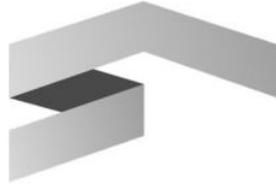


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS  
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD  
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



# INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

# WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

**99867 Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68**

Flurstück Nr. 89

**Aktenzeichen: 16 K 32/23**



Az.: 24/11

\* Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68 \*  
\* Flurstück Nr. 89 \*  
\* Eigentumswohnung Nr. VI \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 32/23  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 09.01.2024

**Verkehrswert** : **65.000,00 €** (rd. 867,00 €/m<sup>2</sup>)

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 21 Seiten  
und 7 Anlagen.  
Es wurden 6 Exemplare gefertigt.

## Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2 Bauwerk / Eigentumswohnung Nr. VI	12
3.3 Außenanlagen	13
4. Bewertung	14
4.1 Vergleichswertverfahren	15
4.2 Bodenwertermittlung	16
4.2.1 Bewertung des Grundstückes	17
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	18
4.4 Ertragswertermittlung	19
5. Gesamtwürdigung	21

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Grundriss Wohnung  
Grundriss Keller  
Bodenrichtwert  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von	:	Gotha
Grundbuchblatt	:	9959
Gemarkung	:	Gotha
Flur	:	17
Flurstück Nr.	:	89
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	262
Miteigentumsanteil	:	2.552/10.000
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Abstellraum im Keller bezeichnet mit Nr. VI lt. Aufteilungsplan
Sondernutzungsrecht	:	liegt nicht vor
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 07.12.2023, Geschäftszeichen 16 K 32/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der ETW Nr. VI in Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68, Flurstück Nr. 89, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von der Mieterin, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 09.01.2024.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	kein Zwangsverwalter vorhanden
WEG-Verwalter	:	Immobilien Liemburg GmbH, Alsumer Hellme Nr. 5 in 27639 Wurster Nordseeküste
Mieter / Pächter	:	Mieter vorhanden, siehe Fragebogen
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebsein- richtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulich- keiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	wurde bei der Hausverwaltung angefordert, liegt nicht vor
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

## 1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/  
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2022
- IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für  
Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand  
01.01.2022
- unbeglaubigter Teilwohnungsgrundbuchauszug ohne Abt. III des  
Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von Gotha, Blatt 9959 vom 08.12.2023
- Bewilligung vom 21.02.1995 (UR. 67/95 Notar Schmeltzer)
- Archivunterlagen

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (1 TE u. 3 ETW) als Doppelhaushälfte, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.019 Einwohnern (Stand 31.12.2022) Sitz der Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung
- Lage : Nordwestliche Zentrumsrandlage
- Straße : asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Gehwegen
- Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht abnehmende Einwohnerzahl, Bevölkerungsabnahme der vergangenen 5 Jahre von - 0,2 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))
- Entfernung :
  - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
  - Stadtzentrum Gotha ca. 900 m
  - Schloss Friedensstein ca. 1,5 km
  - Hauptbahnhof Gotha ca. 2,2 km
  - Landeshauptstadt Erfurt ca. 26 km
  - Wartburgstadt Eisenach ca. 32 km
  - Bundesautobahn A 4 ca. 10 km und A 71 ca. 36 km
  - Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch die Stadt

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
  - Wasserversorgung
  - Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
  - Strom liegt mit 230/400 Volt an
  - Gasversorgung
  - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	: vorhanden, vom 27.04.2019 Energieverbrauchskennwert $\varnothing$ 181,1 kWh (m <sup>2</sup> a) Aussteller: Wärmemessdienst Gotha, Schelihastraße 10, 99867 Gotha
Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer mittleren Tiefe von ca. 23 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Wohnungsgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 89 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 32/23); eingetragen am 20.11.2023.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gotha (Bauordnung) vom 09.11.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-  
und Sanierungsverfahren  
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Das Grundstück samt Gebäuden ist laut Auskunft der Stadtverwaltung Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 20.11.2023, Bestandteil des Denkmalensembles "Gründerzeit Weststadt" gem. §2 Abs. (2) Nr. 1 Thüringen Denkmalschutzgesetz.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

#### 3.1 Bauwerk Wohn- u. Geschäftshaus (1 TE u. 3 ETW) (1 TE u. 3 ETW lt. UR-Nr.: 67 aus 1995)

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1900 / über 100 Jahre  
Komplettsanierung ca. 1994/95

**Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, steiles Satteldach mit Zwerchgiebel und Satteldachgauben, voll unterkellert

Wände : Altbestand und Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, Dämmung vorhanden

Geschossdecken : Massiv- und Holzbalkendecken, z.T. zwischen Stahlträgern liegend, z.T. Tonnengewölbe

Fußböden : überwiegend Holzfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Laminat, PVC-Belag, Fliesenbelag, z.T. Betonfußboden ohne Belag

Treppen : KG: Massive, gerade Treppe ohne Handlauf  
EG: halbgewendelte Holztreppe mit Tritt- und bis Setzstufen, Trittstufen mit PVC-Belag und  
DG: einseitigem Handlauf

Innenansichten : überwiegend tapeziert, z.T. gefliest, z.T. Mauerwerk sichtbar, z.T. Mauerwerk gestrichen, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. Trockenbau abgehängt und gestrichen

Fenster : überwiegend thermoisoliertverglaste Holzfenster, z.T. vergittert

- Türen : überwiegend Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, doppelflügelige Hauseingangstür aus Holz mit Isolierverglasung, z.T. Holzbretter- und Holzlattentüren vorhanden
- Elektroinstallation : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : in jeder Wohneinheit vorhanden, z.T. mit Wanne oder Dusche, Waschbecken und Stand-WC, ca. 1,80 m hoch gefliest
- WC separat : nicht vorhanden
- Küche : vmtl. in jeder Wohneinheit vorhanden
- Heizung : Viessmann Atola-RN Gaszentralheizung, ca. 40 kW bis 44,2 kW, Baujahr ca. 1994, Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Inhalt  
(Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
- Besondere Einrichtungen : keine vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : Sandsteinsockel vorhanden
- Außenputz : Klinkersteinfassade mit Fassadenapplikationen, Gaube mit Kunstschieferplatten verkleidet
- Schornstein : vorhanden
- Dach : steiles Sattel- bzw. Kreuzdach mit Zwerchgiebel und Satteldachgauben, mit Falzziegel-dacheindeckung, verkleideter Dachkasten, Dachrinnen vorhanden
- Zustand
- Grundrissgestaltung : zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
- Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Korrosionsschäden Stahlträger Decke, Schimmelbefall
- Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.2 Eigentumswohnung - ETW Nr. VI

Miteigentumsanteil 2.552/10.000 an dem Grundstück in Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Abstellraum im Keller bezeichnet mit Nr. VI laut Aufteilungsplan. Im Grundbuch mit Blatt 9959 angelegt.

