

Gutachten



99887 Georgenthal
Ortsteil Gospiteroda

Kirchgasse 21

Az.: 16 K 4/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Es wurde in neunfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 128/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 4/25

Unser Zeichen: GZ 128/25

PLZ: 99887 Ort: Georgenthal OT Gospiteroda
Straße: Kirchgasse 21

Gemarkung: Gospiteroda
Flur: 1
Flurstück: 129
Größe: 714 m²



Kurzbeschreibung: Grundstück mit Einfamilienhaus mit diversen Nebengebäuden

befindet sich innerhalb der Ortslage von Gospiteroda, einem Ortsteil der Landgemeinde Georgenthal, im thüringischen Landkreis Gotha, ist bebaut mit einem in geschlossener Bauweise errichteten Einfamilienhaus mit diverser rückwärtigen Nebengelass

Wohnhaus: Baujahr vermutlich 19. Jh., Anbau ca. 80er Jahre, geringfügige Sanierung nach 1990, Mauerwerksbau/Fachwerkbauweise, geringfügig unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau eingeschossig, Wohnfläche ca. 122,00 m²

Gesamtzustand: insgesamt schlechter Zustand, hoher Sanierungsaufwand, Hausschwammbefall

Ehemaliger Stall/Scheune/Nebengebäude/Schuppen

Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., ohne Sanierung, Bruchsteinmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, zweigeschossig

Gesamtzustand: schlechter Zustand

Bewertungsstichtag: 13.06.2025

Verkehrswert:
(ohne Abt. II)

17.000,00 €

- a) Das Objekt wird vom Antragsgegner genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.
- 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) Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.
- j) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Cliff Kranhold
Hopfenberg 32 d
99192 Nesse-Apfelstädt OT Kleinrettbach
- 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	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	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus mit Anbau	10
3.5.2	Ehemaliger Stall/Scheune	20
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	23
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	23
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	23
3.7	Außenanlagen	23
3.8	Restnutzungsdauer	24
4.	Wertermittlung	25
4.1	Definition des Verkehrswertes	25
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.3	Bodenwert	25
4.3.1	Entwicklungszustand	25
4.3.2	Bodenwertermittlung	26
4.4	Verkehrswerteinschätzung	28
4.4.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	28
4.4.2	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	29
4.4.3	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Brunnennrechtes	30
5.	Verkehrswert	31

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformationen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 4/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99887 Georgenthal Ortsteil Gospiteroda, Kirchgasse 21, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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 bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.05.2025 zum Besichtigungstermin am 27.05.2025, 15.30 Uhr eingeladen. Auf Wunsch eines Beteiligten wurde der Besichtigungstermin auf den 13.06.2025, 10.00 Uhr verschoben. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.05.2025 über die Terminverschiebung informiert. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragsgegner
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea 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 (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 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 04.04.2025, Auftrag vom
16.04.2025

Grundbuchauszug von Gotha/Gospiteroda/Blatt 124

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/2025

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2024 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Landgemeinde Georgenthal vom 10.07.2025
- Zweckverband Wasserversorgung und
Abwasserbehandlung „Schilfwasser - Leina“ vom
15.05./17.06.2025
- Landratsamt Gotha vom 13.05.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Landgemeinde Georgenthal entstand am 31.12.2019 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Leinatal, Georgenthal, Hohenkirchen und Petriroda
- ca. 7.787 Einwohner zum Stichtag 30.06.2025 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 21.10.2025)
- wurde erfüllende Gemeinde für Emleben und Herrenhof
- im Süden des thüringischen Landkreises Gotha
- liegt im Tal der Apfelstädt im Thüringer Wald, unweit des Rennsteigs
- zu Georgenthal gehören folgende Ortsteile: Altenbergen, Catterfeld, Engelsbach, Georgenthal, Gospiteroda, Leina, Hohenkirchen, Nauendorf, Petriroda, Schönau vor dem Walde und Wipperoda
- Entfernungen von Altenbergen: Waltershausen ca. 13 km, Gotha ca. 19 km, Arnstadt ca. 33 km, Ilmenau ca. 35 km, Erfurt ca. 44 km, Eisenach ca. 41 km,

