershausen existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.								
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdruffer Straße“, der seit 07.07.2018 Rechtskraft besitzt. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift des § 30 BauGB zu beurteilen. Gemäß Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen : <u>1. Art der baulichen Nutzung</u> Zulässig sind: gemäß der Kennzeichnung GE für Gewerbegebiet richtet sich die Zulassungsfähigkeit von baulichen Vorhaben nach den gesetzlichen Vorgaben des § 8 i.V.m. § 1 Abs 4 Nr. 2 BauNVO <u>2. Maß der baulichen Nutzung:</u> <table> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Bauweise a</td> <td>abweichende Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>Maximal zul. Höhe (FH)</td> <td>15,0 m</td> </tr> </table>	Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	Bauweise a	abweichende Bauweise	Baumassenzahl (BMZ)	10,0	Maximal zul. Höhe (FH)	15,0 m
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8								
Bauweise a	abweichende Bauweise								
Baumassenzahl (BMZ)	10,0								
Maximal zul. Höhe (FH)	15,0 m								
sonstige Satzungen:	nicht vorhanden								
Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist aufgrund seines Entwicklungszustandes als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.								

3.4.2. Bauordnungsrecht

Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude wurden im Ursprung um ca. 1900 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1. Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2. Beschreibung Gebäude 1

4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Vorbemerkung:

im Gebäude ist die Zwischendecke zwischen EG u. OG teilweise eingebrochen, weshalb aus Sicherheitsgründen das Betreten des Gebäudes auf zwei Räume beschränkt wurde

Gebäudeart:

zweigeschossiges Gebäude,
vermutl. unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss,
marode, ungenutzte Bausubstanz, teils mit erheblichen Schäden aufgrund eindringender Feuchtigkeit

Nutzung:

nicht in Nutzung, vormals vermutlich als Wohnheim oder Verwaltungsgebäude genutzt

Baujahr:

um 1900

4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss als Vollgeschoss
- Obergeschoss als Vollgeschoss
- Dachgeschoss



Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Ziegelstein/Schwemmstein, (Konstruktion erheblich beschädigt)
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 17,0 cm
Innenwände:	ca. 12,0 cm
Innenwände:	Fachwerkbauweise
Dämmung:	
Außenwände:	begonnene Außendämmung, die jedoch zwischenzeitlich vollständig durchnässt ist und entfernt werden muss
letzte Geschossdecke:	ungedämmt
Kellerdecke:	ungedämmt
Dach:	ungedämmt
Fassadengestaltung:	überwiegend schadhafte Fassade als offenes Fachwerk mit Putzresten und Resten der Fassadendämmung
Sockel:	Natursteinblöcke (schadhaft)
Dach:	
Form:	Satteldach (stark beschädigt)
Konstruktion:	Holzdachstuhl (teilweise eingebrochen)
Eindeckung:	Betondachziegel (an mehreren Bereichen ohne Eindeckung)
Geschossdecken Aufbau:	Holzbalkendecke zw. EG u. OG
Fußbodenaufbau:	in EG Betonestrich als Trägerschicht für Oberbelag
Raumhöhen:	
EG:	ca. 2,50 m
OG:	ca. 2,50 m
Bruttogrundfläche:	Gesamt: <u>ca. 384,0 m²</u> (16 m x 6 m x 4)
Bruttorauminhalt:	Gesamt: <u>ca. 1.000,0 m³</u> (16 m x 6 m x 10,5 m)
Nutzfläche:	Gesamt: <u>ca. 288,0 m²</u> (BGF x Nutzflächenfaktor 0,75)
Raumaufteilung:	unbekannt, da keine Grundrisse oder Planunterlagen vorhanden

4.2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech
Fenster:	nicht vorhanden
Fensterbänke:	nicht vorhanden
Türen:	nicht vorhanden
Tore:	nicht vorhanden
Wandbeschichtung:	überwiegend nicht vorhanden
Deckengestaltung:	Putz mit Farbanstrich (überwiegend schadhaft)
Sanitärräume:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	nicht vorhanden



4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Energetischer Standard:	nicht relevant, da das Gebäude unbeheizt ist

4.2.5. Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

Gesamteindruck: Das Gebäude befindet sich in **sehr schlechtem Zustand**. Es handelt sich um **marode, wirtschaftlich verbrauchte, abbruchträchtige Bausubstanz**. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Baumängel und Bauschäden: Da die Freilegung die einzig sinnvolle Alternative darstellt, wird auf Ausführungen zu Baumängeln und Bauschäden aufgrund des schlechten Gebäudezustandes verzichtet.