Haus	: 18.-März-Straße Nr. 68
Miteigentumsanteil	: 2.552/10.000
Wohnungsgrundbuchblatt	: 9959
Grundstück	: Flurstück Nr. 89
Lage	: 1. Obergeschoss
Mieter	: siehe Fragebogen
Wohnfläche lt. Aufmaß	: ca. 75,00 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung	: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Besonnung	: gut
Ausstattungsstandard	: normaler Ausstattungsstandard
Sondernutzungsrecht	: besteht nicht
Wertminderung	: z.T.Fenster und Türen, z.T. Fußböden und Beläge, z.T. Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation, z.T. Fliesen, z.T. malermäßige Instandsetzung
Instandhaltungsrücklagen	: trotz Nachfrage bei der zuständigen WEG-Verwaltung, keine Information erhalten
mtl. Instandhaltungsrücklage	: trotz Nachfrage bei der zuständigen WEG-Verwaltung, keine Information erhalten
Hausgeld	: trotz Nachfrage bei der zuständigen WEG-Verwaltung, keine Information erhalten
Besonderheiten	: Nutzung Keller weicht vom Aufteilungsplan ab

### 3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke - keine vorhanden
- befestigte Flächen - Beton- und Betonpflasterflächen, gekieste Fläche
- Parkplatz - auf dem Grundstück nicht vorhanden
- Einfriedung - z.T. Holzzaun, z.T. Metallzaun mit Metalltor (doppelflügelig) vorhanden
- Grünanlagen - Rabatte und Rasenfläche vorhanden
- Bäume - keine vorhanden
- Besonderheiten - keine

## 4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen prinzipiell drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

### **das Vergleichswertverfahren**

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

### **das Sachwertverfahren**

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

### **das Ertragswertverfahren**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

## 4.1 Vergleichswertverfahren

### *Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung*

Wohnungseigentum kann auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die vom Gutachterausschuss Gotha und Wartburgkreis am 17.01.2024 übermittelten Kaufpreisauskünfte beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe aus den Jahren 2020 bis 2023. Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da aus diesen Jahren lediglich vier verwertbare Kaufpreise vorlagen, davon 2 Verkaufsfälle von Dachgeschosswohnungen. Die Datenmenge ist daher zu gering und nicht brauchbar für das Vergleichswertverfahren.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein Renditeobjekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert **90,00 €/m<sup>2</sup>** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2022**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **90,00 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

Flurstück Nr.:	89
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück)	- 5 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	<u>- 5 %</u>

## Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 

674807
--------

90,00 €/m<sup>2</sup>  
MI-MFH-o-III-700-30

Diese Ausweisungen  
bedeuten

: 674807	Nr. der Bodenrichtwertzone
90,00 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet
MFH	Mehrfamilienhäuser
o	offene Bebauung
III	dreigeschossig
700	Größe des Richtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>
30	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

### 4.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m <sup>2</sup> ]	Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
17	89	262	Bauland	90,00	- 5 %	<b>22.401,00 €</b>

Berechnung des Miteigentumsanteils

Unter Berücksichtigung des im Grundbuchblatt 9959 von Gotha aufgeführten Miteigentumsanteil von 2.552/10.000 beläuft sich der anrechenbare Bodenwertanteil wie folgt und wird als:

#### Wohneigentum Nr. VI

$\frac{22.401, \text{ €} \times 2.552}{10000}$  rd. **5.717,00 €**

**Bodenwertanteil** herangezogen.

### 4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

#### 4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

##### a) Eigentumswohnung Nr. VI

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	5,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	5,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 75 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 290 €/m<sup>2</sup> = rd. **21.750,00 €**

## 4.4 Ertragswertermittlung

- Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen, weil das Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich anzusehen ist. Daher werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst danach zum Ertragswert zusammengefasst.
- Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages oder eines möglichen Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen anfallenden Anteils) ermittelt.
- Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Im Normalfall bilden dabei die tatsächlich erzielbaren Einnahmen den Ausgangspunkt.
- Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) wird sachverständig mit 3,0 % eingeschätzt und liegt damit im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschusses und IVD Erfahrungswerten.
- Die Restnutzungsdauer des Objektes wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzung am Ertrag gewichtet (vgl. 4.3 g) mit 30 Jahren eingeschätzt.
- Die zum Stichtag im Objekt gezahlten Nettokaltmiete beläuft sich gemäß mieterseitiger Auskunft wie folgt:
  - 1.OG (Eigentumswohnung Nr. VI) 426 € mtl. (entspr. rd. 5,68 €/m<sup>2</sup>)
- Zur Berechnung des Ertragswertes wurden ortsüblich erzielbare Marktmieten gewichtet herangezogen. Nachfolgend wird für das gesamte Objekt eine durchschnittliche Miete für Wohnen i.H.v. mtl. 6,50 €/m<sup>2</sup> (Nettokalt) als angemessen erachtet und als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

- a) Es wird eine marktüblich erzielbare Miete zum Ansatz gebracht, ausgehend von Erfahrungswerten und Mietpreisspiegeln.

	Fläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Miete
ETW Nr. VI	74,95	6,50	487,18 €
	monatlich	rd.	<b>487,00 €</b>

- b) Jahresrohertrag 487,00 € x 12 Monate 5.844,00 €

- c) Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten und Grundsteuer (in Anlehnung an die EW-RL)

Verwaltungskosten - je ETW  
(rd. 412,00 €/WE p.a. x 1 WE) 412,00 €

Instandhaltungskosten - Wohnen  
(ca. 74,95 m<sup>2</sup> Wfl. x 13,50 €/m<sup>2</sup> p.a.) 1.011,83 €

Mietausfallwagnis  
(rd. 5.844,00 € p.a. x 2 %) 116,88 €

Summe Bewirtschaftungskosten rd. 1.541,00 € ./ 1.541,00 €

- d) Jahresreinertrag 4.303,00 €

- e) Bodenwertverzinsung

5.717,00 € x 3,00% ./ 172,00 €  
Bodenwertanteil Kapitalisierungszinssatz

- f) Gebäudereinertrag 4.131,00 €

- g) Barwertfaktor für die Kapitalisierung : 19,60 (lt. ImmoWertV)  
Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszins) : 3,00%  
eingeschätzte Restnutzungsdauer : 30 Jahre

