



# Gutachten

## über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem  
**Einfamilienhaus**  
bebauten Grundstücks in  
**99189 Elxleben / Gera**  
**Am Untertor 10**

**K 14/24**



**Verkehrswert: 93.000,00 €**

*Digitale Ausfertigung*

**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:**

|                       |                        |                     |
|-----------------------|------------------------|---------------------|
| PLZ: 99189            | Ort: Elxleben          | Gemarkung: Elxleben |
|                       |                        | Blatt: 561          |
| Aktenzeichen: K 14/24 | Straße: Am Untertor 10 | Flur: 8             |
|                       |                        | Flurstück: 1200     |

**Bodenwert: 12.700,00 €**

**Fläche: 94 m<sup>2</sup>**

| Teilflächen | €/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Erschließung* | Zustand** |
|-------------|------------------|--------------------------|---------------|-----------|
| Bauland     | 135,00           | 94                       | [1]           | [A]       |

| Bauliche Nutzbarkeit     | Planungsgrundlagen                  | Wertrelevante Nutzung [Anz.]   | Erschließungszustand*                                 | Zustand und Entwicklung**                 |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|---|
| [ ] WS Siedlungsgebiet   | [ ] nicht ausgewiesen               | [ ] Wohngebäude                | [1] beitragsfrei                                      | [A] Bauland                               |
| [ ] WR reines Wohngebiet | [ ] Denkmalschutz                   | [ ] EFH/ZFH<br>offene Bebauung | [2] pflichtig   | [B] Rohbauland                            |
| [ ] WA allg. Wohngebiet  | [ ] genehmigter Flächennutzungsplan | [x] Reihenendhaus              | [3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl. | [C] Bauerwartungsland                     |
| [ ] W Wohnbaufläche      | [ ] qualifizierter B-Pl.            | [ ] Mehrfamilienhaus           | [4] teilweise gezahlt                                 | [D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen |
| [ ] MD Dorfgebiet        | [ ] B-Plan Entwurf                  | [ ] gem. genutztes Gebäude     | [5] nicht feststellbar                                | [E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen     |
| [x] MI Mischgebiet       | [ ] Vorhaben- u. Erschl.plan        | [ ] Dienstleistung             |   |   |
| [ ] MK Kerngebiet        | [ ] Gebiet nach § 33 BauGB          | [ ] gewerbl. Nutzung           |   |   |
| [ ] GE Gewerbegebiet     | [x] Gebiet nach § 34 BauGB          | [ ] Garagen                    |   |   |
| [ ] GI Industriegebiet   | [ ] Gebiet nach § 35 BauGB          | [ ] Produktionsgeb.            |   |   |
| [ ] SO Sondergebiet      | [ ] Sanierungsgebiet                | [ ] sonstige Gebäude           |   |   |
|                          | [ ] städtebaul. Entw.bereich        | [ ] Gartenlaube                |   |   |

| Hauptnutzungen | Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] | Note Bau- zustand | Miete / Pacht [€/m <sup>2</sup> ] |                 | besondere objektspezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten |                     |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------|---|---------------------|
|                |                                     |                   | marktüblich                       | tatsächlich     | [€]   | [€/m <sup>2</sup> ] |
| Wohnen EG/DG   | ca. 80,00 m <sup>2</sup>            | 4                 | 9,00 €/m <sup>2</sup>             | nicht vorhanden | ca. 137.200 €<br>Instands./Modernisierg.                        | ~ 1.715,00          |
| Garage         | ca. 13,00 m <sup>2</sup>            |                   | 4,00 €/m <sup>2</sup>             |                 | 750,00 €<br>Vorteil Überbau                                     |                     |

Baujahr: 1. Dritt 20. Jhd. / letzte Modernisierung Anfang / Mitte der 1990er Jahre

Wertermittlungsstichtag: **06.08.2024**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

RND nach Instandsetzung / Modernisierung: 35 Jahre

Liegenschaftszins: 2%

Vervielfältiger: 25,00

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 1.497,28 €, entspr. 18,72 €/m<sup>2</sup> bzw. 16,16 % v. Rohertrag