4.3. Beschreibung Gebäude 2

4.3.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Gebäudeart:	Fragmente eines eingefallenen Verwaltungsgebäudes, ursprünglich 3-geschossig, nicht unterkellert
Nutzung:	nicht nutzbar, vormals als Verwaltungsgebäude genutzt
Baujahr:	ca. 1900

4.3.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Gründung:	Streifenfundament
Dämmung:	nicht vorhanden
Bruttogrundfläche:	Gesamt: ca. 675,0 m² (25 m x 9 m x 3)
Rauminhalt:	Gesamt: ca. 2.363,0 m³ (25 m x 9 m x 10,5)
Raumaufteilung:	unbekannt, da keine Grundrisse oder Planunterlagen vorhanden



Gebäudeausstattung: nicht vorhanden

Technische Ausstattung: nicht vorhanden

4.3.3. Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard: unerheblich, weil Gebäude unbeheizt

Gebäudezustand: **abbruchträchtige Bausubstanz, die bereits zum Großteil eingefallen ist**

4.4. Außenanlagen

Freiflächen: erheblicher Pflegestau, üppiger Wildwuchs mit hohem Beräumungsaufwand

5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Die Objekteigenschaften sind als schlecht einzustufen, weil sich die vorhandene Bausubstanz in einem fortgeschrittenen Stadium des Zerfalls befindet. Da nahezu alle Bauteile schadhaft und somit erneuerungsbedürftig sind, wäre zur Wiederherstellung der Nutzung eine Kernsanierung unumgänglich. Die Kosten hierfür werden sich voraussichtlich auf bzw. über dem Niveau der Neubaukosten bewegen.

Voraussetzung für eine Sanierung ist die sinnvolle Verwendungsfähigkeit der vorhandenen Gebäude. Da es sich früher vermutlich um ein Verwaltungsgebäude gehandelt hat, wären die entstehenden Räumlichkeiten nach Sanierung vorrangig für Büro- und Praxiszwecke nutzbar. Es wird jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen, dass im Gewerbegebiet lediglich geringer Bedarf an derartigen Flächen besteht. In Fall der Realisierung würde das Grundstück hinter seinen planungsrechtlichen Möglichkeiten zurückbleiben und wäre untergenutzt. Deutlich wahrscheinlicher ist die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Spielräume, die die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes zulässt. Weiterhin spricht die Flächenknappheit in Gebiet um Waltershausen für die optimale Ausnutzung der Fläche.

Infolgedessen stellt der Abriss für die bestehende Bausubstanz die einzige sinnvolle Alternative dar. Die Bewertung erfolgt nach dem Prinzip des „highest and best use“, wonach die optimale Ausnutzung des Grundstückes unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben anzunehmen ist.

Die Kosten für Beräumung und Freilegung werden von Kaufinteressenten regelmäßig bei der Preisbildung anteilig berücksichtigt. Bestehende Unsicherheiten zur Altlastensituation wirken preisdämpfend.

Sowohl Lagemerkmale als auch ein Großteil der Grundstücksmerkmale sind aus Sicht des Marktes grundsätzlich positiv zu beurteilen.

Die Marktgängigkeit des Grundstückes wird aus den vorgenannten Gründen als **gut** eingeschätzt.



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei wirtschaftlich verbrauchten Gebäuden bebaute Grundstück in 99880 Waltershausen, Gothaer Str. 2 zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Waltershausen	3056	Waltershausen	8	1782/1	3.790 m ²
				1782/2	20 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall besteht, wie in Kapitel 4. dargelegt, die Besonderheit, dass die baulichen Anlagen als wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz angesehen werden, für die eine geringe Wahrscheinlichkeit auf Fortführung der Nutzung besteht. Dieser Umstand schränkt die Verfahrenswahl ein, da sowohl Ertragswert- als auch Sachwertverfahren für die Bewertung unterstellen, dass bauliche Anlagen zumindest noch für einen kurzen Zeitraum nutzbar oder grundsätzlich sanierungsfähig sind. Scheitert es an der Wiederherstellung der Nutzbarkeit, weil die Kosten hierfür unverhältnismäßig hoch sind, ist die Bausubstanz als wertlos einzustufen. Für das Bewertungsobjekt trifft diese Annahme zu. Somit sind Ertragswert- und Sachwertverfahren nicht in Betracht zu ziehen. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV werden bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als Liquidationsobjekte bezeichnet. Das Gutachten hat bereits dargelegt, dass die Bausubstanz leersteht und mit hoher Wahrscheinlichkeit keiner sinnvollen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden kann. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil keine ausreichende Anzahl an Kauffällen von Vergleichsobjekten zur Verfügung steht, um belastbare Aussagen zum Marktverhalten treffen zu können.