- h) Gebäudeertragswert rd. 80.968,00 €  
Bodenwertanteil + 5.717,00 €

- i) vorläufiger Ertragswert 86.685,00 €  
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) ./ 21.750,00 €

- j) Ertragswert 64.935,00 €**

## 5. Gesamtwürdigung

**Ertragswert** 64.935,00 €

Nach der Ertragswertermittlung wird auch das Ertragswertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

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

Der Verkehrswert (Marktwert) der ETW Nr. VI in Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68, Flurstück Nr. 89, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

**gerundet 65.000,00 € (rd. 867,00 €/m<sup>2</sup>)**

(in Worten: fünfundsechzigtausend EURO)

### **Schlussbemerkung**

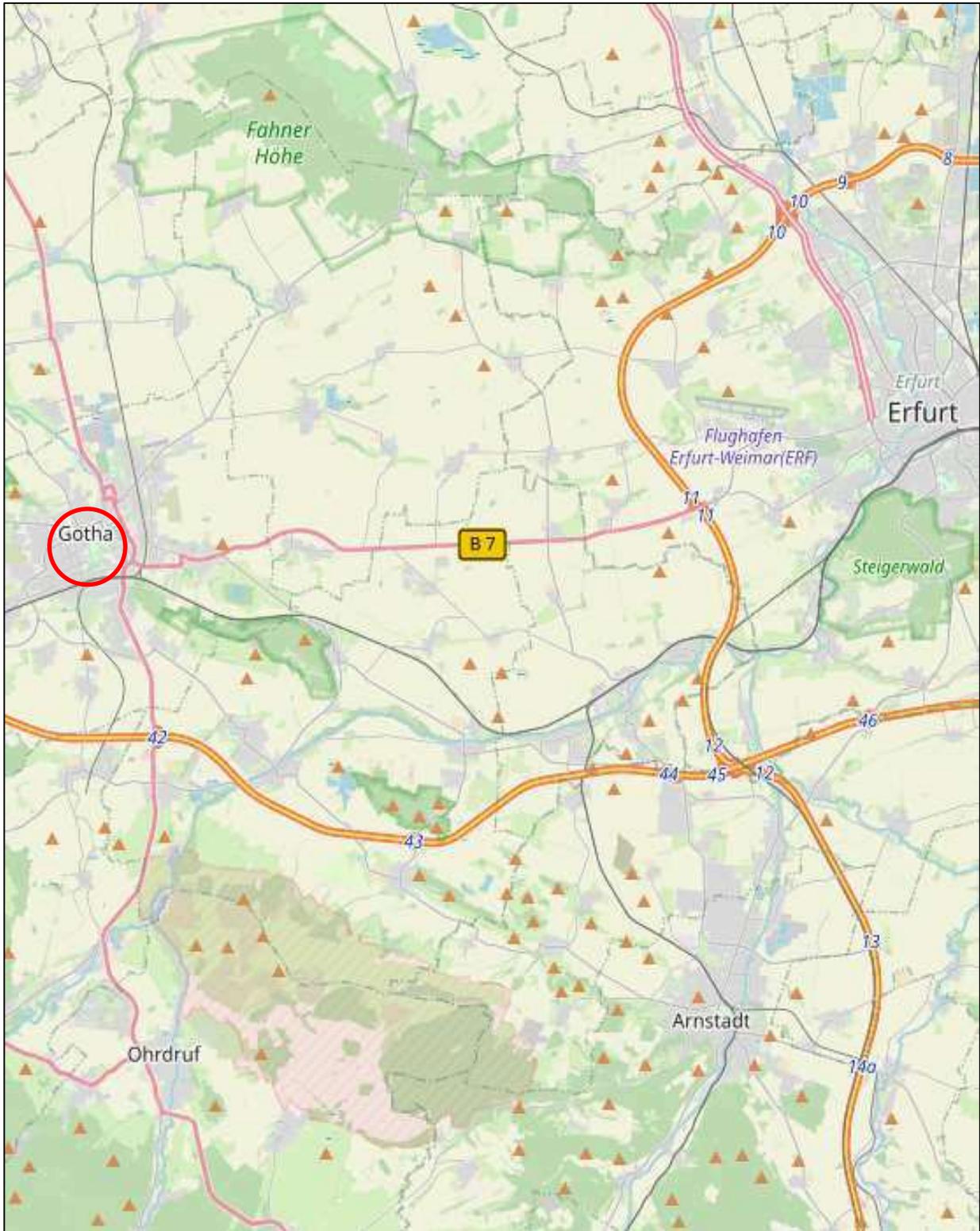
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