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Gospiteroda, einem Ortsteil der Landgemeinde Georgenthal
- gegenüber der Kirche
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von historisch dörflich geprägter Mischbebauung, überwiegend Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- angrenzender Partyservice (mit eingeschränkten Öffnungszeiten)
- direkt in Gospiteroda kann keine Kindertagesstätte besucht werden, in den nahe gelegenen Ortschaften Leina und Emleben befinden sich jedoch Kindertagesstätten
- verschiedene Schulen können ebenfalls erst in den weiteren Ortsteilen der Landgemeinde besucht werden
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 180 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen zum Beispiel in Waltershausen (ca. 8,5 km) oder in Georgenthal (ca. 8,5 km) zur Verfügung
- in Georgenthal ist die ärztliche Versorgung durch einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt gesichert
- Topographie
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung
dörflich gepflasterte Anliegerstraße
- innere Erschließung
Durchfahrt durch Tor vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, öffentlicher Wasseranschluss lt. Angaben des Zweckverbandes, dieser wurde auf Antrag abgestellt, lt. Angaben des Antragsgegners erfolgt die Wasserversorgung durch einen auf dem Grundstück vorhandenen Brunnen, Anschluss an die öffentliche Kanalisation lt. Angaben des Abwasserzweckverbandes
- Nutzung
Wohnhaus mit diverser rückwärtigen Nebengelass

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Gospiteroda
Grundbuchband Blatt 124

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	1	129	Kirchgasse 21		714

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -
Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Brunnenrecht (ein offensichtlich angrenzender Grundstückseigentümer hat das Recht den Brunnen zu nutzen) ausführlich unter Punkt 4.4.3

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 16.04.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Landgemeinde Georgenthal teilte dazu am 10.07.2025 schriftlich mit:

- ein Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan existiert nicht
- das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungs-/Erhaltungssatzungsgebietes oder innerhalb eines Planfeststellungsbeschlusses
- das Grundstück befindet sich auch nicht im Bereich von sonstigen Schutzgebieten, Veränderungssperren liegen nicht vor

Das Grundstück wird daher nach § 34 BauGB beurteilt.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nur teilweise auffindbar bzw. vorhanden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters der Gebäude die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme vom 13.05.2025 durch das Landratsamt Gotha nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz (telefonische Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 22.10.2025).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Lt. Angaben des Abwasserzweckverbandes Schilfwasser-Leina vom 15.05.2025, bestehen keine rückständige Erschließungskosten. Das Grundstück ist danach ohne Vorklärung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht im Bereich der Kellertreppe, danach ist ein sichtbarer Hausschwammbefall erkennbar (siehe nachfolgende Bilddokumentation).

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut.

- ☞ traufseitig zur Straße aufstehendes zweigeschossiges Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau
- ☞ Stall/Scheunengebäude mit Anbauten
- ☞ diverse rückwärtige Schuppenanbauten in Leichtbauweise



Straßenansicht



Hofansicht mit rückwärtiger Ansicht Wohnhaus



rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Gartenansicht



rückwärtige Ansicht Scheune/Schuppen



Gartenansicht

3.5.1 Wohnhaus mit Anbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, soll ein ehemaliges Gutshaus gewesen sein, vermutliches Baujahr 19. Jh., Anbau ca. 80er Jahre nach Angaben des Antragsgegners
- Sanierung: geringe Sanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Hauptgebäude: Bruchsteinmauerwerk/Mischmauerwerksbau im Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerkbauweise, geringfügig unterkellert, Innenwände vermutlich überwiegend Fachwerkwände, Kellerwände Bruchsteinmauerwerk, Anbau: Hohlblocksteine/Mischmauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss/Spitzboden
Anbau: eingeschossig
- Fassade: Natursteinsockel, straßenseitig verputzt, Obergeschoss alte Schieferverkleidung verputzt, tlw. verkleidet, insgesamt schadhaft
Anbau: unverputzt
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG Bruchsteine/tlw. Hohlblocksteine, EG zum OG, tlw. gewendelte Holztreppe, Treppenhausfenster Holzeinfachfenster
- Hausflur: Hauseingangstür Alu, ca. 90er Jahre erneuert
- Dach: Holzkonstruktion, Anobienbefall sichtbar, Ortgangbretter sehr schlechter Zustand, Satteldach, Altbestand, Ziegeleindeckung, stark erneuerungsbedürftig, voll Unrat, Dachboden alte breite Dielenbretter, eine Giebelseite sehr schadhaftes Fachwerk schlechter Zustand, Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Wellasbesteindeckung, schlechter Zustand



