

AZ: 16 K 22/25

**Amtsgericht Gotha  
Justus-Perthes-Straße 2  
99867 Gotha**



Objekt	<b>gewerblich genutztes Grundstück, brachliegend</b> 2 Gebäudefragmente als abbruchträchtige Bausubstanz Grundstücksgröße <u>3.810 m<sup>2</sup></u>
Adresse	Gothaer Straße 2, 99880 Waltershausen
Flur; Flurstücke	8; 1782/1, 1782/2
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	06.11.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>25.400,00 €</b>

## **1. Zustandsmerkmale des Grundstückes**

### **1.1. Gestalt und Form, Größe**

Gestalt:	geringe bauliche Ausnutzung, mittige Bebauung	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 62 m
	<u>Breite:</u>	ca. 60 m
Zuschnitt:	regelmäßig, rechteckig, nahezu quadratisch	
Grundstücksgröße:	<b>3.810 m<sup>2</sup></b>	
Grundflächenzahl	0,08	

## 1.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	Ecklage mit angrenzenden Verkehrsflächen zu zwei Seiten
Straßenart Fabrikstraße:	Nebenstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>• zweispurig befahrbar, ca. 8 m breit</li><li>• Straßenzustand mäßig</li><li>• Straßenbelag aus Granitpflastersteinen</li><li>• Gehweg einseitig vorhanden</li><li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li></ul>
Medienversorgung:	
Strom:	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein aktiver Anschluss an öffentliche Stromversorgung vorhanden</li><li>• Wiederherstellung des Anschlusses ist grundsätzlich möglich</li></ul>
Trinkwasser:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anschluss ist über Gothaer Str. vorhanden, jedoch nicht in Betrieb</li><li>• vor Inbetriebnahme ist die Errichtung eines Wasserzähler-schachtes einzuplanen</li></ul>
Glasfaser:	<ul style="list-style-type: none"><li>• nicht vorhanden, jedoch gem. Telekom Auskunft kurzfristig herstellbar</li></ul>
Abwasserentsorgung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• bestehender Abwasseranschluss als Direkteinleiter an das öffentliche Trennsystem der Gothaer Straße</li></ul>
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist <b>eingeschränkt erschlossen</b> .

## 2. Beschreibung Gebäude 1

### 2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

<b>Gebäudeart:</b>	zweigeschossiges Gebäude, vermutl. unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss, <b>marode, ungenutzte Bausubstanz, teils mit erheblichen Schäden aufgrund eindringender Feuchtigkeit</b>
<b>Nutzung:</b>	nicht in Nutzung, vormals vermutlich als Wohnheim oder Verwaltungsgebäude genutzt
<b>Baujahr:</b>	um 1900

### 2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

<b>Geschossanzahl:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss</li><li>• Erdgeschoss als Vollgeschoss</li><li>• Obergeschoss als Vollgeschoss</li><li>• Dachgeschoss</li></ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Ziegelstein/Schwemmstein, (Konstruktion erheblich beschädigt)
<b>Gründung:</b>	Streifenfundament
<b>Wandstärke:</b>	
Außenwände:	ca. 17,0 cm
Innenwände:	ca. 12,0 cm
<b>Innenwände:</b>	Fachwerkbauweise
<b>Dämmung:</b>	

Außenwände:	begonnene Außendämmung, die jedoch zwischenzeitlich vollständig durchnässt ist und entfernt werden muss
letzte Geschossdecke:	ungedämmt
Kellerdecke:	ungedämmt
Dach:	ungedämmt
<b>Fassadengestaltung:</b>	überwiegend schadhafte Fassade als offenes Fachwerk mit Putzresten und Resten der Fassadendämmung
<b>Sockel:</b>	Natursteinblöcke (schadhaft)
<b>Dach:</b>	
Form:	Satteldach (stark beschädigt)
Konstruktion:	Holzdachstuhl (teilweise eingebrochen)
Eindeckung:	Betondachziegel (an mehreren Bereichen ohne Eindeckung)
<b>Geschossdeckenaufbau:</b>	Holzbalkendecke zw. EG u. OG
<b>Fußbodenaufbau:</b>	in EG Betonestrich als Trägerschicht für Oberbelag
<b>Raumhöhen:</b>	
EG:	ca. 2,50 m
OG:	ca. 2,50 m
<b>Bruttogrundfläche:</b>	<b>Gesamt:</b> <u>ca. 384,0 m<sup>2</sup></u> (16 m x 6 m x 4)
<b>Bruttorauminhalt:</b>	<b>Gesamt:</b> <u>ca. 1.000,0 m<sup>3</sup></u> (16 m x 6 m x 10,5 m)
<b>Nutzfläche:</b>	<b>Gesamt:</b> <u>ca. 288,0 m<sup>2</sup></u> (BGF x Nutzflächenfaktor 0,75)
<b>Raumaufteilung:</b>	unbekannt, da keine Grundrisse oder Planunterlagen vorhanden

### 2.3. Gebäudeausstattung

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

### 2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

<b>Heizung:</b>	nicht vorhanden
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht vorhanden
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht vorhanden
<b>Energetischer Standard:</b>	nicht relevant, da das Gebäude unbeheizt ist

## 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.

## 3. Beschreibung Gebäude 2

### 3.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

**Gebäudeart:** Fragmente eines eingefallenen Verwaltungsgebäudes, ursprünglich 3-geschossig, nicht unterkellert

**Nutzung:** nicht nutzbar, vormals als Verwaltungsgebäude genutzt

**Baujahr:** ca. 1900

### 3.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

**Konstruktionsart:** Fachwerkbauweise

**Gründung:** Streifenfundament

**Dämmung:** nicht vorhanden

**Bruttogrundfläche:** **Gesamt:** **ca. 675,0 m<sup>2</sup>** (25 m x 9 m x 3)

**Rauminhalt:** **Gesamt:** **ca. 2.363,0 m<sup>3</sup>** (25 m x 9 m x 10,5)

**Raumaufteilung:** unbekannt, da keine Grundrisse oder Planunterlagen vorhanden

**Gebäudeausstattung:** nicht vorhanden

**Technische Ausstattung:** nicht vorhanden

### 3.3. Beurteilung des Zustandes

**Energetischer Standard:** unerheblich, weil Gebäude unbeheizt

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

## 4. Außenanlagen

Freiflächen: erheblicher Pflegestau, üppiger Wildwuchs mit hohem Beräumungsaufwand