

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der **Flnr. 9/21** bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst Nebengebäude** in der Kleingartenanlage

„Am Loh“ e.V. Tellstr. 9/21 in 99094 Erfurt



Verkehrswert

17.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

14.08.2024

AUFTRAGSNUMMER

381

AUSFERTIGUNG

Digitale Ausfertigung

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Erfurt

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

K 6/24

DATUM

20.09.2024

SACHVERSTÄNDIGER

Herr

+49 361 / 21 6565 - 20

Philip Lang

+49 171 99 033 93

Barbarosahof 3

lang@prokonzept-immobilien.de

99092 Erfurt

www.prokonzept-immobilien.de



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	OBJEKTDATEN	4
1.2	GRUNDSTÜCK	4
1.3	AUFTRAGGEBER	5
1.4	STICHTAG.....	5
1.5	ORTSBESICHTIGUNG.....	5
1.6	GRUNDBUCHAuszÜGE	6
1.7	BEWERTUNGSZWECK.....	6
1.8	VERWENDETE UNTERLAGEN	7
1.9	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG	8
1.10	URHEBERRECHT/VERWENDUNGSVORBEHALT.....	9
1.11	ANMERKUNGEN ZUM ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ	9
1.12	FUNDSTELLEN WICHTIGER GESETZE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN.....	9
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	10
2.1	MAKROLAGE – REGIONALE UMGEBUNG	10
2.2	MIKROLAGE – NACHBARSCHAFT UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	10
2.3	VERKEHRSANBINDUNG.....	11
2.4	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG.....	11
2.5	BEURTEILUNG LAGE	11
3	GRUNDSTÜCK	12
3.1	GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG	12
3.2	GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	13
3.3	ERSCHLIEßUNGSZUSTAND.....	13
3.4	TOPOGRAFIE/BODENBESCHAFFENHEIT	14
3.5	DENKMALSCHUTZ	14
3.6	NATURGEFAHREN/SONSTIGE UMWELTEINFLÜSSE	15
3.7	IMMISSIONEN.....	15
3.8	BAUPLANUNGSRECHT	16
3.9	BEVOLLMÄCHTIGTER BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER.....	17
3.10	ÖRTLICHE VERWALTUNG.....	17
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	18
4.1	OBJEKTART	18
4.2	AKTUELLE NUTZUNG.....	18
4.3	AUSSTATTUNGSMERKMALE.....	19
4.4	BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)	20
4.5	ENERGETISCHE GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN.....	21

4.6	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN, INSTANDHALTUNGSSTAU.....	22
4.7	BEURTEILUNG BEWERTUNGSEINHEIT	23
5	BEWERTUNG	24
5.1	GRUNDLAGE DER BEWERTUNG	24
5.2	MARKTSITUATION	26
5.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	27
5.4	ERMITTLUNG DES SACHWERTS.....	30
5.5	SONSTIGE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	39
5.6	SACHWERT	40
6	VERKEHRSWERT	41
7	ANLAGEN	44
7.1	LAGEPLÄNE.....	44
7.2	BILDER	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektdaten

Objektart	Einfamilienhaus nebst Nebengebäude
Grundstückgröße lt. Grundbuch	600 m ²
Baujahr laut vorliegenden Informationen	1950

Anmerkung:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.

Die baulichen Anlagen des Einfamilienhauses und des Nebengebäudes waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude sind dem Unterzeichner daher nicht konkret bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Dem Sachverständigen liegen trotz Anfragen beim Bauaktenarchiv Erfurt und Eigentümerin keine Bauunterlagen vor. Die Baubeschreibung wurde überwiegend aufgrund der Ortsbesichtigung und des Augenscheins erstellt und ist daher mit erheblichem Risiko behaftet. Unterlagen über durchgeführte Modernisierungen und Instandhaltungen liegen nicht vor.

1.2 Grundstück

Gemarkung	Bischleben
Flur	4
Flurstücknummer	9/21
Grundstückgröße lt. Grundbuch	600 m ²

1.3 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Erfurt Rudolfstraße 46 99092 Erfurt
Aktenzeichen	K 6/24
Beschluss zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vom	07.05.2024

1.4 Stichtag

Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Qualitätsstichtag	14.08.2024

Anmerkung: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	14.08.2024
Teilnehmer	Herr Philip Lang, Sachverständiger

Anmerkung:

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig postalisch über den Termin der Ortsbesichtigung informiert. Der erste Ortstermin wurde für den 29.05.2024 festgesetzt, nachdem dieser aufgrund der Absage eines Beteiligten nicht stattfinden konnte, wurde ein zweiter Ortstermin am 04.07.202 anberaumt. Nachdem auch dieser aufgrund der Krankmeldung eines Beteiligten nicht stattfinden konnte, wurde ein dritter Ortstermin für den 14.08.2024 anberaumt. **Auch beim dritten Ortstermin war eine Begehung der Bewertungseinheit nicht möglich. Die Eigentümerin hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen konnte daher nicht erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt weitestgehend anhand äußerer Merkmale und den vorliegenden Unterlagen und ist daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.**

1.6 Grundbuchauszüge

Auszug vom	08.05.2024
Amtsgericht	Erfurt
Grundbuch von	Bischleben
Blatt	30093

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung, Flur, Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Größe in m ²
1	Bischleben, 4, 9/21	Landwirtschaftsfläche, KGA Am Loh Tellstr. 9/21	600

Abteilung I: Eigentümer

Die Eigentümer werden in diesem Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte nicht namentlich genannt.