Ansicht Dachboden



Ansicht Spitzboden

- KG:

Raumaufteilung: eine Gewölbetonne

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände/Decken: Bruchsteine, tlw. erheblicher Hausschwammbefall sichtbar, Scheitelhöhe ca. 2,20 m

Fenster: ohne

E-Installation: einfachst

sonstiges: alte Hauswasserversorgung



Hauswasserversorgung



Befall mit echtem Hausschwamm



Befall mit echtem Hausschwamm

- EG:

Raumaufteilung: Diele mit Treppenaufgang, Küche, Abstellraum (Wurstkammer), Bad, Tordurchfahrt

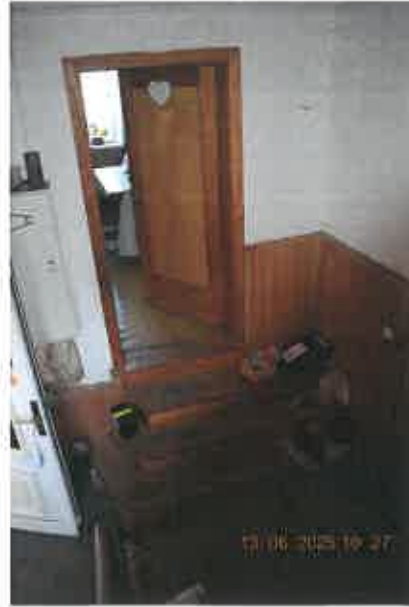
Ausstattung:

Boden: tlw. alte Terrazzoplatten, tlw. Belag auf alter Dielung, abgewohnt
Wände: verputzt, tlw. alte Holzverkleidung, Toreingang tlw. schadhafte Außenwände
Decken: verputzt, tlw. Paneele, tlw. Holzverkleidung, Deckenhöhe Wohnhaus bis ca. 3,25 m, Deckenhöhe Hofdurchgang ca. 4,00 m
Türen: Innentüren Holz, alt, großes Hoftor Holz, Altbestand
Fenster: PVC, ca. Anfang der 90er Jahre erneuert, mechanische Rollläden, tlw. einfache Holzfenster, alt
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. erneuert, Hausanschlusskasten nach 1990 erneuert
Sanitär: Bad mit: gemauerter Dusche, Eckwanne, WC (Taster defekt), Waschtisch, Waschmaschinenanschluss ca. 10 bis 12 Jahre alt nach Angaben des Antragsgegners, Wände tlw. gefliest, tlw. Kratzputz, tlw. sehr schadhaft, insgesamt abgängig, Boden gefliest, 30 l WW-Boiler, keine Heizung im Bad
Heizung: ein Festbrennstoffofen in Küche



Toreingang



Diele



Küche



Küche mit Zugang Bad



Bad



Wurstkammer

Anbau an Wohnhaus:

- EG:

Raumaufteilung: ein Raum/Werkstatt

Ausstattung:

Boden: Beton

Wände: unverputzt

Decken: unverputzt, Deckenhöhe i.M. ca. 3,15 m

Türen: Außentür PVC, Innentüren Holz

Fenster: PVC, Anfang der 90er Jahre erneuert, ein altes Holzfenster

Verglasung: Isolierverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: Einzelofen Kohle, Ofenrohr geht auf den Hof



Außenansicht



Innenansicht Werkstatt

- OG:

Raumaufteilung: Diele mit Treppenaufgang zum Dachboden, Vorraum mit zwei kleinen Zimmern (tlw. gefangene Räume, Wohnfläche je ca. 7 m²), zwei weitere normal große Zimmer zwischen 18 bis 22 m², ein kleiner Nebenraum

Ausstattung:

Boden: Belag auf Dielung, abgewohnt

Wände: verputzt, tlw. Kratzputz, tlw. tapeziert, tlw. Fliesenspiegel (geplante Küche), Flur halbhohle Holzverkleidung, insgesamt abgewohnt

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, tlw. stark uneben, tlw. Nässeschäden durch undichtes Dach, Deckenhöhe ca. 2,80 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, nur straßenseitig, Anfang der 90er Jahre erneuert, hofseitig alte DDR-Thermofenster bzw. Holzeinfachfenster, tlw. schadhaft, ein Fenster in einem Raum (ehemalige Werkstatt), Holzfenster uralt