Jahresrohertrag (fiktiv): 9.264,00 € Rohertragsvervielfältiger: 6,91

Jahresreinertrag (fiktiv): 7.766,72 € Reinertragsvervielfältiger: 8,24

Ertragswert: 64.000,00 € entspr. ~ 800,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sachwert: 93.000,00 € entspr. ~ 1.163,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Verkehrswert (Sachwert): 93.000,00 € entspr. ~ 1.163,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 <i>Auftraggeber und Zweck des Gutachtens .....</i>                             | 5         |
| 1.2 <i>Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt .....</i>                  | 5         |
| 1.3 <i>Ortstermin .....</i>  | 5         |
| 1.4 <i>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag .....</i>                       | 5         |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1 <i>Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten .....</i>       | 6         |
| 2.1.1 Grundbuch .....  | 6         |
| 2.1.2 Rechte und Belastungen .....   | 6         |
| 2.1.3 Mieter / Nutzer .....  | 7         |
| 2.1.4 Baulisten .....  | 7         |
| 2.1.5 Altlasten .....  | 7         |
| 2.1.6 Planungsrecht .....  | 7         |
| 2.1.7 Baurecht .....   | 8         |
| 2.1.8 Entwicklungszustand .....  | 8         |
| 2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge .....                                 | 8         |
| 2.2 <i>Beschreibung im Einzelnen .....</i>   | 9         |
| 2.2.1 Lage des Grundstücks .....   | 9         |
| 2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks .....   | 11        |
| 2.2.3 Bebauung .....   | 11        |
| 2.2.4 Besonderheiten zum Grundstück und der Bebauung - Überbau .....               | 12        |
| 2.2.5 Baugrund .....   | 13        |
| 2.3 <i>Gebäudebeschreibung .....</i>   | 13        |
| 2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen .....                                       | 13        |
| 2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung .....  | 15        |
| 2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden .....                            | 16        |
| 2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021 ..... | 16        |
| 2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021 ..... | 18        |
| <b>3. Wertermittlung .....</b>   | <b>19</b> |
| 3.1 <i>Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB .....</i>         | 19        |
| 3.2 <i>Wertermittlungsverfahren .....</i>  | 19        |
| 3.3 <i>Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021 .....</i>                                | 20        |
| 3.4 <i>Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021 .....</i>         | 21        |
| 3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten .....                                      | 21        |
| 3.4.2 Sachwertermittlung .....   | 22        |
| 3.5 <i>Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021 .....</i>                     | 23        |
| 3.5.1 Ertragsverhältnisse .....  | 23        |
| 3.5.2 Liegenschaftszinssatz .....  | 24        |
| 3.5.3 Bewirtschaftungskosten .....   | 24        |
| 3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes .....   | 25        |
| <b>4. Verkehrswert .....</b>   | <b>26</b> |

**Anlagen:**   amtliche Flurkarte  
                 Luftbild  
                 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda

Das Gutachten umfasst 32 Seiten, inkl. 15 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 3 Seiten Anlagen.  
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

**Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:**

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (zur Verfügung gestellt durch das Katasteramt Erfurt)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das Internetportal geoproxy.th)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert auf der Internetseite der Gemeinde)
- /6/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /7/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /8/ BauGB, BauNVO
- /9/ Wolfgang Kleiber:  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /10/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /11/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /12/ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda
- /13/ Kleiber, Wolfgang: Grundstücksmarkt und Grundstückswert-Sachverständigenkalender 2023, Werner Verlag

**Anmerkung:**

Das Kartenmaterial im Gutachten wurde tlw. über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation – geoproxy.th (Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (<https://thueringenvIEWER.thueringen.de/thVIEWER>)) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert.

Vervielfältigungen bzw. Veröffentlichungen, auch im Internet sind nicht gestattet.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 15.06.2024 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 14/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts zur Aufhebung der Gemeinschaft.

### 1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Elxleben, Flur 8, Flurstück 1200 zu 94 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Am Untertor 10

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

### 1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 06.08.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend war der Antragsteller des Verfahrens in Begleitung des beauftragten Rechtsanwalts sowie die Antragsgegnerin.