Abteilung II und III ohne Darstellung in diesem Gutachten

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, die im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abt. II und III bei der Wertermittlung außer Betracht zu lassen. Dies wird damit begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. zur Löschung anstehen. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.7 Bewertungszweck

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins ermittelt werden.

1.8 Verwendete Unterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 08.05.2024
- Information zu Verträgen und offenen Rechnungen durch den Kleingartenverein „Am Loh“ e.V.

Erhebungen/Recherchen:

- Aufzeichnung des Sachverständigen vor Ort (Außenbesichtigung)
- Fotodokumentation (Außenbilder)
- Auskünfte bezüglich der Bodenrichtwerte
- Immobilienmarktinformation 2024 Gutachterausschuss Stadt Erfurt
- Sonstige Daten der Wertermittlung – Sachwertfaktoren 2024 Gutachterausschuss Stadt Erfurt
- Auskunft bezüglich des Bauplanungsrechts der Stadt Erfurt
- Auskunft bezüglich Erschließungskosten der Stadt Erfurt
- Auskunft bezüglich Altlasten der Stadt Erfurt
- Auskunft bezüglich Georisiken des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Freistaat Thüringen

1.9 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft.
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft.
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.10 Urheberrecht/Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.11 Anmerkungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Geschlechtsidentität gemeint.

1.12 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO vom 13.03.14)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003)
- Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
- GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert
- Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage
- Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht; 5. Auflage
- Petersen-Schnorr-Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung; 3. Auflage
- Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren; 1. Auflage

2 Lagebeschreibung

2.1 Makrolage – Regionale Umgebung

Erfurt ist die Hauptstadt des Freistaates Thüringen und gleichzeitig dessen größte Stadt. Die Stadt liegt an der Gera, die im Thüringer Wald entspringt. Die Wirtschaft der Stadt ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geprägt von Verwaltung und Dienstleistungen. Darüber hinaus ist Erfurt Standort verschiedener Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus sowie der Mikroelektronik. Zudem hat sich aufgrund der niedrigen Lohnkosten und der zentralen Lage in Deutschland eine bedeutende Logistikbranche etabliert. Erfurt ist nach Leipzig die Stadt mit der zweitgrößten Messe in den neuen Bundesländern. Mit dem Hauptbahnhof ist die Stadt ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt im Personenverkehr. Die Stadt hat einen knapp drei Quadratkilometer großen mittelalterlich geprägten Altstadtkern mit etwa 25 Pfarrkirchen, der barocken Zitadelle Petersberg, der ältesten erhaltenen Synagoge in Mitteleuropa sowie zahlreichen Fachwerk- und anderen Bürgerhäusern. Das Rathaus, die Krämerbrücke, der Erfurter Dom und die Severikirche sind bekannte Wahrzeichen der Stadt.

2.2 Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Kleingartenanlage „Am Loh“ im Stadtteil Bischleben-Stedten. In nächster Umgebung befinden sich der Stedtener Wald sowie die Kirche St. Elisabeth. Unternehmen in der Nähe sind Behrendt Oberflächentechnik GmbH und die Jens Graner GmbH. Das Wertermittlungsobjekt liegt etwa 9 km von der Altstadt Erfurts entfernt. Ein Lebensmitteleinzelhandel, ein Kindergarten sowie eine Schule befinden sich in einer Entfernung von unter 2 km nördlich des Wertermittlungsobjektes. Eine Apotheke befindet sich nördlich in ca. 4 km Entfernung. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Wohnhäuser und Gartenhäuser in einer Kleingartenanlage aus.

2.3 Verkehrsanbindung

Der Erfurter Hauptbahnhof liegt etwa 8,5 km nordöstlich des Wertermittlungsobjektes. Der Zughaltepunkt "Erfurt-Bischleben" ist etwa 2 km entfernt und stellt eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Erfurt her.

In Nord-Süd-Ausrichtung befindet sich die "Thüringer-Wald Autobahn" A71 zwischen Schweinfurt und Sangerhausen, die Ost-West-Trasse bildet die A4 zwischen Frankfurt/Main und Dresden. Südwestlich von Erfurt treffen die A4 und die A71 am Erfurter Kreuz aufeinander. Die nächste Auffahrmöglichkeit auf die A71 „Erfurt-Bindersleben“ liegt etwa 10 km nordwestlich des Wertermittlungsobjektes.

Der Flughafen Erfurt-Weimar ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten zu erreichen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Verkehrsanbindung.

2.4 Demografische Entwicklung

Nach Angaben des Stadtportals Erfurt lebten im Jahr 2023 insgesamt ca. 1.607 Einwohner im Stadtteil Bischleben-Stedten, davon waren 49,5 % männlich und 50,5 % weiblich. Das Durchschnittsalter lag bei 47,7 Jahren. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug ca. 16,1 %. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen betrug ca. 59,1 % und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren 24,8 %. Insgesamt ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren konstant geblieben (Vergleichswert 2013: 1.612).

2.5 Beurteilung Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bischleben-Stedten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen schmalen Schotterweg innerhalb der Kleingartenanlage. Parken innerhalb der Kleingartenanlage ist nicht möglich. Die Parkmöglichkeiten außerhalb der Kleingartenanlage sind begrenzt, wodurch die Parkplatzsituation angespannt ist. Der Standort ist nur geringfügig durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Lage.