Verglasung: Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, Altbestand, Alku

Sanitär: ohne

Heizung: ein Kaminofen in einem Raum, übrige Räume ohne Heizung

- Gesamtzustand: insgesamt schlecht, hoher Sanierungsaufwand



Treppenaufgang/Diele Obergeschoss



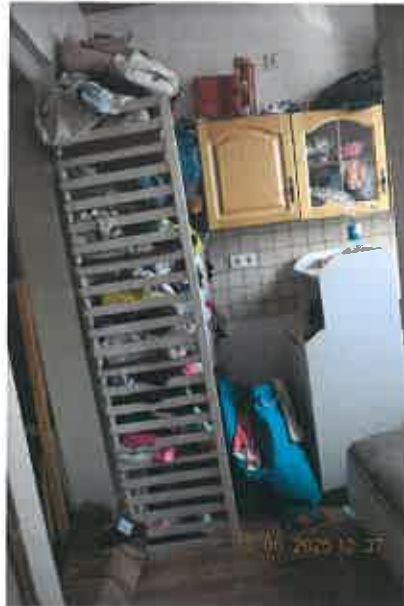
Zimmeransicht



Zimmeransicht



Zimmeransicht



Vorraum/Zimmeransicht



kleiner Nebenraum



schadhafte Decke im Nebenraum

3.5.2 Ehemaliger Stall/Scheune

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig
- Fassade: Sichtfachwerk, schadhaft, Giebelseite Obergeschoss eines Gebäudeteiles Asbestplattenverkleidung, tlw. Holzverbretterung
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, stark uneben, schlechter Zustand, Satteldach, tlw. Schleppdach, Ziegeleindeckung, Altbestand, sehr schadhaft, Schleppdach geringfügig Bitumenbahnen

Raumaufteilung: ehemalige Stallflächen, Futterküche, Obergeschoss Futterlager

Ausstattung:

Boden: Estrich/Beton/Feldsteine/gestampfter Lehm Boden
 Wände: Fachwerk
 Decken: Deckenhöhe ca. 8 m, Zwischendecke ca. 3,80 m
 Türen: Holz, uralt
 Fenster: Holz, alt
 Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: abgängig

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: schlecht



Stall/Scheunengebäudeteil



Stall/Scheunengebäude



rückwärtige Ansicht Stall/Scheunengebäude mit Schuppen



Innenansicht



Innenansichten



Innenansicht

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 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 10,00 m	x	ca. 9,00 m	=	90,00 m ²	x 3	=	270,00 m ²
ca. 5,50 m	x	ca. 5,50 m	=	30,25 m ²	x 1	=	30,25 m ²

Werkstattanbau

ca. 3,50 m	x	ca. 7,00 m	=	24,50 m ²	x 1	=	24,50 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

Stall/Scheunengeb.

ca. 10,50 m	x	ca. 13,00 m	=	136,50 m ²	x 1	=	136,50 m ²
-------------	---	-------------	---	-----------------------	-----	---	-----------------------

ca. 4,50 m	x	ca. 3,00 m	=	13,50 m ²	x 1	=	13,50 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

ca. 5,50 m	x	ca. 3,00 m	=	16,50 m ²	x 1	=	16,50 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden nur grob überschläglich anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Danach beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 45 m² und im Obergeschoss ca. 77 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 122,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Holzlattenzaun, tlw. Maschendraht, altes großes Holztor

Garten: Hofffläche gepflastert, tlw. alte Betondielen, rückwärtiger Hausgarten mit Unterständen für Tierhaltung

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 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.

Das ehemalige Gehöft mit einem traufseitig aufstehenden zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbau und einem Stall-/Scheunengebäudekomplex weist einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Die notwendigen Sanierungskosten stünden in keinem Verhältnis mit einem möglichen Wiederverkaufswert, in Verbindung mit den bleibenden Gegebenheiten, insbesondere der nicht mehr zeitgemäßen Raumstrukturen, der Größe und Anzahl der Nebengebäude sowie der dörflichen Lage.

Für derartige Gebäude kann daher keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

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. 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.