Folglich kommen die gesetzlich normierten Wertermittlungsmethoden im Bewertungsfall nicht zur Anwendung, da bei zu erwartender alsbaldiger Freilegung das **Liquidationswertverfahren** alleine die Möglichkeit bietet, die Freilegungskosten vom vorläufigen Bodenwert abzuziehen. Die Höhe der anzusetzenden Freilegungskosten hängt maßgeblich von der Marktlage, der Region und der Attraktivität des Grundstückes ab. Die Liquidationsregelung ist darin begründet, dass in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Bebauung grundsätzlich keine Bedeutung mehr beigemessen wird und der Grundstückswert allein durch den Bodenwert bestimmt wird.



6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Gotha wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 676057 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **12,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 06.11.2025 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Gewerbegebiet
- ergänzende Nutzungsangabe: Produktion und Logistik
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 06.11.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: ohne Nutzung
- ergänzende Nutzungsangabe: keine Angabe, da ungenutzt
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Fläche: 3.810 m²

6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 12,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 12,00 €/m²)

Stichtag

- nahezu Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart: Gewerbegebiet

- Übereinstimmung, da gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück möglich ist

/
(keine Korrektur)

ergänzende Nutzungsabgabe: Produktion und Logistik

- Übereinstimmung, da zukünftige Nutzung frei wählbar

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Grundstücksgröße

- Größe entspricht dem für die Zone üblichen Durchschnitt

/
(keine Korrektur)

Summe aller Korrekturbeträge

0,00 €/m²

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 12,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird zur Ableitung der Verfahrenswerte verwendet.

6.3.3. Ableitung von Bodenwert

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	3.810 m ²	x	12,00 €/m ²	<u>45.720,00 €</u>

Der für die Ermittlung des Verkehrswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.11.2025 insgesamt **45.720,00 €**.



6.4. Liquidationswertverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3, i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV

Eine alsbaldige Freilegung von baulichen Anlagen ist dann in Betracht zu ziehen, wenn deren wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr gegeben ist und wenn deren Rentierlichkeit durch geeignete Maßnahmen nicht mehr hergestellt werden kann. Im Kapitel der Baubeschreibung wurde dargelegt, dass es sich bei den baulichen Anlagen um marode, wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz handelt. Die baulichen Anlagen sind teilweise bereits eingefallen und nicht nutzbar. Folglich lassen sich keine Erträge erzielen. Ebenso sind keine Umstände bekannt, durch die sich die Rentierlichkeit wieder mittels geeigneter Maßnahmen herbeiführen lässt.

Somit sprechen sowohl die baulichen als auch die wirtschaftlichen Gründe mit hoher Wahrscheinlichkeit für die alsbaldige Freilegung, um den Boden einer dem Bodenrichtwert und den planungsrechtlichen Möglichkeiten angemessenen Nutzung zuzuführen. Sofern bauliche Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV das Liquidationswertverfahren anzuwenden. Hierbei wird zunächst der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ermittelt. Anschließend sind die zu erwartenden Freilegungskosten in angemessener Höhe zum Abzug zu bringen.

Die zu erwartenden Freilegungs- und Beräumungskosten für die baulichen Anlagen errechnen sich wie folgt:

	Gebäude 1	Gebäude 2	Kosten
Freilegung			
Bruttorauminhalt:	≈ 1.000 m ³	≈ 2.360 m ³	
Abbruchkosten für Bauwerk:	25,00 €/m ³ *	25,00 €/m ³ *	84.000,00 €
Gesamtaufwand			84.000,00 €

* Quelle: Fa. Hoffmann Bagger- u. Abbrucharbeiten GmbH, Voigtsgrüner Weg 5, 08529 Plauen

Da von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen wird, sind die Freilegungs- und Beräumungskosten in voller Höhe anzusetzen.