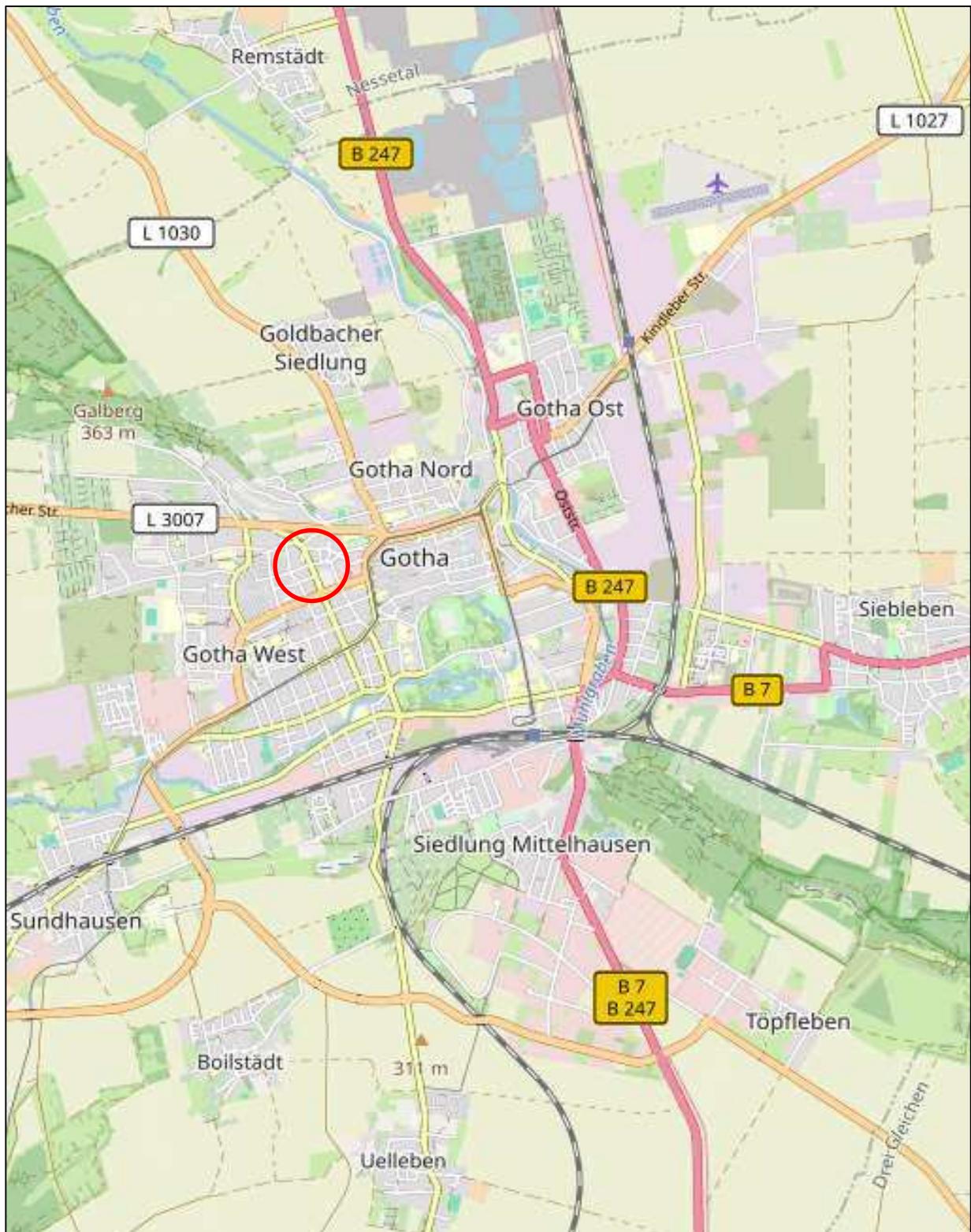
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