3 Grundstück

3.1 Grundstückbeschreibung



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 14.05.2024

Flurstück: 9 / 21
Flur: 4
Gemarkung: Bischleben

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

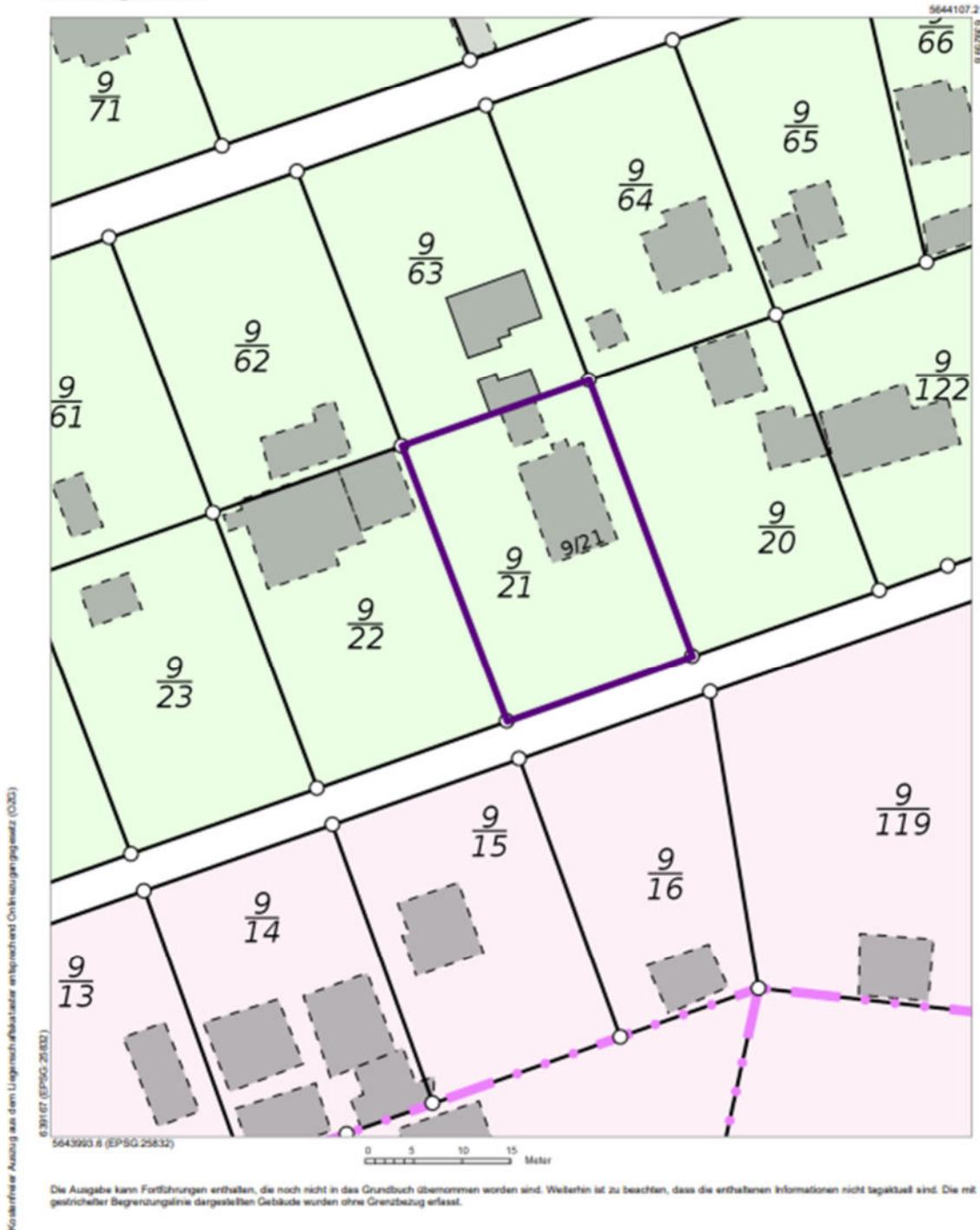


Abbildung 1 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer

3.2 Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 20 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 20 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 30 m

Anmerkung: Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen-Viewer überprüft.

3.3 Erschließungszustand

Laut Auskunft der Stadt Erfurt werden keine Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben.

Nach Art. 7 Abs. 2 des ThürKAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 werden für gemeindliche Straßenausbaumaßnahmen einschließlich Investitionsmaßnahmen für Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) sowie die Einrichtungen der Wasserversorgung keine Beiträge erhoben. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch bleibt unberührt.

Die Stadt Erfurt erhebt ebenso keine Kanalanschlussbeiträge nach § 7 ThürKAG. Die Investitionen werden über die Abwassergebühren finanziert.

3.4 Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtig eingestuft.

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.5 Denkmalschutz

Laut Stadtverwaltung Erfurt ist das Grundstück mit seiner Bebauung nicht in der Denkmalliste beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verzeichnet.

3.6 Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Das Objekt liegt laut Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in der Gefahrenhinweisklasse: B-b-III-1 (Örtliche Bildung von Hohlräumen in Karbonatgesteinen) und B-b-I-4 (potenzielles Subrosionsgebiet: Erdfälle sehr selten. Im Wesentlichen noch intaktes Sulfat im Untergrund. An Störungen gebundene „vorausseilende Subrosion“). Die Eintretenswahrscheinlichkeit und das bestehende Restrisiko eines entsprechenden Ereignisses ist gemäß TLUBN als sehr gering zu bewerten, wodurch eine Bebaubarkeit bzw. Nutzung möglich ist.

