

# Gutachten



99094 Erfurt-Hochheim

Hochheimer Platz 12

Az.: K 7/23



**Arens GmbH  
Sachverständigenbüro**

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

**Geschäftsführerin:**

**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**

**Arens GmbH  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 2 11 51 18  
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 142/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 7/23

Unser Zeichen: GZ 142/23

PLZ: 99094 Ort: Erfurt-Hochheim  
Straße: Hochheimer Platz 12

Gemarkung: Hochheim  
Flur: 1  
Flurstück: 1  
Größe: 843 m<sup>2</sup>



**Kurzbeschreibung: Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und Nebengebäuden**

befindet sich innerhalb der Ortslage von Hochheim, einem ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernten Ortsteil von Erfurt, ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie diversen Nebengebäuden

### Zweifamilienwohnhaus

Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh., Teilsanierung in den 90er Jahren des 20. Jh., tlw. unterkellert, tlw. Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, Außenwände Fachwerkbauweise, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

### Raumaufteilung:

KG: eine Gewölbetonne  
EG: Diele, Küche, Bad, Vorraum, WC, drei Zimmer  
OG: Diele mit Treppenabgang, ein großes Zimmer, Küche, Bad, drei Zimmer

Wohnfläche: 221,00 m<sup>2</sup> gesamt

Gesamtzustand: mäßig, hohe weitere Instandsetzungen und Sanierungen notwendig

### Ehem. Scheunenanbau, Stall-/Nebengebäude:

Baujahre vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., geringfügige Sanierungen, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, ein- bis zweigeschossig, Werkstatt-/Lager-/Hobbyräume

Gesamtzustand: mäßig bis schlecht

Bewertungsstichtag: 26.07.2023

**Verkehrswert: 382.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Frank Weber  
Unterdorfstraße 32a  
99625 Köllda OT Backleben

c) WEG-Verwalter entfällt

d) Das Gebäude ist teilweise vermietet bzw. wird teilweise durch den Eigentümer genutzt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	7
3.5.1	Wohnhaus	9
3.5.2	Ehemaliger Scheunenanbau	16
3.5.3	Rückwärtiges ehemaliges Stall-/Nebengebäude	19
3.5.4	Nebengebäude zum Hochheimer Platz	22
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	24
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	24
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	24
3.7	Außenanlagen	25
3.8	Restnutzungsdauer	25
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>26</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	26
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.3	Bodenwert	26
4.3.1	Entwicklungszustand	26
4.3.2	Bodenwertermittlung	27
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	28
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	30
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	31
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	31
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	32
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	34
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>36</b>

**Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Klarstellungssatzung

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 7/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99094 Erfurt-Hochheim, Hochheimer Platz 12, 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 04.07.2023 zur Ortsbesichtigung am 25.07.2023, ca. 16.00 Uhr eingeladen. Gemäß Rückmeldung des Eigentümers wurde der Termin auf den 26.07.2023, 15.00 Uhr verschoben. Zu diesem Termin konnte das Objekt besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer  
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 (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

**- 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 2020/21 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

Auftrag vom 21.06.2023, Beschluss vom 20.06.2023

Grundbuchauszug von Erfurt/Hochheim/Blatt 60795

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen

Mietspiegel der Stadt Erfurt 2022

Wohnlagenkarte GAA Erfurt 2022

Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss Erfurt  
2020 bis 2023

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses,  
Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen:

- Auskunft Stadtverwaltung Erfurt vom 05.07.2023
- Zwangsverwaltung vom 07.07.2023

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Erfurt ist die Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 214.969 Einwohner (Stand: 31.12.2022, Thüringer Landesamt für Statistik vom 15.06.2023)
- die Stadt befindet sich im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck- Görlitz, BAB 71 Sangerhausen- Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen- Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebaute B 4 in Richtung Nordhausen- Ilmenau
- IC- sowie ICE- Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt- Dresden, Berlin- München und Hamburg-München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKA (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Hochheim, einem ca. 3,5 km entfernten, südwestlich gelegenen Ortsteil von Erfurt
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Wohnbebauung und tlw. dörflicher Mischbebauung
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind nächstgelegenen in etwa 5 bis 10 Gehminuten im Ortsteil zu erreichen
- ein Supermarkt befindet sich ca. 300 m entfernt
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 120 m entfernte Bushaltestelle
- die nächste Anschlussstelle zu einer Autobahn (A71) liegt in etwa 10 Fahrminuten Entfernung.
- Topographie  
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung  
Eckgrundstück an einer Durchgangsstraße (Hochheimer Platz), einer mäßig befahrenen Straße (Wagdstraße) sowie einer schmalen Anliegerstraße (Krumme Gasse)
- innere Erschließung  
eine Zufahrt vom Hochheimer Platz vorhanden, eine weitere Zufahrt von der schmalen Anliegerstraße aus vorhanden bzw. möglich
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
- Nutzung  
ehemalige Hofstelle  
aktuell mit Wohnhaus sowie diversen Nebengebäuden bebaut

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Hochheim

Grundbuchband Blatt 60795

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	1	1	Hochheimer Platz 12		843

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung  
Zwangsverwaltung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 21.06.2023 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2017 ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für das Bewertungsgrundstück nicht (Quelle: Internetseite der Stadtverwaltung Erfurt).

Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hochheim (Anlage). In der weiteren Berechnung wird daher davon ausgegangen, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist.

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle Bauunterlagen waren bei den zuständigen Archiven nicht auffindbar. Aus dem Jahr 1958 liegen Bauunterlagen für das Wohnhaus und für das ehemalige Waschhaus vor.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Erfurt vom 05.07.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar.

Gemäß Denkmalschutzliste der Stadt Erfurt zum 04.11.2022 stehen die Gebäude unter Denkmalschutz (Gehöft, einzelnes Kulturdenkmal).

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Die Abwassergebühren werden in Erfurt über laufende Gebühren finanziert.

##### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und historisch individuellen Nutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

##### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

##### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

- grenzständig im Eckbereich der beiden Straßen aufstehendes zweigeschossiges Wohnhaus
- angrenzend ehemaliges Stall-/Scheunengebäude, ebenfalls grenzständig zur Anliegerstraße
- rückwärtig, grenzständig zur Krumme Gasse errichtetes Lager-/Nebengebäude
- zum Hochheimer Platz aufstehendes ehemaliges Waschhaus



Straßenansicht Hochheimer Platz



Straßenansicht Hochheimer Platz/Ecke Wagdstraße



**Straßenansicht zur Wagdstraße**



**Ansicht Wagdstraße/Ecke Krumme Gasse**



**Hofansicht**

### 3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende 19. Jh.
- Sanierung: Teilsanierung in den 90er Jahren des 20. Jh. (u.a. Dacheindeckung, Heizung, Fenster, Sanitär, tlw. E-Installation)
- Konstruktionsmerkmale: tlw. unterkellert, Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, Außenwände lt. Bauunterlagen Fachwerkbauweise, es besteht zum giebelseitigen Scheunenanbau offensichtlich nur eine Fachwerkwand, keine Brandwand, keine Dämmung
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, tlw. straßenseitig Putzschäden sichtbar, Sockel Klinkerverkleidung, an einer Giebelseite tlw. Holzverkleidung
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, schadhaft, EG zum OG gerade, alte Holzterappe, tlw. uneben (kippt nach einer Seite)
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Altbestand, abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, keine Dämmung, Dachboden alter Estrichbelag, schadhaft, Schornstein zurückgebaut



Hofansicht Wohnhaus mit Scheunenanbau



Dachboden

**- KG:**

Raumaufteilung: eine Gewölbetonne

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände/Decken: Bruchsteingewölbe, mäßiger bis schadhafter Zustand

E-Installation: über Putz

Leitungen: freiliegende Abwasser PVC-Leitungen durch Keller  
nach Angaben des Eigentümers tlw. Bleiwasserleitung vorhanden



Zugang Keller



Gewölbetonne mit Abwasserrohr zum Überlauf im Hof

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Diele, Küche, Bad, Vorraum, WC, drei Zimmer (tlw. gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer)

**Ausstattung:**

**Boden:** tlw. gefliest, tlw. diverse Bodenbeläge mit diversen Gebrauchsspuren (Textilbelag, PVC-Belag), tlw. schadhaft, tlw. Niveauunterschiede durch Stufen ausgeglichen

**Wände:** verputzt, tapeziert, tlw. Kratzputz, Fliesenspiegel Küche, diverse Putzschäden im Sockelbereich sichtbar (Raum mit WC), nach Angaben des Eigentümers durch alten Wasserschaden entstanden

**Decken:** verputzt, tapeziert, tlw. gestrichen und einfache Stuckrosetten, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,50 m bis ca. 2,65 m

**Türen:** Innentüren Holz, überwiegend alt, tlw. Glaseinsatz

**Fenster:** PVC, alte Holzfensterinnenbänke

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** tlw. unter, überwiegend über Putz

**Sanitär:** Bad mit: bodengleicher, behindertengerechter Dusche (nach Angaben des Eigentümers ca. 2022 erneuert), Boden und Wände gefliest, Decke Paneele, WC, Waschtisch, innen liegender Vorraum

**Heizung:** separates WC, Waschtisch in einem Nebenraum mit Zugang zum Keller  
Plattenheizkörper



Diele



Diele



Küche



Bad



Zimmer



separates WC, Putzschäden im Sockelbereich

**- OG:**

Raumaufteilung: Diele mit Treppenabgang, ein großes Zimmer (ehemals zwei Räume), Küche, Bad, drei Zimmer

**Ausstattung:**

Boden: Dielung, alt, überwiegend Laminat, Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. Niveauunterschiede durch Stufen ausgeglichen

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. nicht renoviert (Diele), tlw. Trockenzwischenwand (für begehbarem Kleiderschrank)

Decken: verputzt, gestrichen, tlw. einfache Stuckrosetten

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, tlw. Schwarzsimmel sichtbar, neuere Fensterbänke

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: über Putz, offensichtlicher mäßiger bzw. provisorischer Zustand

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, diverser Schwarzsimmel sichtbar, Waschmaschinenanschluss, Boden PVC-Belag, Wände tlw. türhoch gefliest, erheblicher Schwarzsimmelbefall an den tapezierten Wänden sichtbar, Deckenpaneele, uneben

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig, hohe weitere Instandsetzungen und Sanierungen notwendig



Treppenaufgang



Teilfläche Flur



großer Wohnraum



Diele



Zimmer



Obergeschoss

Küche



Bad Obergeschoss



Fensteransicht im Bad Obergeschoss

### 3.5.2 Ehemaliger Scheunenanbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh./Ende des 19. Jh.
- Sanierung: tlw. 80er Jahre des 20. Jh., tlw. geringfügig in den 90er Jahren
- Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Fachwerkbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. straßenseitig erhebliche Putzschäden sichtbar, tlw. Sichtfachwerk
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Bitumenschindeln aus den 80er Jahren des 20. Jh., Edelstahlschornstein, nicht ausgebauter Dachboden, Dachentwässerung tlw. schadhaf



Hofansicht



Hofansicht



Straßenansicht



Dachboden

Raumaufteilung: diverse Lagerflächen, tlw. einseitig offene Lagerfläche, Heizungsraum

**Ausstattung:**

**Boden:** Estrich, tlw. Ziegelflachsicht

**Wände:** tlw. Innenwände Fachwerk/Ziegelmauerwerk

**Decken:** Holzbalkendecken

**Türen:** Metallaußentür, diverse Holztre, ein Schiebetor zum vermieteten Lagerraum  
(nach Angaben des Eigentümers von den Pächtern eingebaut)

**Fenster:** ohne, tlw. Glasbausteine

**E-Installation:** über Putz, im Bereich Heizung offensichtlich erneuert

**Sanitär:** ohne

**Heizung:** Gastherme aus den 90er Jahren, nach Angaben des Eigentümers aktuell  
instandgesetzt, tlw. Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig



Heizungsraum



vermietete Lagerfläche



Lagerfläche

### 3.5.3 Rückwärtiges ehemaliges Stall-/Nebengebäude

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich ebenfalls Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: geringfügig saniert nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: tlw. Mauerwerksbau/tlw. Fachwerkbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig
- Fassade: tlw. Sichtfachwerk
- Decken: offensichtlich Holzbalkendecke
- Treppen: Außenstiege Holz
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Bitumenschindeln, nach Angaben des Eigentümers in den 80er Jahren des 20. Jh. erneuert, keine Dämmung



Hofansicht



Straßenansicht



Straßenansicht

**- EG:**

Raumaufteilung: Werkstatt, Lager, Durchfahrtstor zur Anliegerstraße mit Stellplatzfläche

**Ausstattung:**

Boden: Beton  
Wände: verputzt, gestrichen  
Decken: Holzbalkendecken, Deckenhöhe ca. 2,20 m  
Türen: Holztür, großes Metalltor  
Fenster: Holz, alt  
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: über Putz, einfachst

Sanitär: ohne

Heizung: ohne



Werkstatt

**- OG:**

Raumaufteilung: ein Hobbyraum, Laubengang

**Ausstattung:**

Boden: Dielung, alt  
Wände: Sichtfachwerk, tlw. saniert, tlw. Paneele  
Decken: verputzt, tlw. USB-Platten Verkleidung  
Türen: Holz  
Fenster: Holz, alt  
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: über Putz  
Sanitär: ohne  
Heizung: Transportabler Gasheizer