Es wurde das Grundstück sowie Wohnhaus und Nebengebäude von innen und außen besichtigt. Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Besondere Freilegungen und Baustoffuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

### 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 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.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **06.08.2024**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Elxleben Blatt 561 des Amtsgerichts Sömmerda. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 13.06.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

#### Bestandsverzeichnis

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                      | Fläche            |
|----------|-----------|------|-----------|--|-------------------|
| 3        | Elxleben  | 8    | 1200      | Gebäude- und Freifläche,<br>Verkehrsfläche<br>Am Untertor 10 | 94 m <sup>2</sup> |

#### Abt. I: Eigentümer

lfd. Nr. 3a) Meister, Bernd Gert  
geb. am 28.07.1949  
99189 Witterda  
Anteil 2.3. an 3a, b) gem. Erbschein vom  
29.04.2021 (Amtsgericht Sömmerda Az: 4 VI  
185/21- ansonsten im Eigentum stehend:  
eingetragen am 29.06.2021.

lfd. Nr. 3b) Meister, Ellen Ingrid  
geb. am 03.12.1953  
99189 Walschleben

- in Erbengemeinschaft -

#### Abt. II: Lasten und Beschränkungen

##### lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 3 der Grundstücke im BV:

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer der Belastung mit der Hypothek Abt. III Nr. 7 für den Landkreis Erfurt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.09.1929 eingetragen mit dem Rang nach der Hypothek Abt. III Nr. 1 am 27.09.1929 (ehem. Abt. II Nr. 4).

##### lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 3 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 14/24); eingetragen am 06.06.2024.

#### Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Eintragungen sind vorhanden, werden hier jedoch nicht wiedergegeben, da diese nicht wertrelevant sind.

#### 2.1.2 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Im Grundbuch Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben. Inwieweit das ebenfalls vermerkte historische Vorkaufsrecht für den Landkreis Erfurt noch aktiv ist, wäre zu prüfen, hat jedoch keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert.

Mithin ist das Grundstück frei von wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Hypotheken/Grundschulden/Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

#### **2.1.3 Mieter / Nutzer**

Das Bewertungsgrundstück und die aufstehenden Baulichkeiten stehen zum Bewertungsstichtag leer. Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht.

#### **2.1.4 Baulasten**

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda sind zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragungen vermerkt. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

#### **2.1.5 Altlasten**

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

#### **2.1.6 Planungsrecht**

- 1) Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Elxleben
- 2) Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 4 Baunutzungsverordnung und des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- 3) Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf: Mischgebiet
- 4) Es liegen kein Bebauungsplan und kein Aufstellungsbeschluss vor.
- 5) kein Sanierungsgebiet, kein Denkmalschutz

Angaben gem. Internetrecherche

### **2.1.7      *Baurecht***

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Das Vorliegen von Baugenehmigungen über den Zeitraum des Bestands und ggf. die Übereinstimmung der Bebauung mit dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

### **2.1.8      *Entwicklungszustand***

- baureifes Land, ortsübliche Erschließungsverhältnisse

### **2.1.9      *Erschließung und Erschließungsbeiträge***

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an.
- Strom-, und Wasseranschluss sind vorhanden.
- Abwasser wird in den kommunalen Kanal entsorgt.
- Erdgasanschluss ist vorhanden.
- TV wurde über eine SAT-Anlage empfangen.
- Telefonanschluss war vorhanden und kann wieder eingerichtet werden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in §128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden (Verweis auf die Straßenausbaubeitragssatzung von Elxleben, gestützt auf das Thüringer Kommunalabgabengesetz).

Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus.