Anmerkung:

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung Thüringen Viewer sowie Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

3.7 Immissionen

Aufgrund der Lage in einer Kleingartenanlage und der damit verbunden Entfernung von Straßen zum Wertermittlungsobjekt ist das Grundstück nur geringfügig von Lärmimmissionen betroffen.

Hinweis:

Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

3.8 Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“
Rechtskräftig seit:	27.05.2006

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt, handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Weitere städtebauliche Satzungen gelten nicht.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

3.9 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Ralf Göring
Anschrift	Am Elsterberg 26 99094 Erfurt
Telefon	+49 361 2252145

3.10 Örtliche Verwaltung

Name	Stadtverwaltung Erfurt
Ort	99084 Erfurt
Telefon	0361 655-1145
Internet	www.erfurt.de

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Objektart

Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst Nebengebäude
Bauweise	massiv, augenscheinlich Klinkerfassade
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach, Pultdach
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr laut vorliegenden Informationen	1950
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	nicht modernisiert

Anmerkung:

Die baulichen Anlagen des Einfamilienhauses und Nebengebäudes waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht konkret bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Dem Sachverständigen liegen trotz Anfrage bei Behörde und Eigentümerin keine Bauunterlagen vor. Die Baubeschreibung wurde überwiegend aufgrund der Ortsbesichtigung und des Augenscheins erstellt und ist daher mit Risiko behaftet. Unterlagen über durchgeführte Modernisierungen und Instandhaltungen liegen nicht vor. Aufgrund des vorgefundenen geht der Sachverständige davon aus, dass das Gebäude nicht modernisiert ist.

4.2 Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird nach örtlichen Hinweisen und Angaben zum Stichtag von der Eigentümerin eigengenutzt. Mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

4.3 Ausstattungsmerkmale

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	augenscheinlich Klinkerfassade
Eingang	Der Eingang befindet sich im Westen des Objektes und ist nicht barrierefrei zugänglich
Fenster	augenscheinlich Rahmenfenster und Rollläden
Dach	Satteldach
Heizung/Warmwasser	vmtl. Flüssiggasheizung (freistehender Gastank im Garten ersichtlich)
Anmerkung: Das Haupthaus besteht aus einem rechteckigen Baukörper mit einem klassischen Satteldach. Im Süden am Haupthaus angrenzend befindet sich der Anbau mit Pultdach. Beide Bereiche sind über eine durchgehende Dachstruktur miteinander verbunden.	

Gebäudebereich	Anbau
Bauweise	augenscheinlich Klinkerfassade
Fenster	augenscheinlich Rahmenfenster und Rollläden
Dach	Pultdach

Nebengebäude

Im Norden angrenzend an das Einfamilienhaus befindet sich ein Nebengebäude. Dieses hat ein Satteldach und vmtl. zwei Eingänge (westlich und östlich).

Anmerkung: Das Nebengebäude konnte aufgrund der Lage auf dem Grundstück und der fehlenden Besichtigung des Grundstücks nicht auf Fotos dokumentiert werden. **Eine detaillierte Beurteilung ist daher nicht möglich.**

Außenanlagen

Südlich und westlich des Einfamilienhauses befindet sich der Garten. Die Zuwegung zum Haus ist mit Platten befestigt. Der Garten zeigt sich in einem überwiegend vernachlässigten Zustand. Zur Straße ist das Grundstück mit einem Holzzaun eingefriedet. Aufgrund der nicht genehmigten Besichtigung konnte der Garten nicht vollständig eingesehen und weiter beurteilt werden. Es kann daher keine vollständige Aussage über eventuelle Einbauten oder den gesamten Zustand des Gartens getroffen werden.

4.4 Bruttogrundfläche (BGF)

Haupthaus	100 m ²
Anbau	25 m ²

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 mithilfe der Geoanwendung ThüringenViewer annähernd ermittelt. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachtter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

4.5 Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine sogenannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

4.6 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich (augenscheinlich)
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> teilw. vernachlässigte Außenanlagen
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich (augenscheinlich)

Hinweis:

Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung.

Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen.

Instandhaltungsstau wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf ist. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

4.7 Beurteilung Bewertungseinheit

Aufgrund dessen, dass eine vollständige Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung hauptsächlich auf den äußeren Eindruck sowie auf die vorliegenden Unterlagen. Basierend auf diesen Eindrücken befindet sich das Einfamilienhaus äußerlich in einem baujahrtypischen Zustand. Der Garten macht einen teilweise vernachlässigten Eindruck.

Die weiteren Einschätzungen hierzu sind mit einem erheblichen Risiko verbunden. Dem Sachverständigen ist es aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie den fehlenden Bauunterlagen nicht möglich, eine ausreichende Beurteilung der Belichtung, einer möglichen Querlüftung sowie der weiteren Ausstattung der Einheit vorzunehmen.

5 Bewertung

5.1 Grundlage der Bewertung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert: „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 den 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 Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden. Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte auf dem Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden.

5.2 Marktsituation

Die anhaltend schlechten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag stark beeinflusst. Die aktuelle Situation bleibt äußerst herausfordernd, geprägt nicht nur durch den fortlaufenden Krieg zwischen der Ukraine und Russland, sondern auch durch weltweite Konflikte, die zu erheblicher Unsicherheit führen. Diese anhaltenden Auseinandersetzungen trugen dazu bei, dass die globale Sicherheitslage weiterhin instabil und unvorhersehbar war.