- Gesamtzustand: mäßig bis befriedigend



Laubengang



Hobbyraum

### 3.5.4 Nebengebäude zum Hochheimer Platz

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: ohne, lediglich Außentreppe nach Angaben des Eigentümers in den 90er Jahren des 20. Jh. erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Erdgeschoss: Mauerwerksbau, Obergeschoss Fachwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig
- Fassade: Sichtmauerwerk, Sichtfachwerk, schadhafte
- Decken: vermutlich Holzbalkendecken
- Treppen: Zugang zum Obergeschoss über Metallaußentreppe
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Bitumenschindeleindeckung, nach Angaben des Eigentümers in den 80er Jahren des 20. Jh. erneuert, ein liegendes Dachflächenfenster, tlw. fehlende Dachentwässerung

Raumaufteilung: ehemalige Lagerflächen

#### Ausstattung:

- Boden: Estrich
- Wände: verputzt, tlw. unverputzt
- Decken: verputzt, tlw. unverputzt
- Türen: Holz, Erdgeschoss Metalltor
- Fenster: Holz, sehr alt, abgängig, EG tlw. vergittert
- Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: veraltet, Alku

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: schlecht



Hofansicht



Innenansicht Erdgeschoss

**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 bildeten die tlw. vorliegenden baulichen Unterlagen, die Angaben aus den Katasterunterlagen sowie geringfügig das grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{i.M. ca. 9,50 m} \quad \times \quad \text{ca. 14,20 m} \quad = \quad 134,90 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \quad = \quad 404,70 \text{ m}^2$$

Scheunenbau

$$\text{i.M. ca. 9,20 m} \quad \times \quad \text{ca. 23,00 m} \quad = \quad 211,60 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 211,60 \text{ m}^2$$

rückwärtiges Nebengebäude

$$\text{i.M. ca. 5,00 m} \quad \times \quad \text{ca. 14,00 m} \quad = \quad 70,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 70,00 \text{ m}^2$$

$$\text{i.M. ca. 4,00 m} \quad \times \quad \text{ca. 14,00 m} \quad = \quad 56,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2 \quad = \quad 112,00 \text{ m}^2$$

$$= \quad 182,00 \text{ m}^2$$

Nebengebäude

$$\text{ca. 4,00 m} \quad \times \quad \text{ca. 6,00 m} \quad = \quad 24,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \quad = \quad 72,00 \text{ m}^2$$

Anmerkung: Aufgrund des schlechten Bauzustandes sowie der geringen Deckenhöhe, bleibt die Bruttogrundfläche der Gewölbekellertonne im Wohnhaus ohne Ansatz.

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand der vorliegenden baulichen Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung ermittelt.

Danach weisen die Räumlichkeiten folgende überschlägliche Wohnflächen auf:

Erdgeschoss:

Diele:	ca. 19,00 m <sup>2</sup>
WC/Abstellraum:	ca. 6,20 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 9,40 m <sup>2</sup>
Bad und Vorraum:	ca. 9,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 12,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 15,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 22,60 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 110,40 m <sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele:	ca. 15,60 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 9,60 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 9,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 16,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 8,50 m <sup>2</sup>
Zwischenflur:	ca. 1,00 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 110,60 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 221,00 m<sup>2</sup>.

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

### 3.7 Außenanlagen

**Einfriedung:** zum Hochheimer Platz Metalltor, übrige Bereiche allseitige Grenzbebauung, tlw. von angrenzenden Grundstücken aus  
**Freiflächen:** vollständig befestigter Innenhofbereich, Betonplatten

### 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.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Sanierungszustandes, in Verbindung mit den geschätzten Baujahren, werden folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern eingeschätzt:

<b>Wohnhaus:</b>	25 Jahre nach weiteren Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
<b>Scheunenanbau:</b>	20 Jahre nach weiteren Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren
<b>Nebengebäude:</b>	pauschaler Restwert von 5.000,00 €

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.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **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 städtebaulichen 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 Vergleichsverfahren 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 Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	183162
Bodenrichtwert:	280,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	zum Hochheimer Platz:	ca. 21 m
	zur Wagdstraße:	ca. 36 m
	zur Krumme Gasse:	ca. 25 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

$$843 \text{ m}^2 \quad \times \quad 280,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 236.040,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand der Anordnung und Anzahl der Nebengebäude sowie den fehlenden Grünflächen, wird indirekt unter Punkt 4.4.3.2 berücksichtigt.

## **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

#### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	158,70
Dächer		0,50	0,50			0,15	0,38	111,00
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	86,90
Innenwände	0,50	0,50				0,11	0,17	72,05
Deckenkonstr./Treppen	0,50	0,50				0,11	0,17	72,05
Fußböden			1,00			0,07	0,21	55,30
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	55,30
Heizung			1,00			0,09	0,27	71,10
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	41,40
Summe						1,00	2,31	723,80
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.32	620,00	690,00	790,00	955,00	1.190,00			
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

ehemaliger Scheunenanbau: Typ 16.1/16.1, modifiziert: 500,00 €/m<sup>2</sup>

rückwärtiges Nebengebäude: Typ 16.1/16.2, modifiziert: 450,00 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Erfurt sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

#### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,606  
(Stand III/2023 ) 2010 =100

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: 1,606/0,90 = 1,78

724,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,78	= rd.	1.289,00 €/m <sup>2</sup>
500,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,78	= rd.	890,00 €/m <sup>2</sup>
450,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,78	= rd.	801,00 €/m <sup>2</sup>

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV). Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

**4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks**

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	404,70	1.289,00	521.658,30 €
Alterswertminderungsfaktor	64,29 %		-335.374,12 €
Gebäudesachwert			186.284,18 €
Scheunenanbau	211,60	890,00	188.324,00 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-125.555,61 €
Gebäudesachwert			62.768,39 €
rückwärtiges Nebengebäude	182,00	801,00	145.782,00 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-97.192,86 €
Gebäudesachwert			48.589,14 €
Restwert Nebengebäude, straßenseitig Hochheimer Platz			5.000,00 €

**Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		302.641,71 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss Erfurt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		302.641,71 €
Bodenwert		236.040,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>539.000,00 €</b>
<b>ohne Ansatz der Nebengebäude inklusive hälftigen Bodenwert:</b>		<b>304.304,18 €</b>

#### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als gut bis tlw. sehr gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, September 2023 ca. 6,2 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,0 % je Einwohner (Stichtag 2023)
- Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
  - Entwicklung (2019 214.640 Einw.) bis 2040 + 0,9 %
  - Altersstruktur:
    - Anteil der über 65jährigen 2019: ca. 22,5 % ^ 48.210 Einwohner
    - Prognose im Jahr 2040: ca. 25,8 % ^ 55.970 Einwohner
  - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 4,4 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 28.04.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

- eingestuft als Demografiety 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Dynamik (Platz 41) und Wirtschaft/Arbeitsmarkt (Platz 48)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Wettbewerb/Teilbereichen Innovation nur auf Platz 372 und Wohlstand/Soziale Lage lediglich auf Platz 321

#### Ortsteilangaben

Der Ortsteil Hochheim kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2022) wie folgt:

- Einwohner	2.849 Einwohner
- Ausländer	67
- Durchschnittsalter	47,4 Jahre
- Haushalte	1.257 (Stand 31.12.2018)

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden 2022 Sachwertfaktoren für den Berichtszeitraum Ende 2019 bis Ende 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1990 veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 320.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,24 und bei einem vorläufigen Sachwert von 520.000,00 € (ein höherer Wert wurde nicht ausgewiesen) ein rechnerisch ermittelter Sachwertfaktor von 1,04 angegeben.