## Standort - Gotha

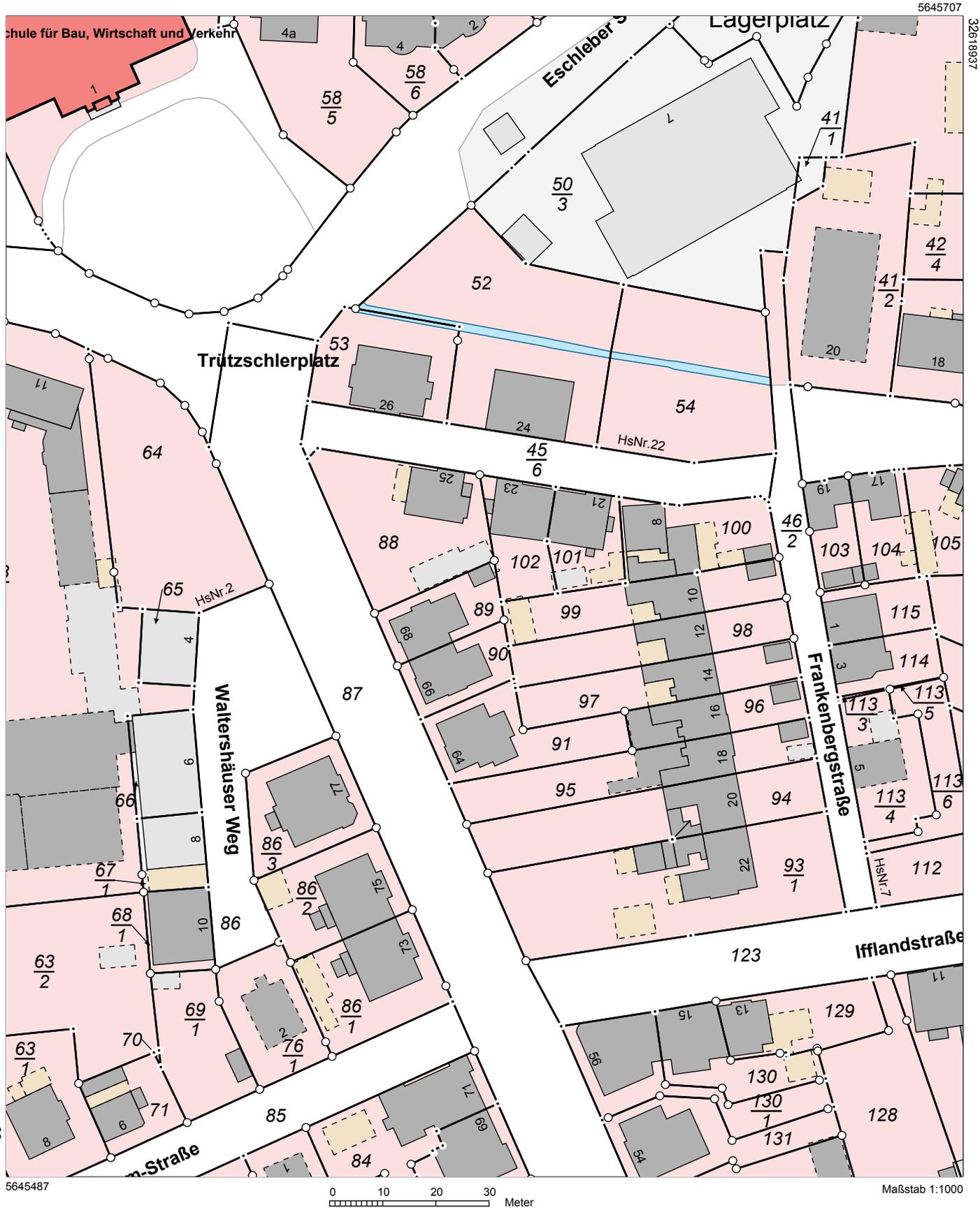


## Standort - Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68

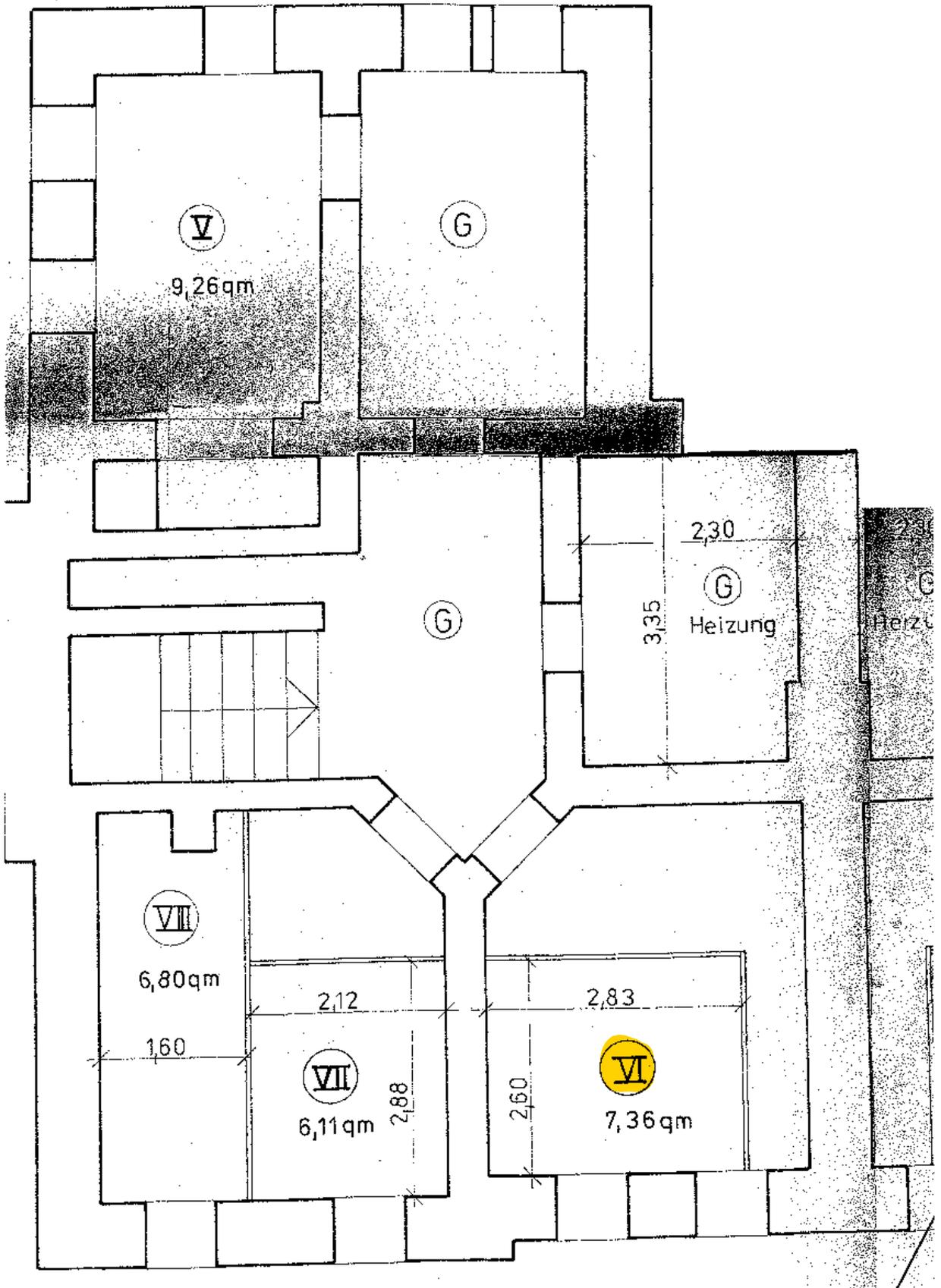


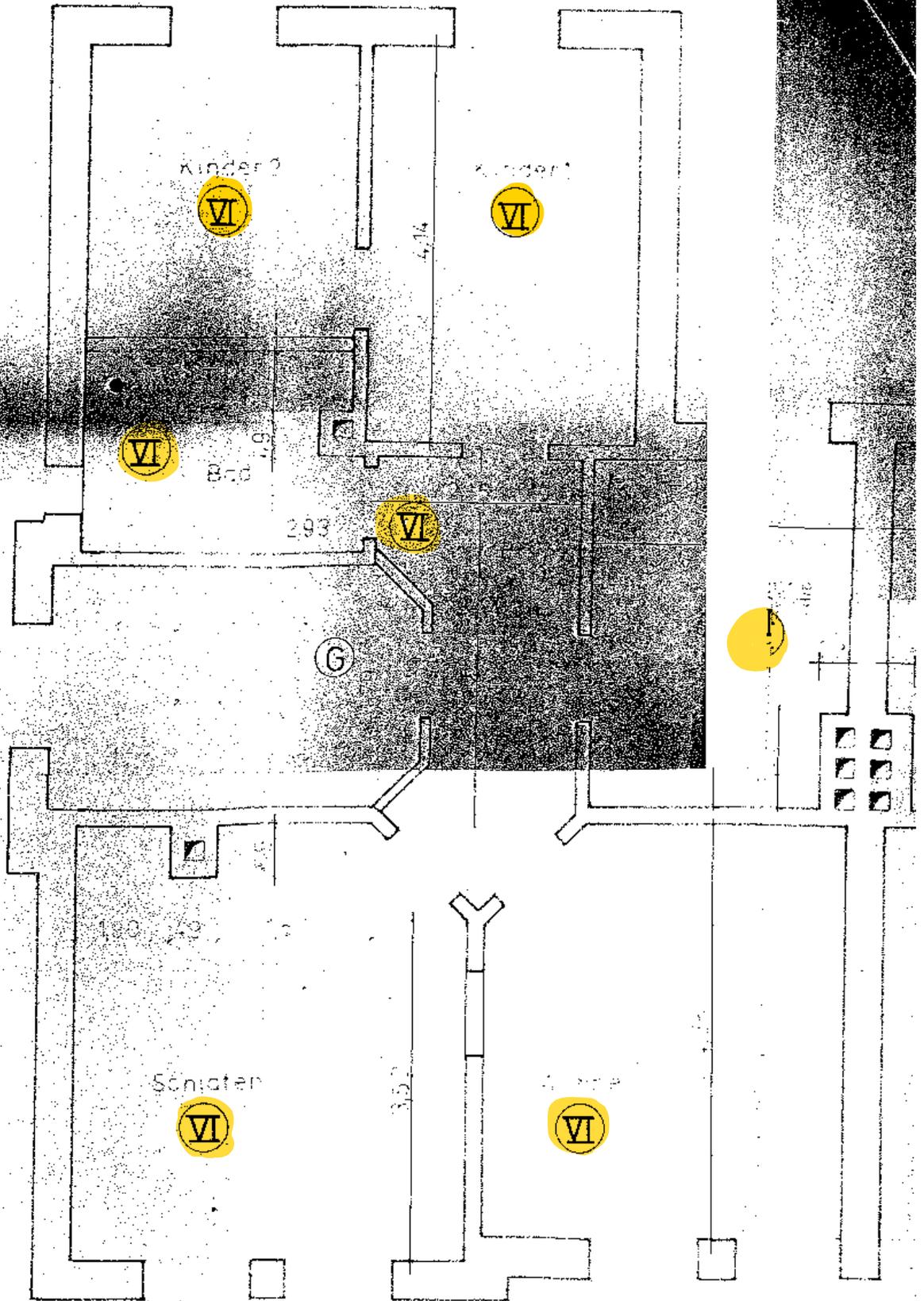


Flurstück: 89      Gemeinde: Gotha  
Flur: 17      Kreis: Gotha  
Gemarkung: Gotha



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.







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

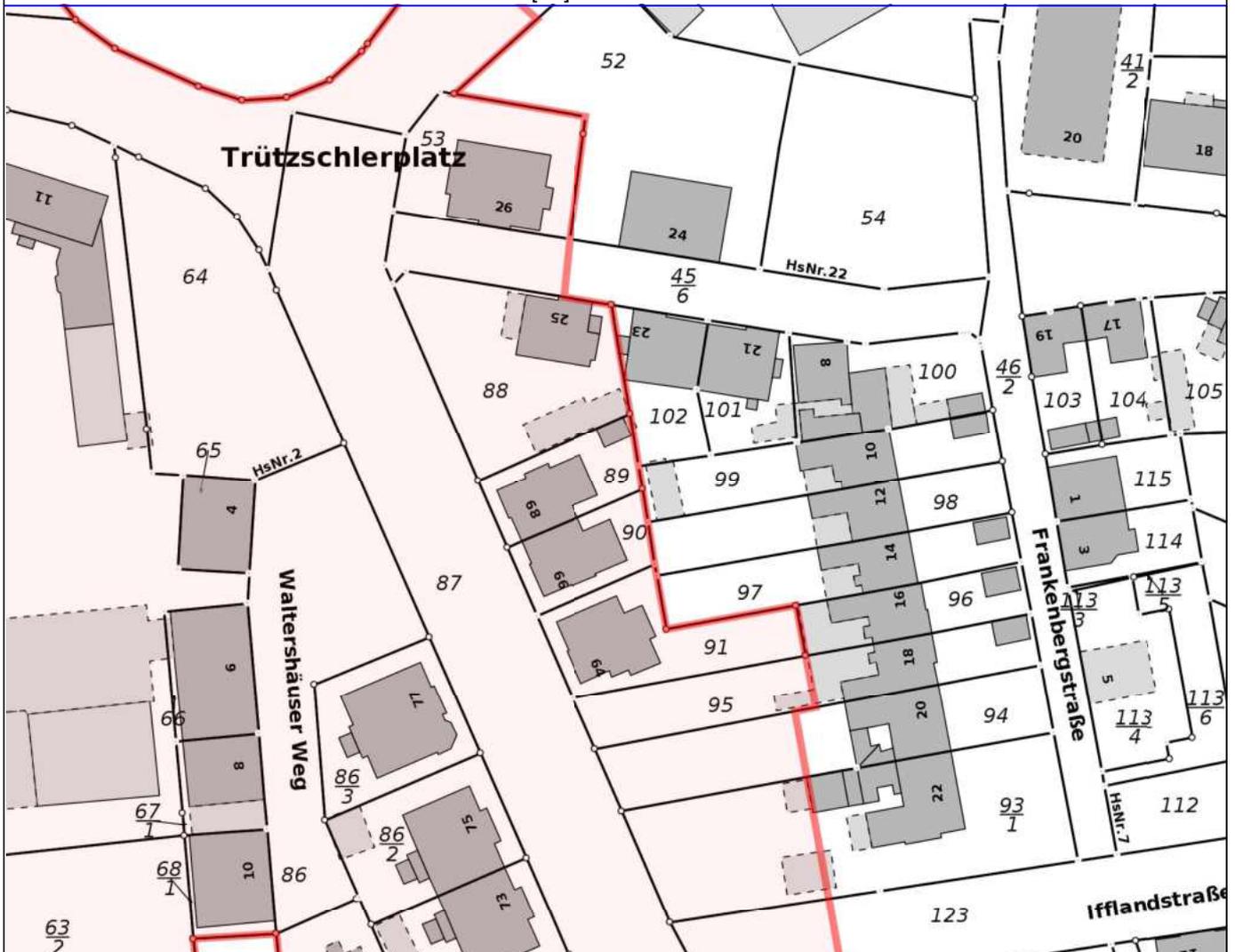
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: [gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674807