Das Grundstück ist als unbebaut einzustufen und wird damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV bewertet.

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 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 dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 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 zu Grunde 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.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674158
Bodenrichtwert:	40,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksfläche:	650 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen, langgestreckten Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 10 m

Tiefe: ca. 68 m

Unter Berücksichtigung der Übertiefe des Grundstückes, in Verbindung mit den Prämissen des Bodenrichtwertes, erfolgt bis zu einer anteiligen Fläche von 650 m², die Bewertung anhand des Bodenrichtwertes.

ca. 650 m² x 40,00 €/m² = 26.000,00 €

Die restliche Grundstücksfläche wird als untergeordnete Arrondierungsflächen mit einem üblichen Ansatz von 50 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes berücksichtigt. Dieser Prozentsatz wurde für rückwärtige Hausgartenflächen durch einen aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 bezogen auf Kaufpreise von Arrondierungsflächen bestätigt.

$$\text{ca. } 64 \text{ m}^2 \quad \times \quad 40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \quad = \quad 1.280,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Durch den Gutachterausschuss der Landkreise Gotha und Wartburgkreis wurden Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Gotha veröffentlicht. Danach hat es keine positive oder negative Entwicklung der Baupreise bezogen auf das Jahr 2024 gegeben.

Somit erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund des zurückliegenden Stichtages.

4.4 Verkehrswerteinschätzung

4.4.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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 September 2025 ca. 6,5 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,0 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2021 von 135.000 Einw.) bis 2042 - 9,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 26,3 % ^ 35.540 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 30,3 % ^ 37.060 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 15,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 344 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 230
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.4.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

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

Eine Sanierung des Gebäudes ist aufgrund der unter Punkt 3.8 aufgeführten Umstände und insbesondere des hohen Sanierungsbedarfs, auch unter Berücksichtigung der Grundstückssituation nicht wirtschaftlich.

Weiterhin existiert aktuell nach Angaben des Antragsgegners kein Wasseranschluss auf dem Grundstück. Danach erfolgt die Wasserversorgung durch einen eigenen Brunnen.

Nach schriftlicher Auskunft beim Abwasserzweckverband Schilfwasser-Leina existiert keine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau bzw. Nutzung eines bestehenden Brunnens. Ein Antrag dazu wurde nicht gestellt. Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung angebunden, diese wurde aber vorübergehend abgestellt.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden für derartige einfach ausgestattete und überwiegend verbrauchte Grundstücke keine empirisch abgeleiteten Daten veröffentlicht.

Es wird daher auf Veröffentlichungen mittelbar vergleichbarer Auswertungen von anderen Gutachterausschüssen in Thüringen Bezug genommen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Gutachterausschüsse der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl, erfolgte eine Untersuchung über Kaufpreise von Grundstücken, mit aufstehenden verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dabei wurden 371 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2023 mit folgenden Bedingungen untersucht:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Gesamtfläche zwischen 100 m² bis 1.500 m²
- Nutzungsart: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche
- bis 10.000,00 € als Anteil der baulichen Anlagen

Danach wurden durchschnittlich 69 % (Bandbreite zwischen rd. 65 % bis 73 %) des vergleichbaren Bodenwertes gezahlt.

In einer aktuellen Untersuchung über Kaufpreise von wirtschaftlich überalterten Immobilien/Abbruchobjekten der Gutachterausschüsse Kyffhäuserkreis und des Landkreises Nordhausen von 2024 für die Berichtsjahre 2020 bis 2023, wurde für wirtschaftlich überalterte Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich der Bodenwertniveaus zwischen 23,00 €/m² bis unter 60,00 €/m², ein durchschnittlicher Ansatz von 61 % des Bodenwertes gezahlt.

Bezogen auf diese Auswertung ergibt sich folgender Verkehrswertansatz:

$$27.280,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,61 \quad = \quad \text{rd.} \quad 17.000,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Gotha konnten keine aussagefähigen Vergleichskaufpreise von Grundstücken mit verbrauchten Gebäuden eruiert werden.