Die zusätzlichen Einflüsse des Klimawandels und der spürbaren Inflation haben das wirtschaftliche Umfeld weiter beeinträchtigt. Als Reaktion darauf hat die Europäische Zentralbank seit dem Sommer 2022 mehrfach die Leitzinsen erhöht, was in Verbindung mit den steigenden Teuerungsraten auch zu einer starken Zunahme der Zinsen für Immobilienkredite geführt hat. Im Juni 2024 hat die EZB den Leitzins um 0,25 % gesenkt. Jedoch verbleiben die Zinsen auf einem hohen Niveau im Verhältnis zu den letzten Jahren.

Es hat sich der Druck zur Modernisierung von Bestandsimmobilien bereits vor dem Stichtag verstärkt. Angesichts der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird besonders im energetischen Bereich deutlich, dass Modernisierungen unerlässlich sind. Das Ausbleiben dieser Modernisierungen führt nicht nur zu einem Verlust an Attraktivität älterer Objekte, sondern entspricht auch nicht den energieeffizienten Standards, die das GEG vorschreibt. Dies könnte zu einer Abnahme der Handelsaktivitäten älterer Immobilien führen. Es ist daher entscheidend, die Modernisierungsanforderungen des GEG zu berücksichtigen, um nicht nur die Marktattraktivität, sondern auch die gesetzlichen Standards für Energieeffizienz zu erfüllen.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Kleingartenanlage, ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und weicht damit deutlich von üblichen Einfamilienhäusern ab. Dennoch haben die oben genannten Punkte: angespannte politische Lage, Zinspolitik und energetische Anforderungen einen deutlichen Einfluss auf den Wert des Einfamilienhauses und sind daher bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der oben beschriebenen Faktoren war zum Bewertungsstichtag eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei Wohnimmobilien zu beobachten.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksmerkmale vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist.

Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Ansätze für die Wertermittlung:

Bei vergleichbar bebauten Grundstücken in städtischen Lagen können von den Gutachterausschüssen regelmäßig keine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung gestellt werden. Der Bodenwert wird aus diesem Grund aus dem örtlichen Bodenrichtwert abgeleitet. Der Sachverständige bezieht sich bei der Bodenwertermittlung auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Erfurt ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte:

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Ansätze für die Wertermittlung:

Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtnummer/ -Name	517082
Nutzungsart	Sondergebiet für Erholung
ergänzende Nutzungsangaben	Bebaute Flächen im Außenbereich
Entwicklungszustand	baureifes Land
Richtwert erschließungsbeitragsfrei	21 €/m ²

Bodenwertanpassung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für das Jahr 2022 und das Jahr 2023. In den Vorjahren stiegen die Kaufpreise für Wohnbauland aufgrund der besonderen Dynamik des lokalen Immobilienmarktes kontinuierlich an. Aufgrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Einflüsse ist jedoch eine leichte Zurückhaltung der Marktteilnehmer eingetreten und die Kaufpreise sind bis zum Wertermittlungsstichtag in der Region nicht gestiegen. Der Sachverständige wird daher aufgrund der bekannten Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt diesbezüglich keine wertmäßige Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung:

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde. Bei Einfamilien- und Gartenhäusern in Kleingartenanlagen konnte dieser Zusammenhang nicht zweifelsfrei hergestellt werden. Bei einem Erwerb eines Objektes in einer Kleingartenanlage steht zweifellos eine ruhige Lage, die Möglichkeit der Naherholung, die Fruchtziehung aus dem Garten, die Infrastruktur und Versorgungslage, eine geeignete Nachbarschaft und ein kinderfreundliches Umfeld im Fokus, nicht die Höhe der baulichen Ausnutzung, wodurch der Sachverständige keine Anpassung vornimmt.

Ableitung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird aus den vorgenannten wertrelevanten Hinweisen und dem Bodenrichtwert wie folgt abgeleitet:

Bodenwert des bebauten Grundstücks

	Fläche m ²	€/m ²	Betrag in €
Flurstück 9/21	600	21	12.600
Bodenwert des Einfamilienhauses gesamt, gerundet			12.600

5.4 Ermittlung des Sachwerts

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Vorläufiger Sachwert

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Das Haupthaus wird in die Gebäudeart 1.22 mit einer Standardstufe von 1,78 eingestuft. Bei einer Standardstufe für das Haupthaus von 1,78 ergibt dies einen objektspezifischen NHK-Ansatz von rd. 636 €/m². Der Anbau wird in die Gebäudeart 1.23 mit einer Standardstufe ebenfalls von 1,78 eingestuft. Bei einer Standardstufe für den Anbau von 1,78 ergibt dies einen objektspezifischen NHK-Ansatz von rd. 920 €/m².

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der BGF ist dem Punkt 4.4. zu entnehmen. Für das Haupthaus wird eine BGF von 100 m² berücksichtigt. Für den Anbau wird eine BGF von 25 m² angesetzt. Der Sachverständige berücksichtigt das auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjekts befindliche Nebengebäude als besonderes Bauteil mit einem erstmaligen Herstellungswert von 5.000 €, welcher der Alterswertminderung unterliegt.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen. Besondere Bauteile sind werthaltig, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt. Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschoss Geometrien (Höhe, Neigung, Drenpel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drenpel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Aus modellkonformen Ansätzen werden keine baulichen Besonderheiten berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Wertermittlungstichtag	14.08.2024
Baupreisindex (100=2021)	129,4
Baupreisindex (100=2010)	182,8

Index Basisjahr 2021 umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Baupreisindizes: Deutschland. Hieraus ergibt sich für die Berechnung ein Faktor von 1,828.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Aus Gründen der Modellkonformität wird bei der Wertermittlung ein Regionalfaktor von 1,0 berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV).