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>90</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	III
Tiefe [m]	30
Fläche [m <sup>2</sup> ]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
19.12.2023

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Nordwestansicht – Wohn- und Geschäftshaus*



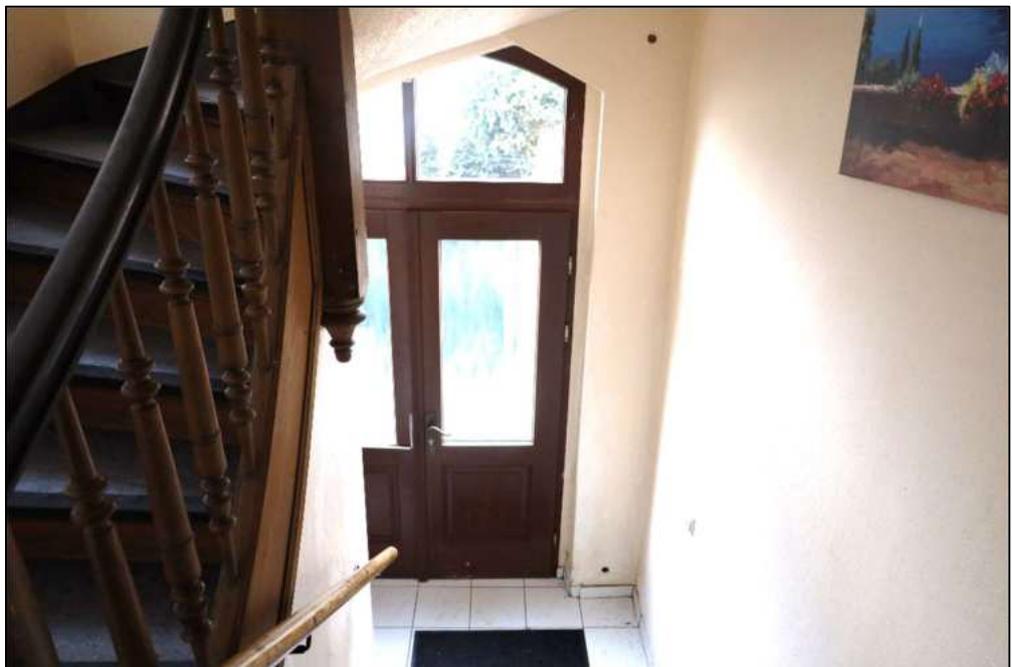
*Ostansicht – Wohn- und Geschäftshaus*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Hauseingang*