## **2.2 Beschreibung im Einzelnen**

### **2.2.1 Lage des Grundstücks**

#### Makrolage

- Das Gebiet der Gemeinde Elxleben liegt nördlich der Landeshauptstadt Erfurt, im Südwesten des Landkreises Sömmerda. Im Osten wird die Ortslage durch das Flussbett der Gera begrenzt. Ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet tangiert den Ort, ist jedoch für das Bewertungsobjekt nicht relevant.
- Westlich des Ortes verläuft die vierspurig ausgebauten Trasse der B 4.
- Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:
  - im Süden: die Stadt Erfurt
  - im Westen: die Gemeinde Witterda
  - im Norden: die Gemeinde Walschleben
- Elxleben ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Sömmerda; sie übt für Witterda mit dem OT Friedrichsdorf die Funktion einer erfüllenden Gemeinde aus. Hier leben ca. 2.260 Einwohner.
- Die Gemeinde ist über die westlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B 4 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.
- Der nächste Anschlusspunkt zur Bundesautobahn A 71 befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Erfurt ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen. Weimar und Sömmerda sind über Landesstraßen bzw. die Autobahn A 71 in 20 Minuten Fahrtzeit erreichbar.
- Elxleben besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Erfurt – Bad Langensalza. Die Bahnlinie Erfurt-Nordhausen mit Station in Walschleben bzw. Kühnhausen stellt eine zusätzliche Verbindung mit der Landeshauptstadt her. Komplettiert wird der ÖPNV durch 2 Buslinien nach Erfurt und Sömmerda.
- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, einige Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, eine Regelschule sowie ein Kindergarten sind in Elxleben vorhanden. Die Grundschule kann in der benachbarten Gemeinde Walschleben, Gymnasien können in der nahen Landeshauptstadt oder in Gebesee besucht werden.
- Wirtschaftlich ist die Region traditionell durch die Landwirtschaft geprägt. In vier vorhandenen Gewerbegebieten haben sich nach 1990 darüber hinaus kleinere und mittelständische Unternehmen sowie div. Verbrauchermärkte angesiedelt. Ein Großteil der Einwohner pendelt zur Arbeit in die nahe gelegene Landeshauptstadt Erfurt.
- Die Arbeitslosenquote im Kreis Sömmerda betrug im August 2024 6,5%. Damit lag der Kreis über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 6,2% und über dem Bundesdurchschnitt von 6,1%.
- Die Kaufkraftkennziffer 2019 für den Landkreis wird mit 20.447 €/Kopf angegeben und entspricht 85,2% des Bundesdurchschnitts (Quelle: gem. MB Research).

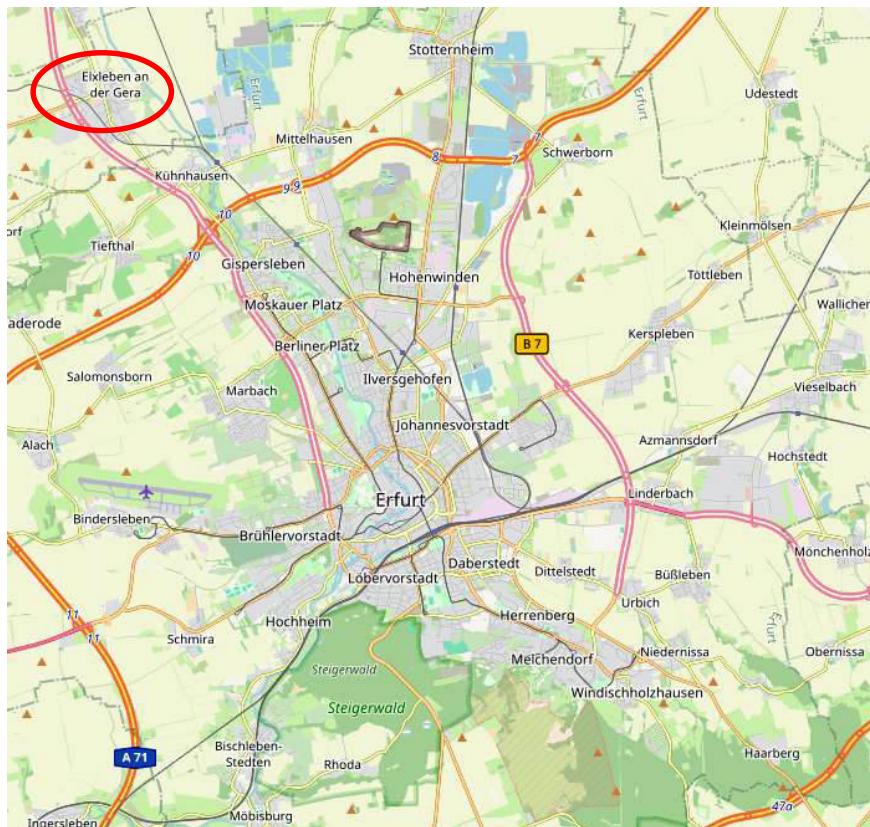


Abb.2: Lage von Elxleben in Raum Erfurt (Quelle: openstreetmap.de)