Dabei weisen die Durchschnittswerte dieser Stichprobe folgende Angaben aus:

Baujahr:	1937
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Grundstücksgröße:	647 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	283 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	148 m <sup>2</sup>

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), bestehen erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Wohneigentum bzw. Hausfinanzierung deutlich rückläufig ist.

Im vdp Immobilienpreisindex (Stand 4. Quartal 2022) sanken die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem 4. Quartal um 2,70 % und gegenüber dem 3. Quartal 2022 um 4,80 %. Im aktuellen vdp Immobilienpreisindex (Stand 2. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise um 5,00 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In der aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes vom 22.09.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal um durchschnittlich 9,90 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Das ist der bisher höchste gemessene Rückgang.

Das Bewertungsgrundstück weist einen hohen Anteil an ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf. Bezogen auf die alterswertgeminderten Herstellungswerte, beträgt der Anteil dieser Gebäude inklusive hälftiger Bodenwert rd. 42 % bzw. 235.000,00 € des vorläufigen Sachwertes von 553.000,00 €.

Demgegenüber werden weiterhin gut arrondierte Grundstücke im Bereich Erfurt nachgefragt und die Preisnachlässe gegenüber dem Zeitraum 2019 bis 2021 sind bisher bezogen auf die Nutzungsart individuelles Wohnen und in guten, nachgefragten Lagen moderat ausgefallen. Weiterhin könnte das Grundstück aufgrund der guten Arrondierung als für einen Kleingewerbetreibenden interessant sein, da ausreichende Frei- und einfache Lagerflächen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlich negativen Gemengelage, in Verbindung mit eher mäßigen Mikrolage des Bewertungsgrundstückes in Hochheim, erfolgt für den vorläufigen Sachwert des Wohnhauses sowie den Bodenwert ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,15.

ca. 304.000,00 € x 1,15 = rd. 350.000,00 €

Für den Scheunenanbau sowie die beiden Nebengebäude wird ein Ansatz von 70 % der vorläufigen Herstellungskosten inklusive hälftiger Bodenwert berücksichtigt, da mittel- bis langfristig die Gebäude keine bzw. nur eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung für die üblichen Nachfrager haben und der anteilige Bodenwert nicht anderweitig renditefähig genutzt werden kann.

ca. 235.000,00 € x 0,70 = rd. 165.000,00 €

#### 4.4.3.3 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

Entsprechend den Angaben des Zwangsverwalters sind Flächen der Nebengebäude tlw. vermietet. Für die überwiegenden Wohnflächen im Erdgeschoss des Wohnhauses besteht innerhalb der Familie ein Mietvertrag.

Folgende Mietverträge bzw. Mietzahlungen wurden danach vereinbart:

ein Garagenstellplatz:	30,00 € monatlich für ca. 20 m <sup>2</sup>
eine Lagerfläche im Scheunenanbau:	100,00 € monatlich für ca. 70 m <sup>2</sup>
eine Lagerfläche im Scheunenanbau:	150,00 € monatlich für ca. 40 m <sup>2</sup>
Wohnung im Erdgeschoss:	400,00 € monatlich für ca. 90 m <sup>2</sup>

Alle Mietverträge wurde im Jahr 2020 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die angegebenen Miethöhen sind alle inklusive Betriebskosten und ohne Mehrwertsteuer.

Bezogen auf derartige Vermietungen, insbesondere auch die Wohnnutzung (dabei handelt es sich um eine nicht in sich abgeschlossene Wohnung), aber auch die Lagervermietungen stellen diese Vermietungen einen negativen Nachfragetatbestand dar, da übliche Nachfrager derartige Grundstücke nicht mit diversen Mietern teilen wollen. Die Fungibilität des Grundstückes ist daher entsprechend eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erfolgt ein Abschlag von 10 % auf den marktangepassten Sachwert.

$$\text{ca. } 515.000,00 \text{ €} \times 0,10 = \text{rd. } 52.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall sind diverse Instandsetzungen notwendig.

Bezogen auf das Wohnhaus und unter Berücksichtigung der relativ gering eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, in Verbindung mit dem angesetzten überwiegend einfachen Standard, sind insbesondere Ersatzinvestitionen in die Heizungsquelle (ca. 30 Jahre alt) die notwendige Dämmung an der Giebelseite zum Scheunenanbau (Schwarzsimmel im Bad im Obergeschoss), Fertigstellung und tlw. Erneuerung der E-Installationen sowie weitere Instandsetzungen im Bereich der Fassade notwendig.

Ein pauschaler anteiliger Ansatz von 300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird dafür als notwendig erachtet.

$$\text{ca. } 221 \text{ m}^2 \quad \times \quad 300,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 66.000,00 \text{ €}$$

Für die übrigen Gebäude werden notwendige anteiligen Instandsetzungen insbesondere im der straßenseitig zugewandten Fassade als notwendig erachtet.

Ein anteiliger Ansatz von 15.000,00 € wird dafür eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		515.000,00 €
Abschlag Vermietungen:	-	52.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	81.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		382.000,00 €

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99094 Erfurt-Hochheim, Hochheimer Platz 12 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**382.000,00 €**