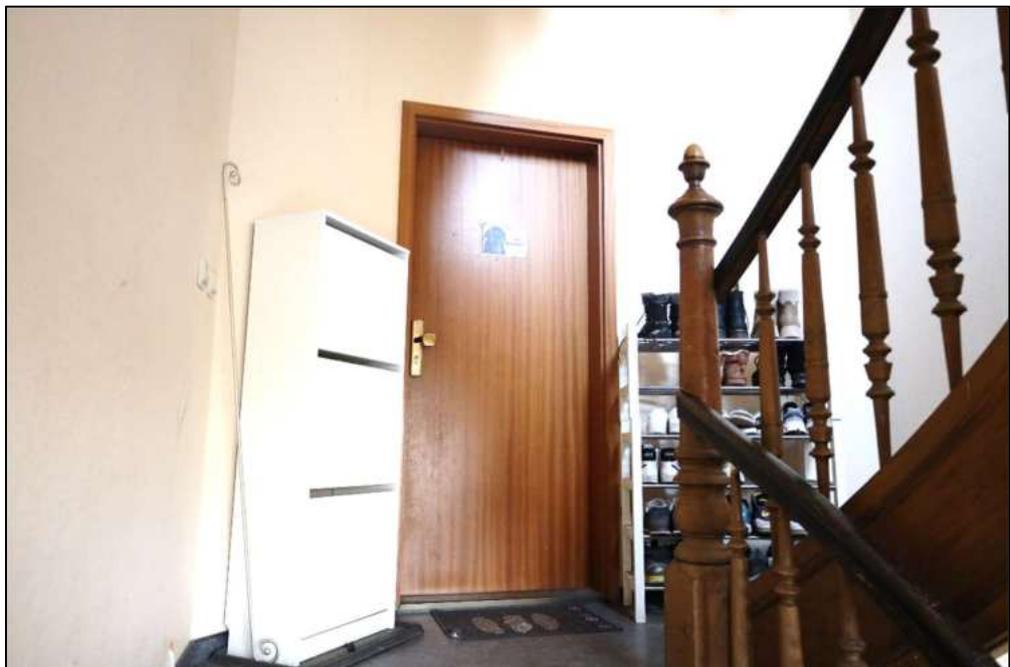
*Innenansicht – Hauseingang / Treppenhaus*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



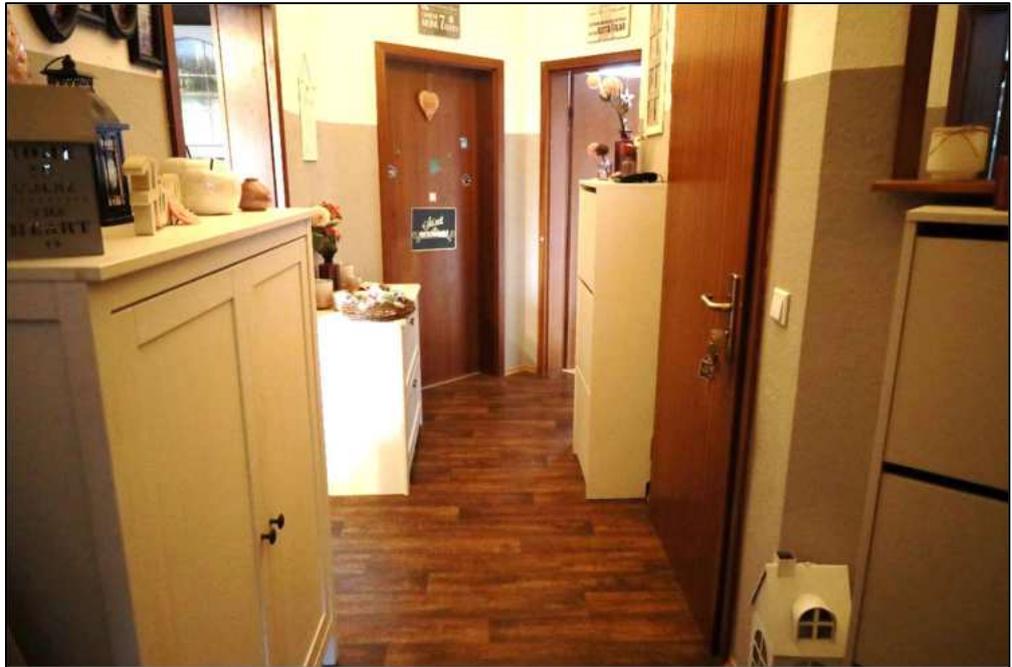
*Treppe zum 1. OG*



*Wohnungseingangstür – ETW Nr. VI im 1. OG*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*ETW Nr. VI - Flur*



*ETW Nr. VI - Küche*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*ETW Nr. VI – Zimmer (exemplarisch)*