4.4.3 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Brunnenrechtes

Die notwendige Urkunde zu dem Altrecht von 1937 konnte durch das Grundbuchamt Gotha nicht mehr aufgefunden werden. Aus den Urkunden geht lediglich hervor, dass im Jahr 1972 dieser Brunnen noch existiert hat. Die Lage des damaligen Brunnens und insbesondere der Berechtigte zu diesem Recht konnte daher nicht festgestellt werden. Nach Angaben des Antragsgegners waren die Grundstücke 20 und 21 mal eine Einheit. Somit besteht die Wahrscheinlichkeit, dass der Begünstigte dieses Rechtes das Grundstück 128 sein könnte.

Bezogen auf diese Ungewissheit, aber auch dem Umstand das auch ein möglicher Berechtigter dies nachweisen müsste, in Verbindung mit der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung, erfolgt lediglich ein Abschlag von 5 % des eingeschätzten Verkehrswerts.

$$17.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{rd.} \quad 1.000,00$$

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes wird eine Wertminderung von 1.000 € eingeschätzt.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99887 Georgenthal OT Gospiteroda, Kirchgasse 21 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit (ohne Abteilung II):

17.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV 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, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

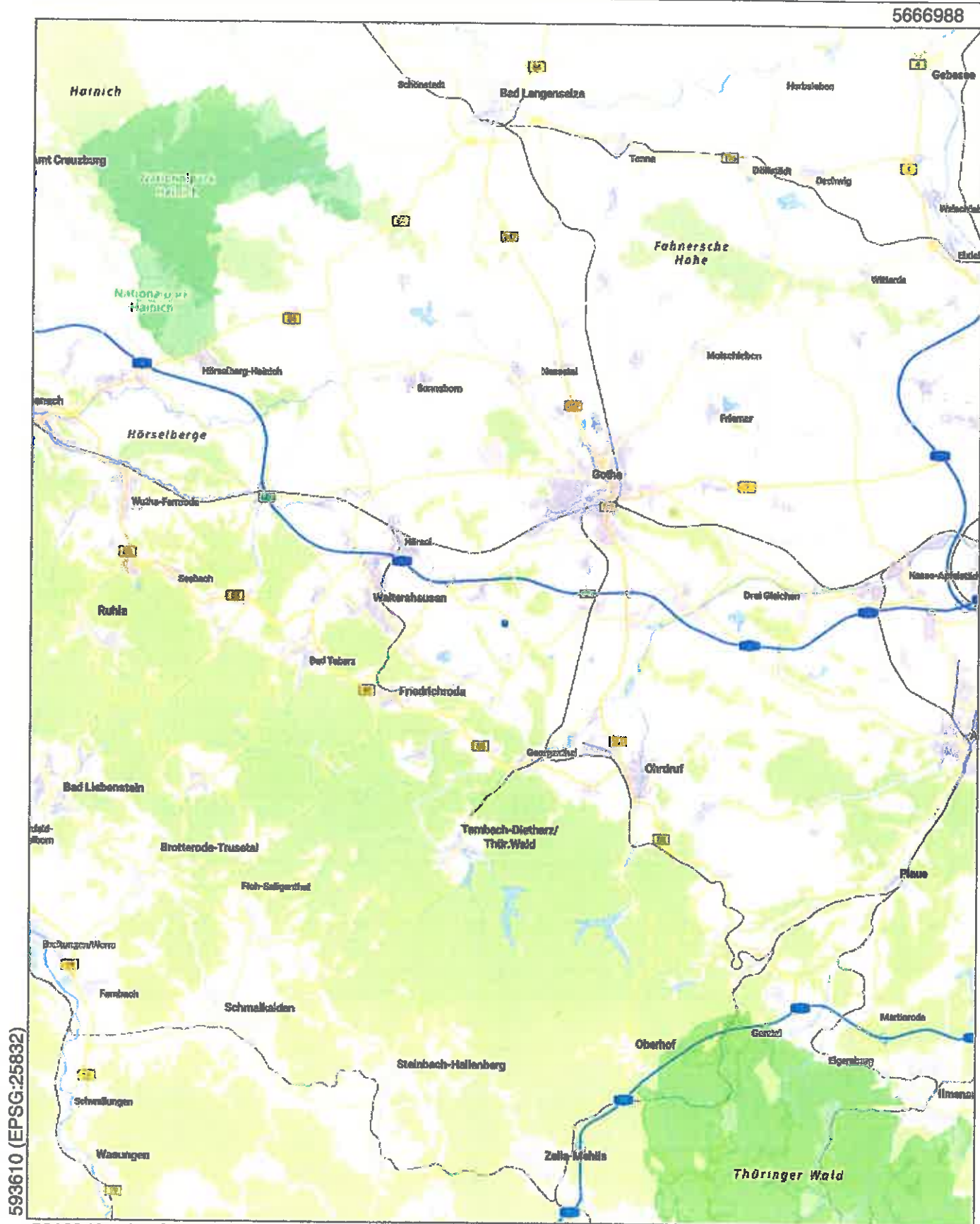
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 24.10.2025