### 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.

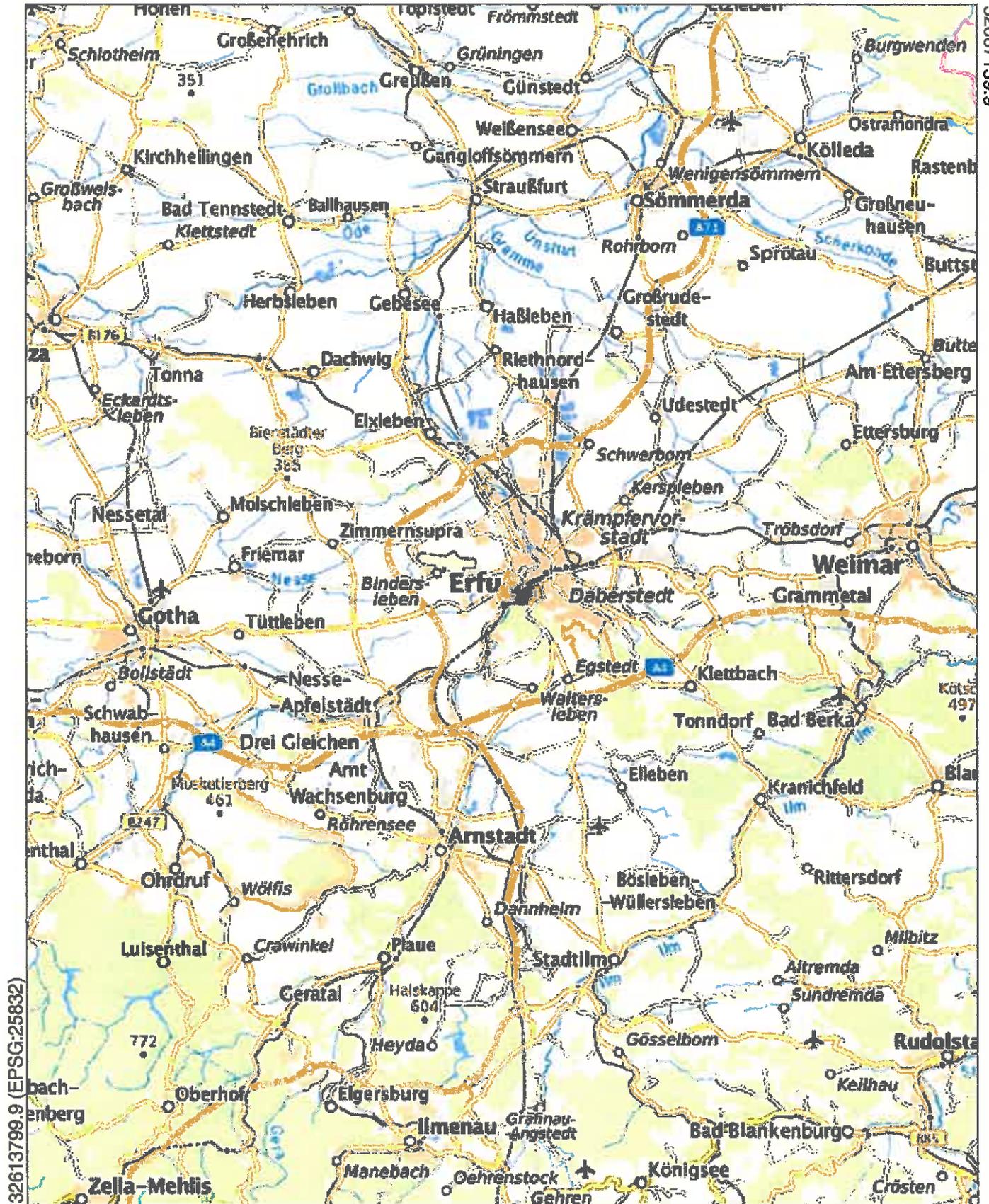
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

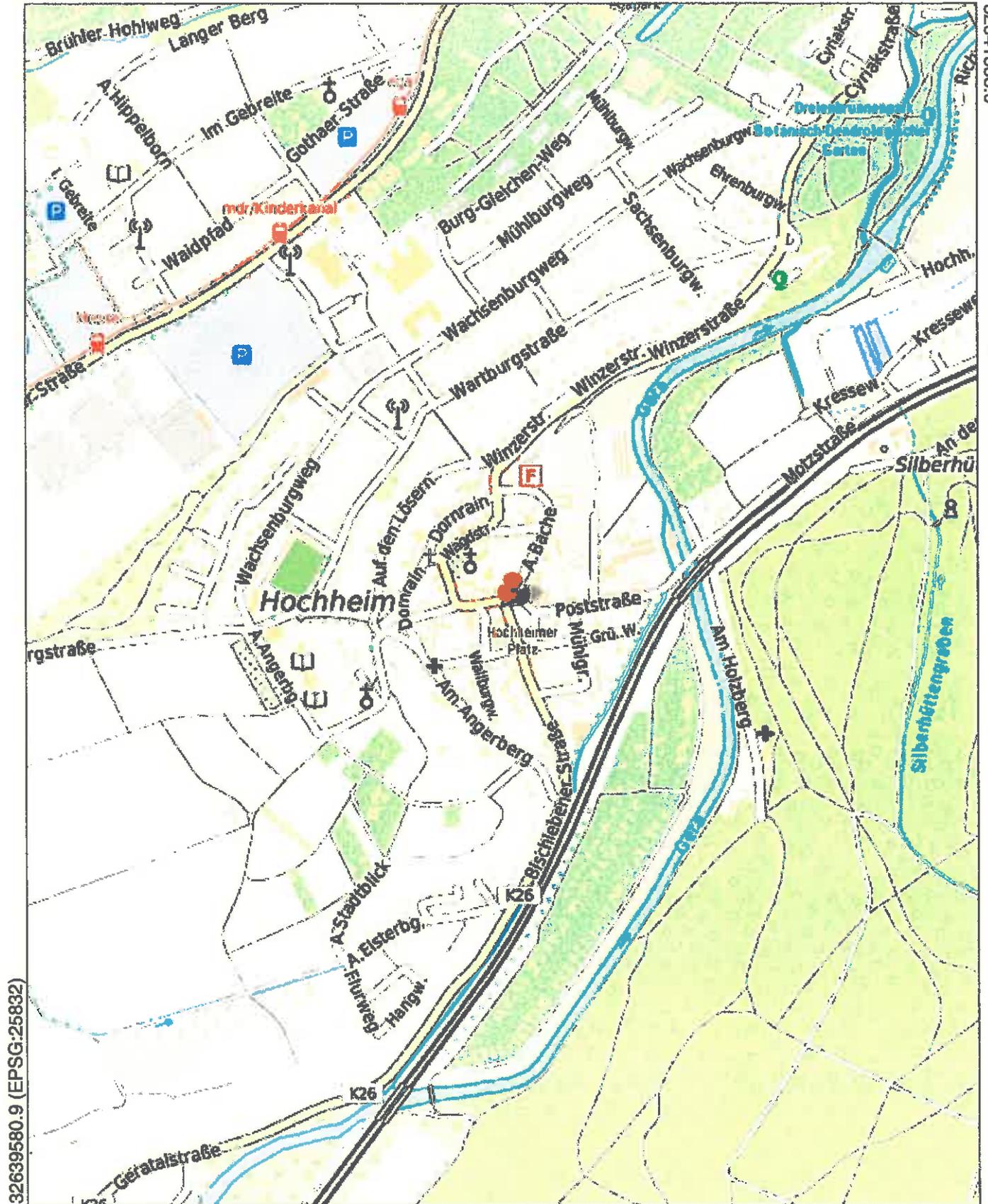
*Dorothea Schneider*  
Dorothea Schneider