Gesamtnutzungsdauer

Als übliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

In § 12 Abs. 5 und der dazugehörigen Anlage 1 der ImmoWertV sind die Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer festgelegt. Hierin ist beschrieben, dass z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt wird. Da der Sachverständige sich an dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt orientiert und hieraus den Sachwertfaktor ableitet, wird er modellkonform bei einer ermittelten Standardstufe von 1,78 auf einen Standardstufenwert von 2 aufgerundet und somit eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren heranziehen.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr:	1950
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	74 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre

Das Modell der Restnutzungsdauer geht dabei davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung. Die (modifizierte) Restnutzungsdauer ergibt sich demnach nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 2 ImmoWertV interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht das für den Stichtag.

$$a = 1,2500; b = 2,6250; c = 1,5250$$

Für den Stichtag 14.08.2024 ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren. Die (modifizierte) RND ist entsprechend Anlage 2 ImmoWertV nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt. Das relative Alter beträgt hier 100% der Restnutzungsdauer. Somit ist die (modifizierte) RND von 10 Jahren ansetzbar.

Alterswertminderungsfaktor

$$\frac{10 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}}{65 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer}} = 0,15$$

Außenanlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen. Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden modellkonform ohne weitere Ansätze berücksichtigt, da diese im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten sind.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					
Haupthaus	100 m ² BGF x	636 €/m ²	x	1,828	116.261 €
Anbau	25 m ² BGF x	920 €/m ²	x	1,828	42.044 €
Nebengebäude					5.000 €
Herstellkosten (incl. Baunebenkosten)					163.305 €
Regionalfaktor			x	1,0	
Alterswertminderungsfaktor			x	0,15	138.809 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten					24.496 €
Gebäudesachwert					24.496 €
Bodenwert					12.600 €
vorläufiger Sachwert					<u>37.096 €</u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt wurde. Er bedarf daher noch der Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt gibt Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser an. Die aktuell zur Verfügung stehenden Faktoren wurden auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 84 Kauffällen aus den Jahren 2022 und 2023 im August 2024 beschlossen. Zusätzlich ist hierbei noch nicht in Gänze der drastisch veränderte Immobilienmarkt seit der Zinswende ab Jahresmitte 2022 enthalten. Zum Jahresbeginn 2024 ist von einem Käufermarkt auszugehen, sodass die Angebote die Nachfrage überstiegen.

Der Gutachterausschuss Erfurt gibt ab einem vorläufigen Sachwert von mindestens 170.000 € anwendbare Sachwertfaktoren an. Der angegebene Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 170.000 € beträgt 1,60.

Da es sich bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus in einer Kleingartenanlage handelt, ist der angegebene Sachwertfaktor von 1,60 für Ein- und Zweifamilienhäuser nur bedingt zutreffend und daher sachverständig anzupassen. Aufgrund der Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß Flächennutzungsplan sowie der Lage im Außenbereich laut § 35 BauGB und der nur eingeschränkten Vergleichbarkeit hinsichtlich der üblichen Bauweise und

Baugröße mit Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt der Sachverständige einen Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 35 % (- 0,56) vor.

Darüber hinaus ist der Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag durch eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer gekennzeichnet, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen ist. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist die gestiegene Unsicherheit aufgrund politischer Entwicklungen. Diese Unsicherheiten führten zu einem zurückhaltenden Verhalten von Käufern und Verkäufern, was sich auf den gesamten Transaktionsprozess auf dem Immobilienmarkt auswirkt.

Neben den politischen Unsicherheiten trägt auch das gestiegene Zinsniveau zu einem erschwerten Umfeld bei. Das gestiegene Zinsniveau beeinträchtigt die Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Käufer und führte zu einer allgemeinen Vorsicht und abwartenden Haltung auf dem Immobilienmarkt.

Parallel zu diesen Einflussfaktoren sind die energetischen Anforderungen im Immobiliensektor gestiegen. Die gestiegene Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden in Verbindung mit politischen und zinsbedingten Unsicherheiten tragen zu einer Verlangsamung des Transaktionsprozesses bei.

Die zusätzliche Reduzierung des Sachwertfaktors um 20 % (0,32) spiegelt somit die Gesamtheit dieser Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag wider. Die Berücksichtigung der politischen Unsicherheiten, des hohen Zinsniveaus und der energetischen Anforderungen ermöglicht eine fundierte und objektive Wertermittlung, die den tatsächlichen Marktverhältnissen entspricht.

Aufgrund der vorgenannten Punkte wendet der Sachverständige für die weitere Wertermittlung einen Sachwertfaktor von 0,72 an.