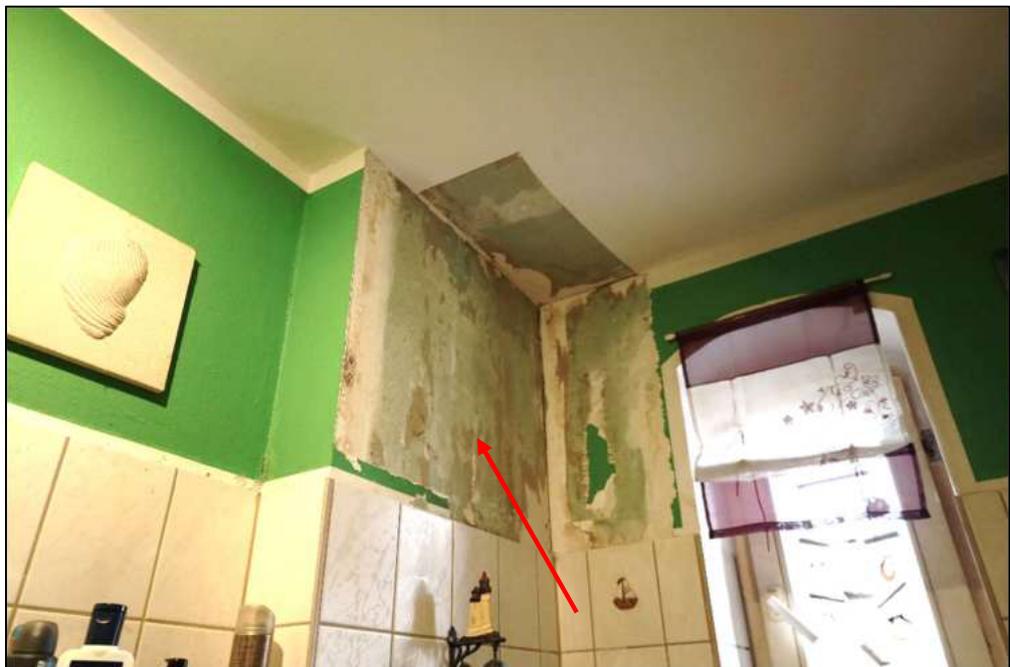
*ETW Nr. VI – Zimmer (exemplarisch)*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*ETW Nr. VI – Bad*



*ETW Nr. VI – Feuchtigkeitsschaden Bad*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



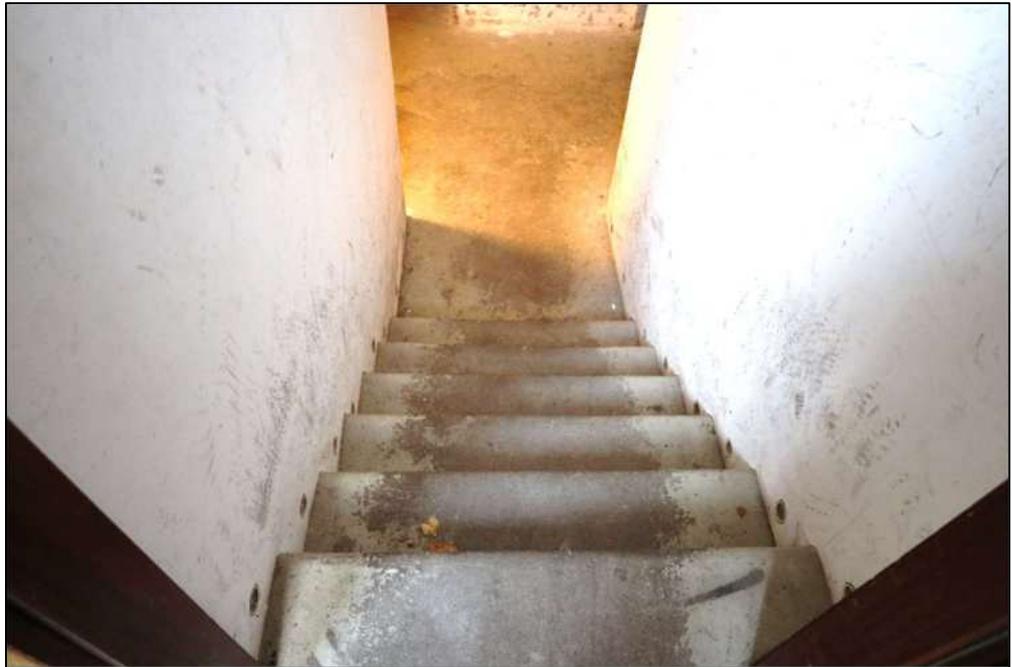
*ETW Nr. VI – schadhafter Wandbelag*



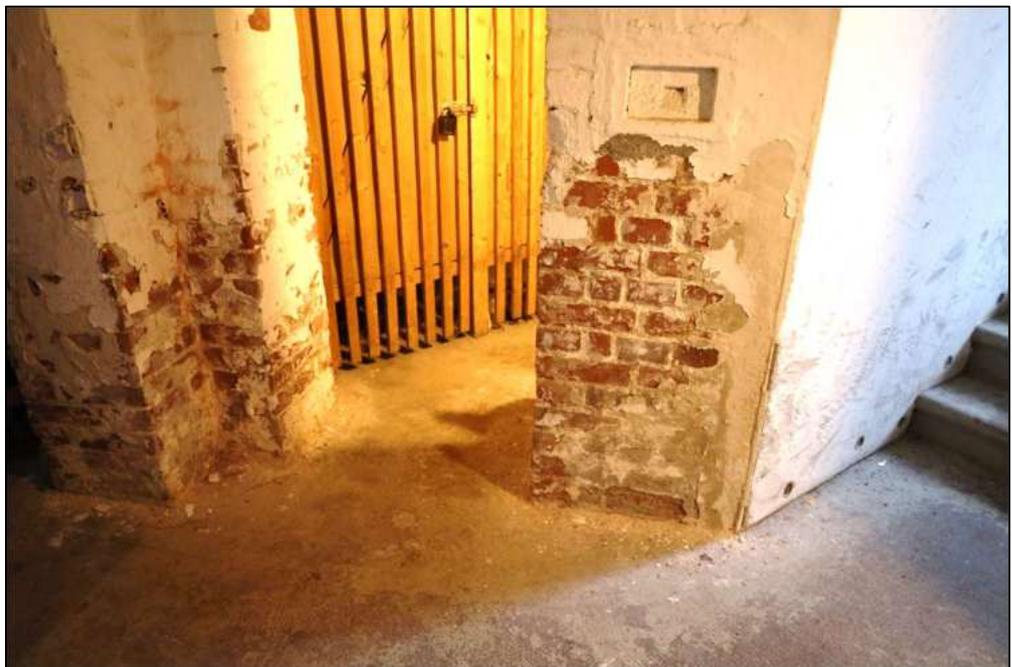
*ETW Nr. VI – schadhafter Bodenbelag (exemplarisch)*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Treppe zum Kellergeschoss*



*Kellerabteil (exemplarisch) – (KG)*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Hausanschlussschrank – (KG)*



*Gaszentralheizung – (KG)*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Gepflasterte Wege*



*Außenanlagen*

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Vorgarten*



*Eingangstor*