Erfurt, 25.10.2023

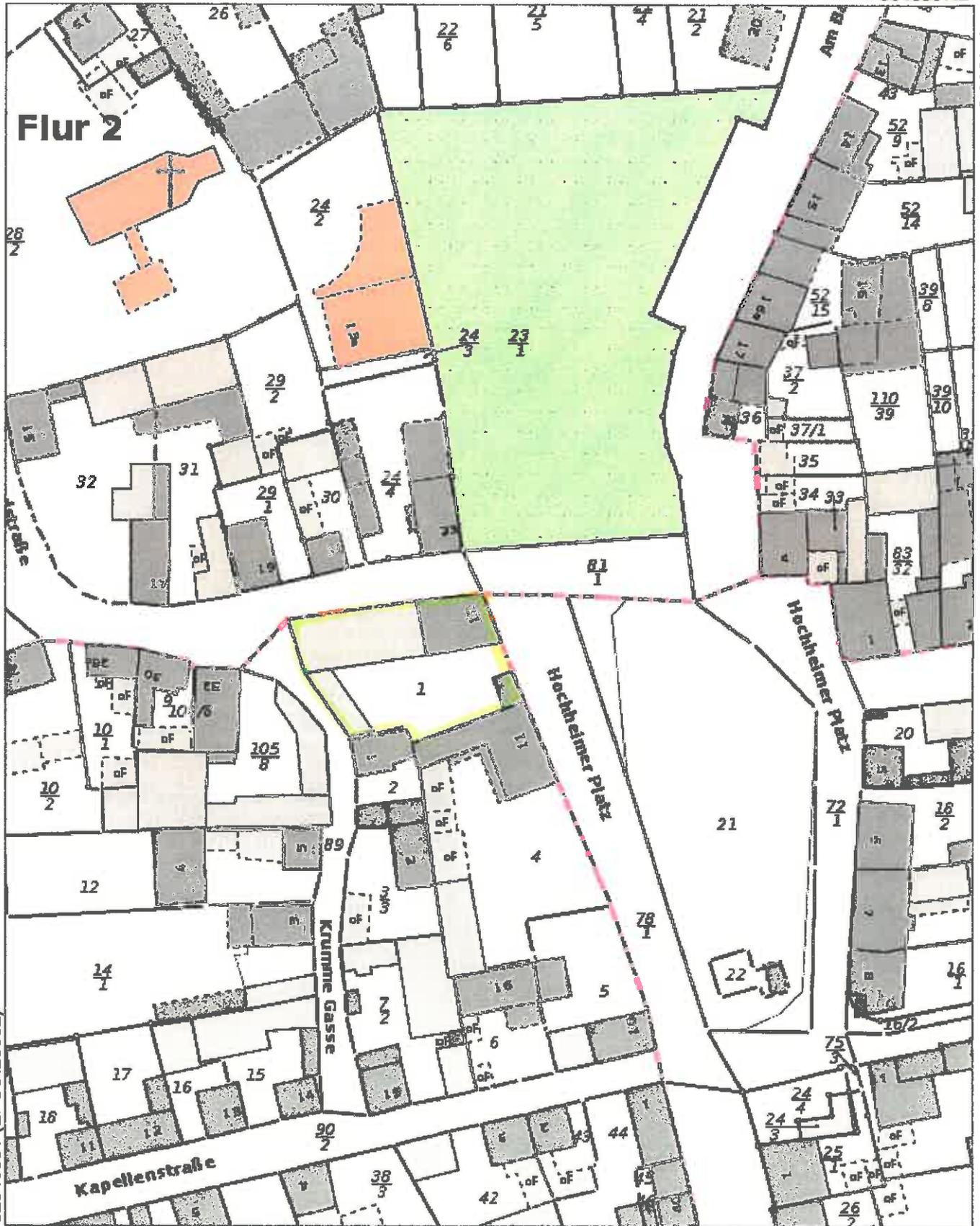
Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe







5646997.2



32640381 (EPSG:25832)

5646771.6 (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. © basemap.de / BKG 2023

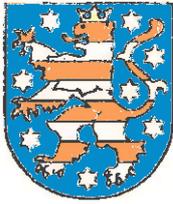
5646997.2



32640381 (EPSG:25832)

5646771.6 (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. © basemap.de / BKG 2023

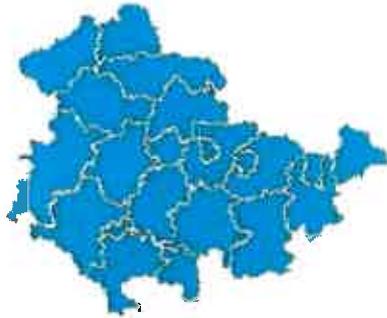


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt  
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde  
Gemarkung