Vorläufiger Sachwert	37.096 €
Marktanpassung 0,72	- 10.387 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	26.709 €

5.5 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

In Bezug auf Baumängel, Bauschäden und den Instandhaltungsstau kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten bzw. der Fertigstellungskosten nur in Betracht, wenn dies unverzüglich erfolgen muss. Ist dies nicht der Fall, so sollten diese Kosten der entsprechenden Alterswertminderung unterworfen werden. Der Sachverständige berücksichtigt für die Baumängel, Bauschäden und den Instandhaltungsstau zum Stichtag einen für das Baujahr und den Zustand üblichen Ansatz von 80 €/m² Bruttogrundfläche, gesamt also rd. 10.000 €.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	10.000 €
---	-----------------

Die weitere Ausstattung wird durch die Alterswertminderung ausreichend miteinbezogen. Der Sachverständige weist auch ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden und konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde und konnte nicht überprüft werden. Die pauschalen Ansätze berücksichtigen nach sachverständigem Ermessen die Ausstattungsmerkmale für normale Marktverhältnisse. Persönlicher Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen kann nicht berücksichtigt werden.

5.6 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmale:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	26.709 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 10.000 €
Sachwert	16.709 €
Sachwert gerundet	17.000 €

6 Verkehrswert

Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage wird beim Sachwert durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren berücksichtigt. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Amtsgericht	Erfurt
Grundbuch von	Bischleben
Blatt	30093
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Verkehrswert	€ 17.000
Verkehrswert in Worten	€ siebzehntausend

Das Gutachten besteht aus 48 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen. Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Die Baubeschreibung in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie wurde vorwiegend durch Augenschein des Sachverständigen oder aufgrund von Aussagen der Teilnehmer am Tag des Ortstermins erstellt.

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die baulichen Anlagen des Einfamilienhauses waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich somit überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Jeder Ersteher muss dieses Risiko selbst einschätzen, ein pauschal fiktiver Abzug würde den individuellen Gegebenheiten nicht gerecht werden.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden-, oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

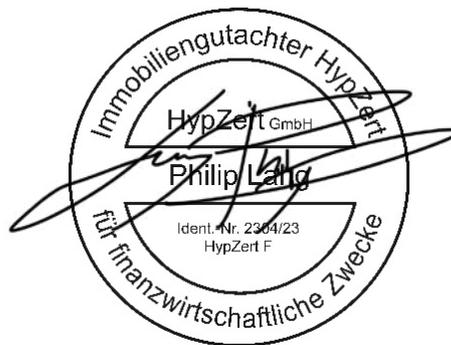
Das Bewertungsobjekt konnte daher nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht werden. Der Sachverständige hatte auch keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädliche in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Eine Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

Erfurt, den 20.09.2024



Philip Lang, MRICS

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F – ISO/IEC 17024

Dipl. Sachverständiger (DIA) • Immobilienfachwirt (IHK) • Baubiologe (IBN)

Zertifizierter Immobilien Gutachter DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Fürth, im Landkreis Fürth und im
Landkreis Erlangen Höchststadt