Der Liquidationswert ermittelt sich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV:

$$\begin{aligned}
 \text{Liquidationswert} &= \text{Bodenwert} - \text{Freilegungskosten} \\
 &= 45.720,00 \text{ €} - 84.000,00 \text{ €} \\
 \text{Liquidationswert} &= - 38.280,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Die Anwendung des Liquidationsverfahrens führt zu einem negativen Grundstückswert, weil die kalkulierten Freilegungsaufwendungen den Bodenwert übersteigen. Negative Grundstückswerte entsprechen nicht dem üblichen Marktverhalten. In der Regel werden auch für Grundstücke mit abbruchträchtiger Bausubstanz Kaufpreise mit Symbolcharakter bezahlt, die sich jedoch rechnerisch nicht exakt ermitteln lassen. Somit lässt sich aus dem Liquidationswert kein Grundstückswert ableiten.



6.4.1. Auswertung eines Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Gotha wurde mitgeteilt, dass zu den Kaufpreisen von Grundstücken mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz keine Auswertung vorliegt. Alternativ wird die Auswertung des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, des Landkreises Hildburghausen und der kreisfreien Stadt Suhl angewendet, der in einem gesonderten Marktbericht 2023 für Südthüringen insgesamt 29 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern, Wohn – und Geschäftshäusern aus dem Zeitraum 2018-2023 analysiert hat, bei denen der Kaufpreis nicht oder kaum über dem Bodenwert lag¹. In derartigen Fällen wurde angenommen, dass die Gebäude wirtschaftlich verbraucht und nicht mehr nutzbar waren.

Die Auswertung ergab, dass die Kaufpreise größtenteils niedriger als der Bodenwert waren (siehe Anlage 7). Es wurde jedoch auch festgestellt, dass die Freilegungskosten häufig nicht, beziehungsweise nicht in voller Höhe berücksichtigt worden sind. Weiterhin hat man beobachtet, dass der Markt diesen Grundstücken auch dann noch einen „symbolischen“ Wert beimisst, wenn sich nach Abzug der vollen Freilegungskosten vom Bodenwert ein negativer Wert ergeben würde.

Die Einbeziehung der Kauffälle in die Auswertung erfolgte unter folgenden Prämissen:

Bedingung	Bewertungsgrundstück
Kaufpreise bis zum 1,3 fachen des Bodenwertes und über 0,00 €	✓ (wird auch für Bewertungsgrundstück vermutet)
Gesamtfläche von 100 m ² bis 1.500 m ²	☒ (Fläche 3.820 m ²)
Gemische Baufläche und Wohnbaufläche als Art der baulichen Nutzung	☒ (gewerbliche Fläche)
Anteil der baulichen Anlagen < 15.000,00 €	✓ (wird auch für Bewertungsgrundstück vermutet)
Vertragsdatum vom 01.01.2018 bis 27.01.2023	✓ (anwendbar, da bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderung der Marktverhältnisse)

Der Vergleich der Merkmale verdeutlicht, dass das Bewertungsgrundstück nicht alle Bedingungen erfüllt und somit lediglich bedingt vergleichbar ist. Der wesentliche Unterschied besteht in der Nutzungsart als Gewerbefläche, während die Auswertung auf Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen abzielt. Dennoch wird die Anwendbarkeit der Auswertung für möglich erachtet, weil die vorhandenen Gebäude hinsichtlich ihrer Bauart Wohngebäuden aus der gleichen Bauzeit stark ähneln. Der Aufwand zur Freilegung sollte demzufolge ähnlich hoch wie für Wohnimmobilien sein.

Ein weiterer Unterschied besteht in der Flächengröße, die der typischen Größe von Gewerbegrundstücken entspricht und deutlich von Wohnbaugrundstücken abweicht. Im vorliegenden Fall wuchs das Verhältnis von Grundstücksgröße zu Menge der Bausubstanz gleichermaßen an, wodurch das Modell des Gutachterausschusses unabhängig von der Nutzungsart anwendbar ist.

Somit kann die Auswertung der Kauffälle zum Vergleich herangezogen werden. Im Ergebnis der Auswertung aller entsprechenden Kauffälle wurde vom Gutachterausschuss ermittelt, dass für Wohngrundstücke mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz im Durchschnitt noch

74 % des jeweiligen Bodenwertes

gezahlt wurden. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses stellen die 74 % das arithmetische Mittel aller 29 ausgewerteten Kauffälle dar. Die Kaufpreise bewegen sich innerhalb der Streubreite von 4,21 % (5. Perzentile) bis 124,80 % (95. Perzentil). Angesichts der hohen Streuung wird geschlussfolgert,

¹ vgl. Immobilienmarktbericht 2023 für LK Schmalkalden–Meiningen, Hildburghausen, Suhl, S. 6.



dass der Anteil der Freilegungskosten, die in den Kaufpreis mit einfließen, im Einzelfall erheblich voneinander abweicht. Ursächlich hierfür können sowohl bauliche Merkmale als auch grundstücksbezogene Merkmale sein.