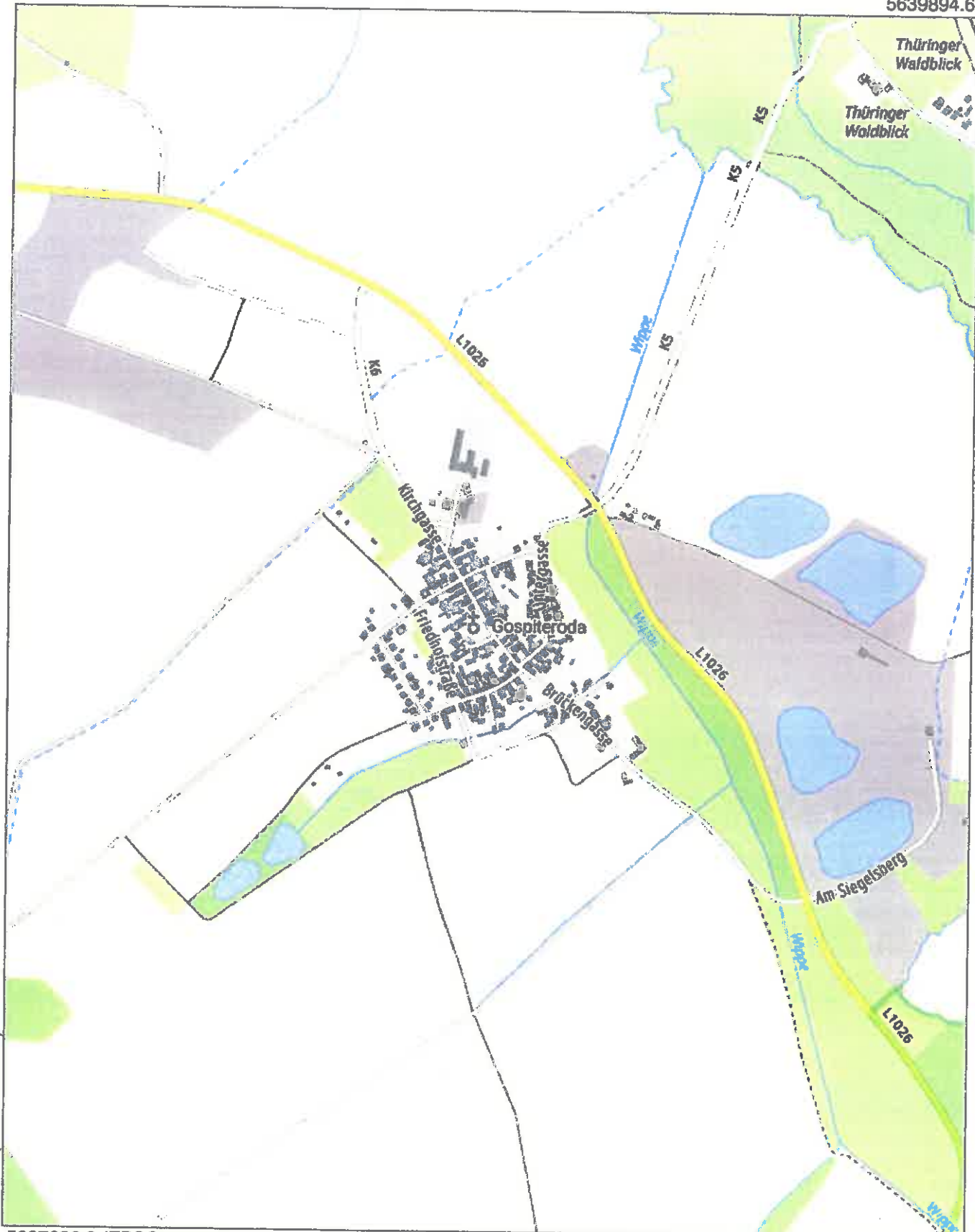
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