7 Anlagen

7.1 Lagepläne



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 14.05.2024

Flurstück: 9 / 21
Flur: 4
Gemarkung: Bischleben

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt



Abbildung 2 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer

 **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 500000 14.05.2024
Mein Titel

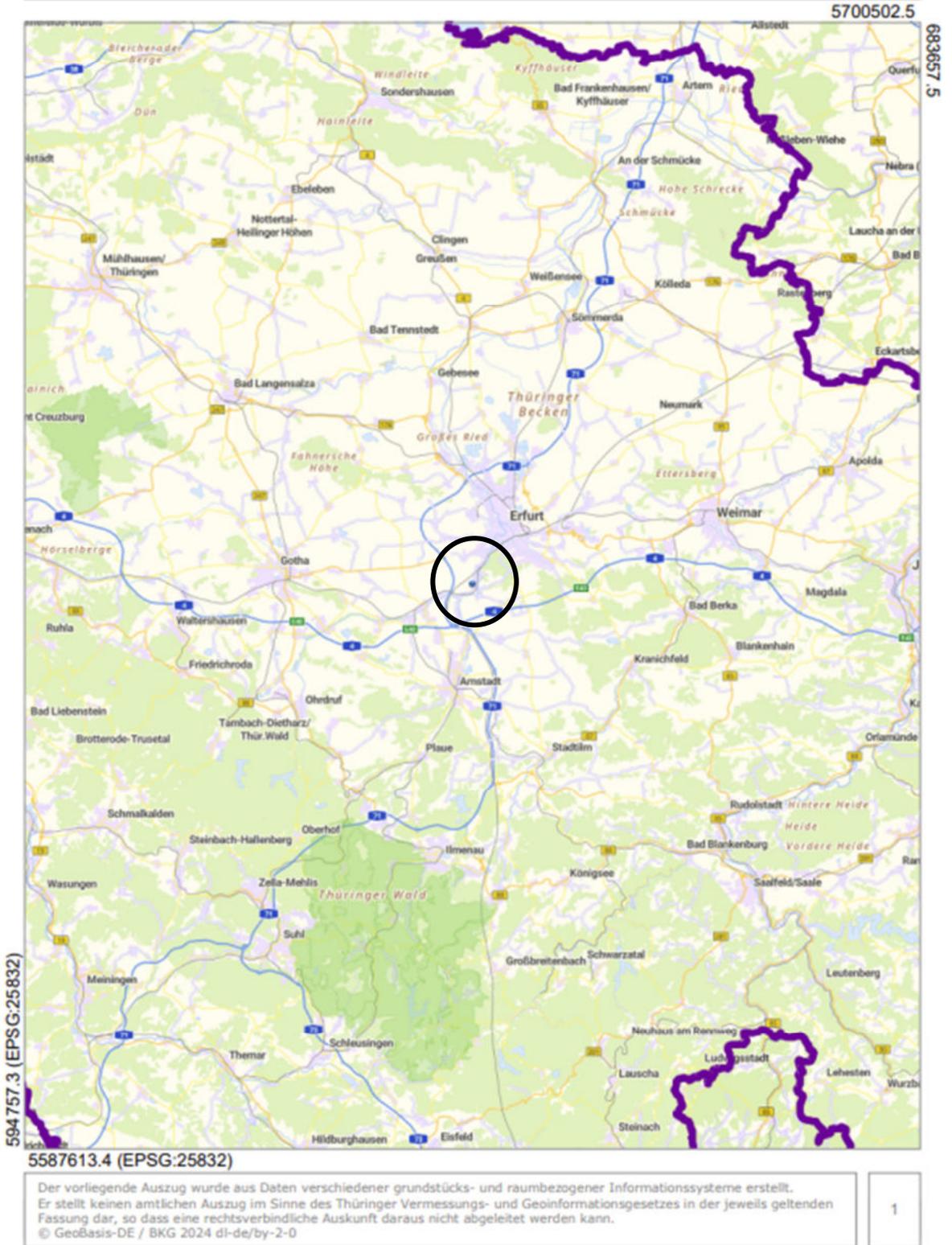


Abbildung 3 Makrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer

 **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 25000 14.05.2024
Mein Titel

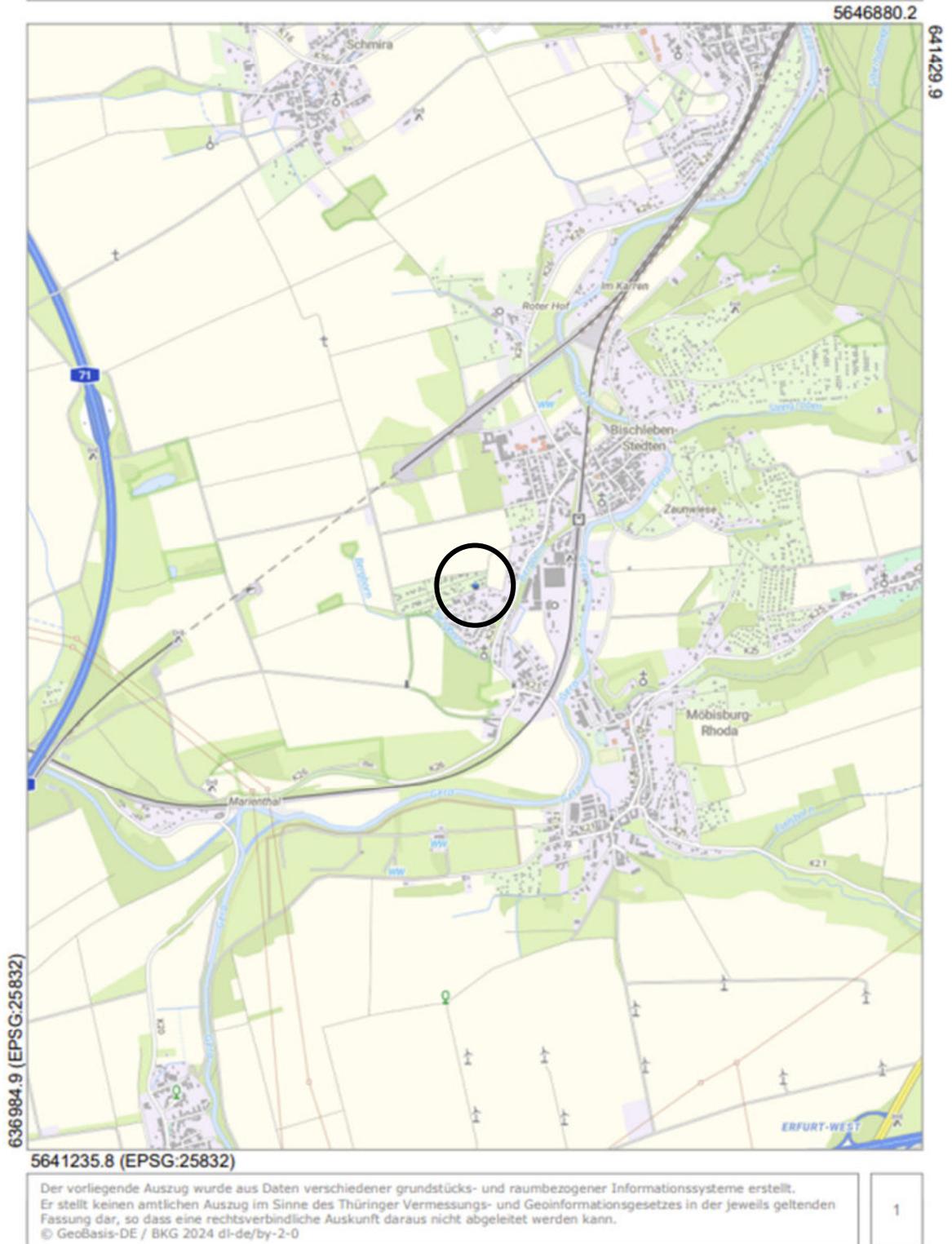


Abbildung 4 Mikrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer

7.2 Bilder



Abbildung 5 Südansicht



Abbildung 6 Südansicht und Einfriedung



Abbildung 7 Zuwegung zum Einfamilienhaus



Abbildung 8 Zuwegung zum Grundstück