Als bauliche Merkmale sind anzusehen:

- Umfang und Menge der freizulegenden Bausubstanz
- Art der Bausubstanz
- schadstoffhaltige Baustoffe mit erhöhten Entsorgungskosten

Zu grundstücksbezogenen Merkmalen gehören, sofern in der Ableitung des Bodenwertes noch nicht angemessen berücksichtigt, insbesondere:

- verwilderte Vegetation
- schadhafte Einfriedungen
- Eckgrundstück
- Altlastenverdacht

Um den Einfluss der baulichen Merkmale marktgerecht abzubilden, erfolgt, ausgehend vom Mittelwert i.H.v. 69 %, die Würdigung der einzelnen Merkmale per Schätzung:

Einfluss der baulichen u. grundstücksbezogenen Merkmale

Merkmale	Zuschlag einzel	Abschlag einzel	vorläufiger Anteil am Bodenwert	angepasster Anteil am Bodenwert
geringerer Abbruchaufwand, da Bausubstanz teilweise eingefallen ist	10 %	/	74,00 %	55,50 %
erhöhter Aufwand für Freilegung der Vegetation auf Grundstück	/	5 %		
schlechter Zustand der Einfriedung incl. Stützmauer erfordert Sanierung	/	10 %		
Eckgrundstück mit angrenzenden an zwei Seiten	/	5 %		
Altlastenverdacht	/	15 %		
= - 25 %				

Der Bodenwert unter Berücksichtigung der angemessenen Freilegungskosten ermittelt sich folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert inkl. Freilegung} &= \text{Bodenwert} \times 55,50 \% \\
 &= 45.750,00 \text{ €} \times 55,50 \% \\
 &= \mathbf{25.391,00 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Der angepasste Bodenwert unter Berücksichtigung der angemessenen Freilegungskosten beträgt

rd. 25.400,00 €.



6.5. Fazit und Wertbegründung

Es stellte sich heraus, dass im Bewertungsfall nach Ansatz der tatsächlichen Freilegungskosten ein negativer Bodenwert verbleibt, wodurch dem Grundstück Wertlosigkeit unterstellt wird.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet Suhl, Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen hat in einer Analyse aus 2023 zu Kauffällen von verbrauchten Wohnimmobilien festgestellt, dass auch Grundstücke mit Freilegungsbedarf vom Markt als werthaltig angesehen werden. Der Ansatz der zu erwartenden Freilegungskosten erfolgt regelmäßig durch sachverständige Schätzung, da es nicht möglich ist, die Reaktion des Marktes zum Sachverhalt im Vorfeld präzise zu prognostizieren. Verschiedene potentielle Käufer kalkulieren den Freilegungsaufwand nach abweichenden Kriterien, wodurch eine breite Spannweite entsteht, die sich im Bericht ebenfalls widerspiegelt. Folglich handelt es sich beim Bodenwert unter Berücksichtigung der angemessenen Freilegungskosten um eine Schätzung, die den wahrscheinlichsten Wert darstellt.



6.6. Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der angemessenen Freilegungskosten, der sich am Marktverhalten für wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz im Raum Südthüringen orientiert. Der Verkehrswert bildet das Verhalten des Grundstücksmarktes angemessen und wirklichkeitsnah ab.

Der **Verkehrswert** für das mit abbruchträchtiger Bausubstanz bebaute Grundstück in

99880 Waltershausen, Gothaer Straße 2
Gemarkung Waltershausen, Flur 8, Flurstücke 1782/1, 1782/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

25.400,00 €

in Worten: fünfundzwanzigtausendvierhundert Euro geschätzt.

Aufteilung des Verkehrswertes

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes in flurstücksbezogene fiktive Einzelwerte, die in ihrer Gesamtheit dem Verkehrswert entsprechen.

Versteigerungsobjekt Nr. 1: Flurstück 1782/1 **25.270,00 €**

Versteigerungsobjekt Nr. 2: Flurstück 1782/2 **130,00 €**

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 22.12.2025



7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Fotos
Anlage 2	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 3	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 4	Leitungsplan Strom, Wasser
Anlage 5	Auszug Bebauungsplan
Anlage 6	Altlastenauskunft
Anlage 7	Auszug aus Marktbericht 2023 zu wirtschaftl. verbrauchten Immobilien