Erfurt  
Hochheim

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag

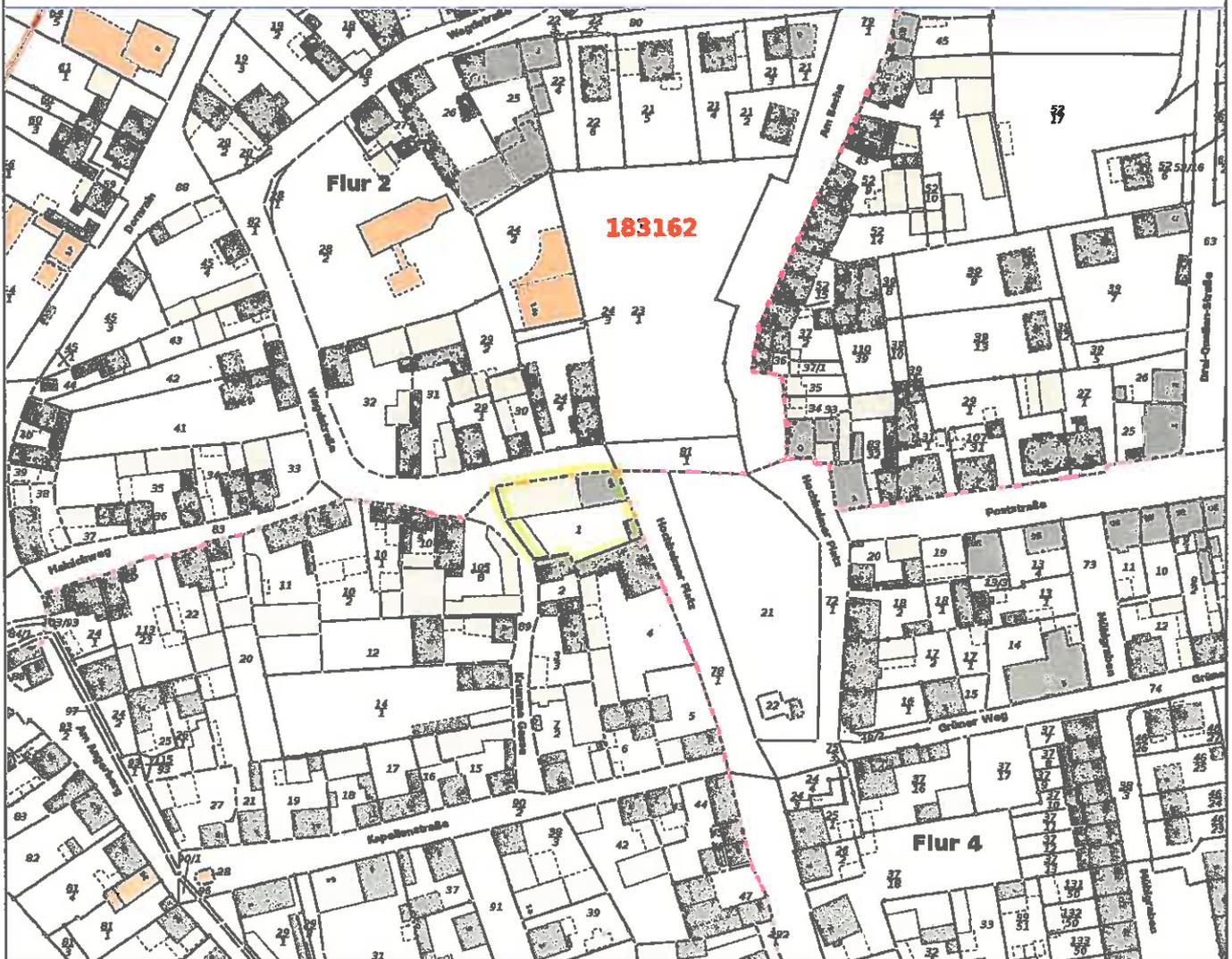
183162  
280  
01.01.2022

Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart  
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet  
Ein- und Zweifamilienhäuser



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:  
1 : 2000

erstellt am:  
08.10.2023

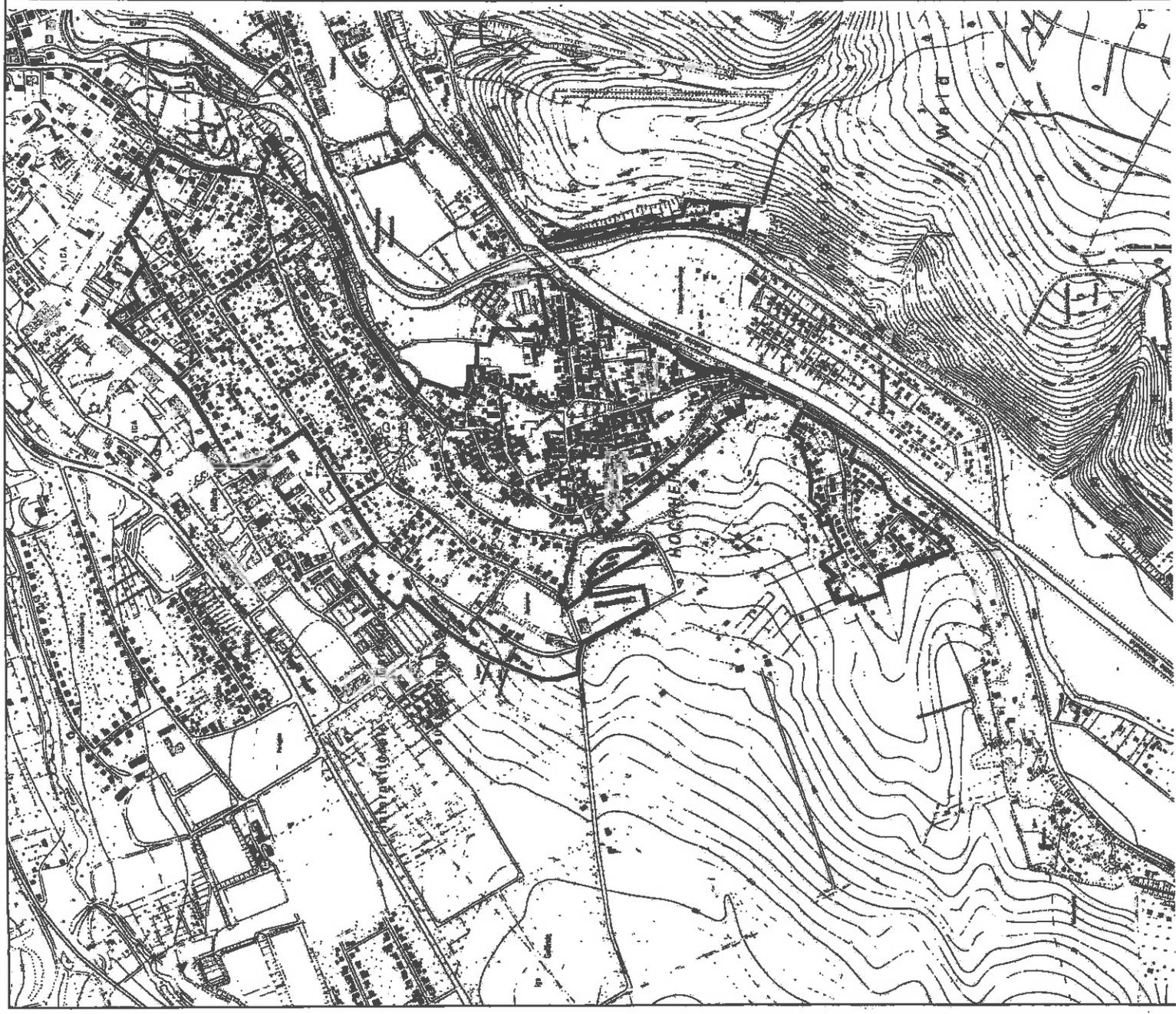
Rechtsgrundlagen  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, geändert durch Gesetze vom 25.7.1986, vom 22.9.1990 in Verbindung mit dem Einfügungsvertrag vom 31.8.1990, vom 18.7.1992 § 34  
 Bauordnung (BaunO) vom 20.7.1990 § 4

Der Rat der Stadt hat am 29.09.1993 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.  
 Erfurt, den   


Legende  
 — Bereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB:  
 Die benannte Zone durch Setzung  
 1. die Grenzen für in Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen



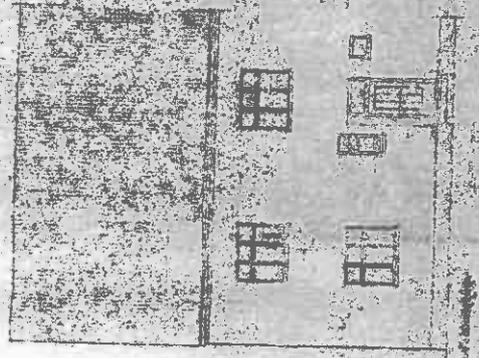
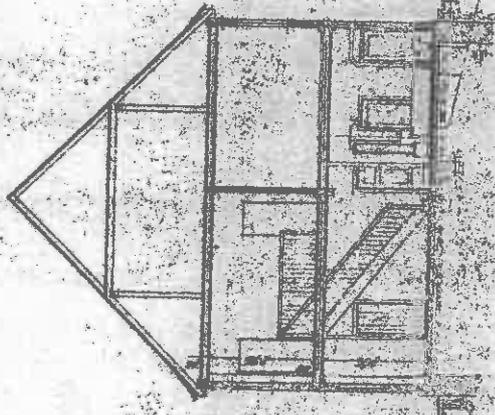
K 6.3 004  
 STADT ERFURT  
 Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 BauGB  
 Festlegung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils  
 Gebiet Ortsteil Hochheim  
 Flächenschnitt im Maßstab 1 : 2.000



# Wohnhaus

## Grundrisse und Schnitt

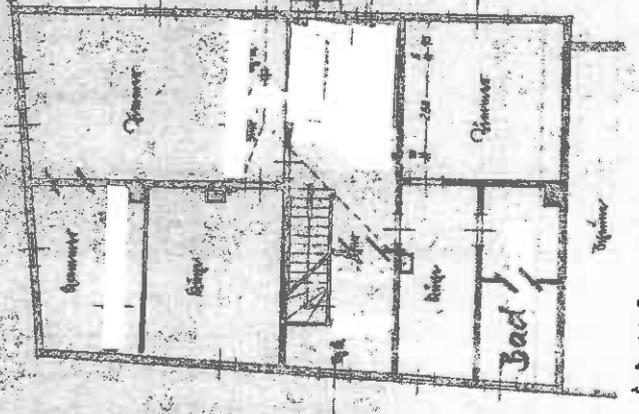
Zeichnung einer kleinen Einfamilienhaus im Dorfhaus von Herrn Pöschel  
 Entwurf: Herr Pöschel, Bauingenieur Nr. 12, Düsseldorf, 1904



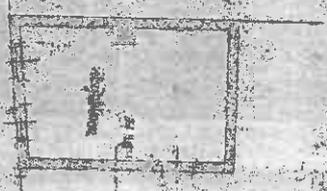
Grundriss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Entwurf: Pöschel



1. Obergeschoss

v. d. Erde

1. St.

2. St.

3. St.

4. St.

5. St.

6. St.

7. St.

8. St.

9. St.

10. St.

11. St.

12. St.

13. St.

14. St.

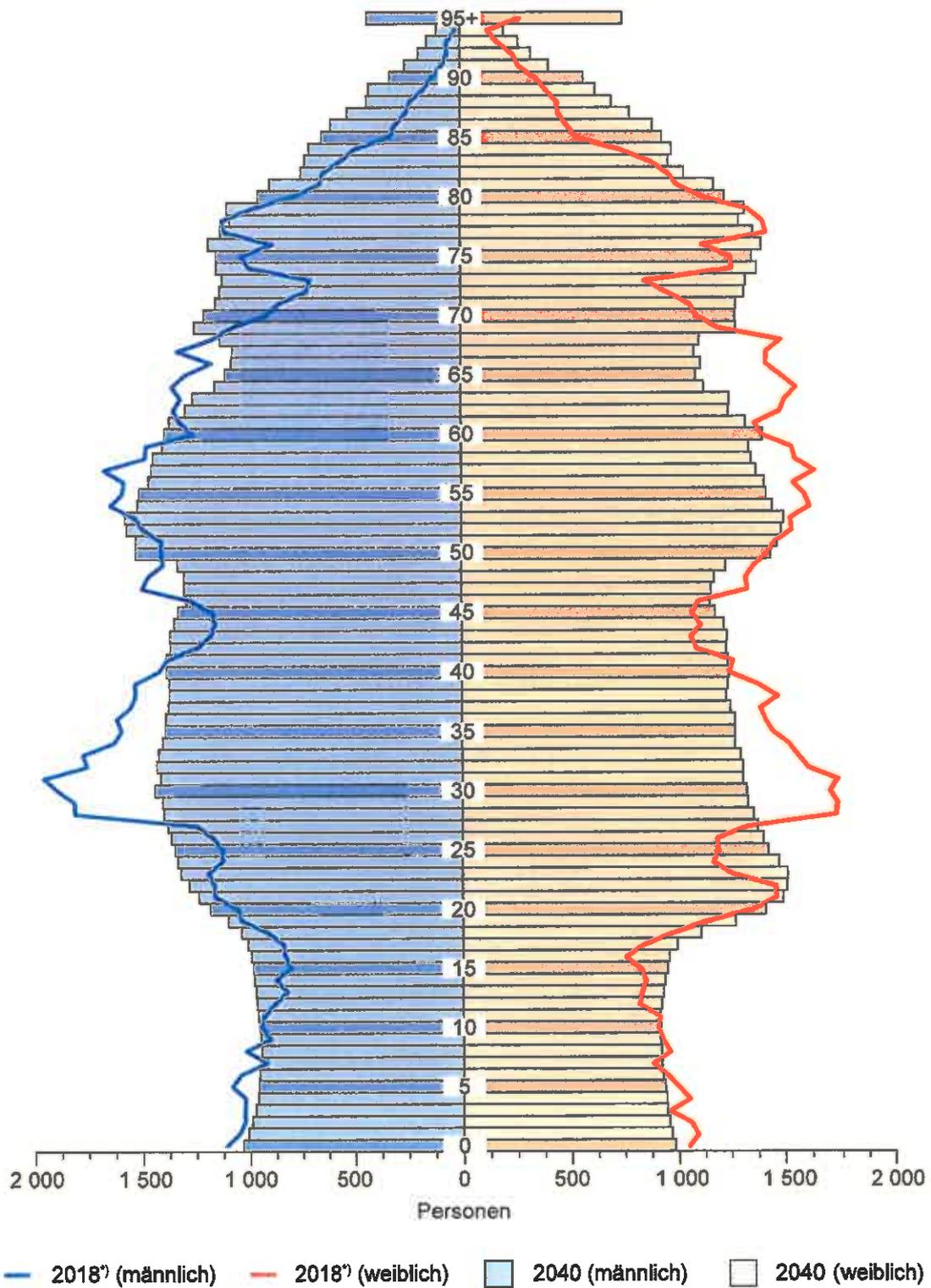
15. St.

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

### Kreisfreie Stadt Erfurt

### Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



<sup>\*)</sup> IST-Werte des Jahres 2018