5639894.6

614946 (EPSG:25832)



5637636.8 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 di-de/by-2-0

5638878.6



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.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



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

Georgenthal
Gospiteroda

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

674158
40
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
II
40
650



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

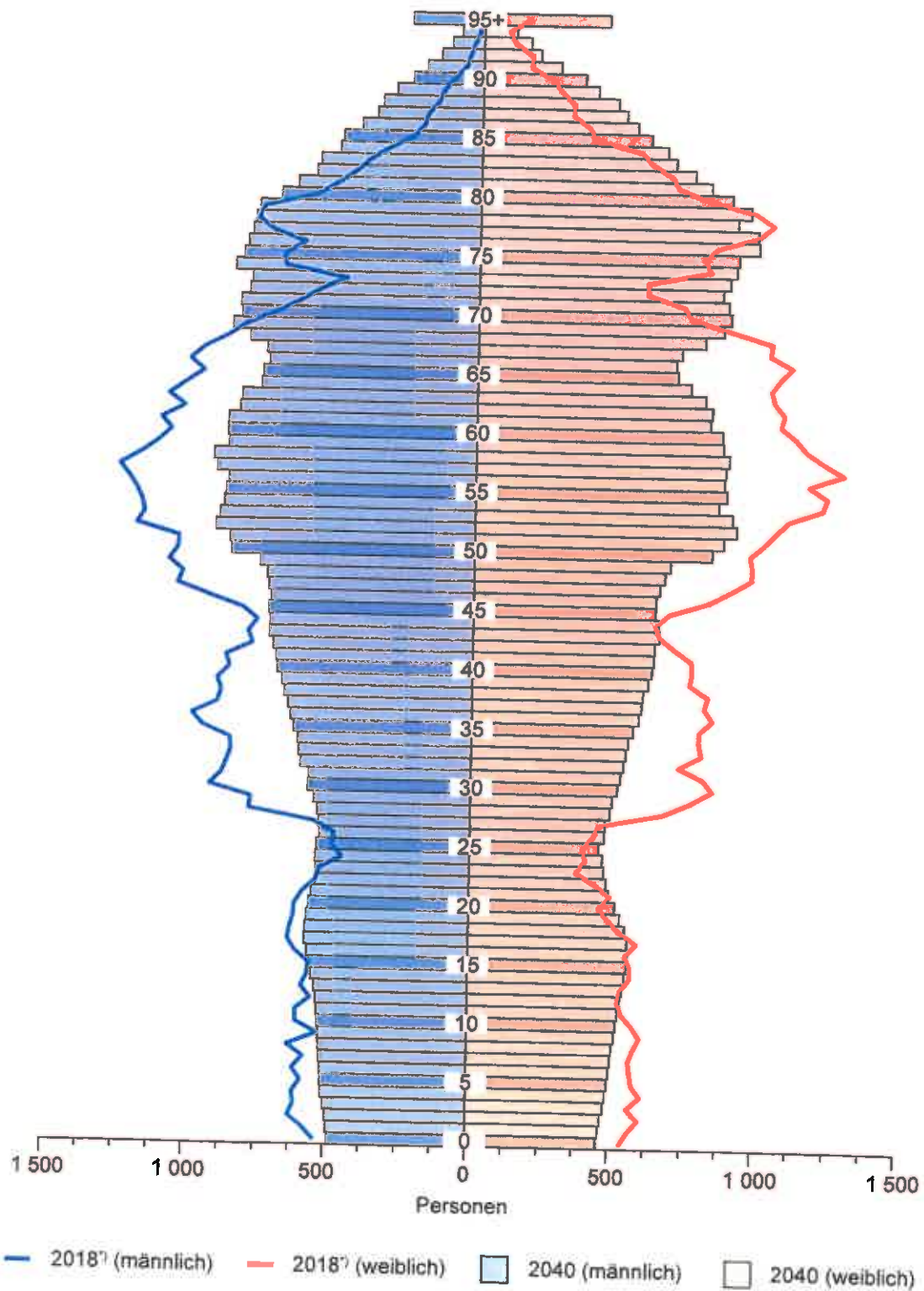
erstellt am:
27.08.2025

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Landkreis Gotha

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018