#### Mikrlage

- Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Elxleben, in einer Seitenstraße der Erfurter Straße, die als Durchgangsstraße fungiert. Am Untertor ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, sodass die Lage als ruhig einzuschätzen ist.
- Das Gebiet ist als Mischgebiet innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur einzuschätzen. Die teils offene, teils geschlossene Bebauung entspricht dem allgemeinen Charakter ländlicher Gemeinden in Thüringen mit innerorts zumeist historischen Siedlungshäusern oder Höfen bzw. gemischt genutzten Grundstücken.
- Das Bewertungsobjekt ist ein durch die Nebengebäude der Nachbarschaft begrenztes Einfamilienhaus. Es ordnet sich in die Umgebungsbebauung mit vergleichbaren Grundstücken gut ein.

#### Lagebeurteilung:

mittlere Wohnlage, normale Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; soziales Umfeld durchschnittlich

Belichtung / Besonnung: normal

Ausrichtung des Wohnhauses (First) Nordost-Südwest  
Die Wohnräume befinden sich an der Südseite

Entfernungen:

- Innenstadt Erfurt: 8 km
- Bahnhof Elxleben: 750 m
- A71 ASS Gispersleben: 4 km
- Die Haltestelle des ÖPNV (Bus) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Demografische Informationen:

Gem. Demografiebericht Thüringen hat der Landkreis Sömmerda nach 1990 bereits bis zu 15% seiner Bevölkerung verloren. Damit ist die Region sowohl durch Abwanderung als auch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Bis 2030 wird für den Kreis mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang gerechnet, der über dem thüringischen Mittel liegt. Das Durchschnittsalter steigt um 7,4% auf rd. 53 Jahre.

Nahe der Landeshauptstadt Erfurt gelegen, wirken sich jedoch auf die Gemeinde Elxleben die strukturell günstigen Effekte der Landeshauptstadt positiv aus, sodass sich die Region unter den oben angegebenen mittleren Werten des Landkreises befinden dürfte. Ein Bevölkerungsrückgang ist in den letzten Jahren nicht mehr zu verzeichnen. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnhäusern und Baugrundstücken lebhaft.

### **2.2.2 *Beschaffenheit des Grundstücks***

- Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten, der südseitige Grenzverlauf ist abgeschrägt.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Es befindet sich im Eckbereich von Am Untertor und dem ehem. Graben (Th.-Müntzer-Straße).
- Zufahrtsmöglichkeit besteht zum Hof und zur Garage vom Untertor aus.
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind im Wohngebiet ebenfalls einige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohngrundstücken und deren Nebengebäuden begrenzt. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Straßenfrontlänge: Am Untertor: ca. 9 m  
Thomas-Müntzer-Straße (Graben): ca. 9,4 m
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 9,3 m
- Nutzung: Wohnen

### **2.2.3 *Bebauung***

- Einfamilienhaus, einseitig angebaut: I-geschossig, unterkellert, Satteldach ausgebaut
- Garage: I-geschossig mit Oberboden, nicht unterkellert, Pultdach

## 2.2.4 Besonderheiten zum Grundstück und der Bebauung - Überbau

Gemäß Liegenschaftskataster nutzt das Bewertungsgrundstück an der östlichen Grundstücksgrenze mit seiner Bebauung die Nachbarflurstücke 1208 und 1201, was einen Überbau darstellt. Außerdem überbaut das Wohnhaus an seiner Südseite vmtl. auch den öffentlichen Grund (Straße), d.h. Flst. 1304.

Ausgehend von der als historisch einzuschätzenden Bestandsbebauung ist dieser Überbau als sog. unbeabsichtigter, d.h. schuldloser Überbau einzuordnen, der bei der Errichtung eines Gebäudes ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit entsteht. Hierbei ist der Nachbar gesetzlich zur Duldung des Überbaus verpflichtet (BGB § 912), jedoch besteht Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung durch eine Geldrente. Die Zahlung einer solchen Rente ist gem. Angabe zum Ortstermin nicht bekannt.

Im Rahmen der Wertermittlung ist der Bodenwert vorerst ohne den begünstigten Teil zu bestimmen, um abschließend den über die Nutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes abgezinsten Bodenwert des überbauten Anteils zu ergänzen, was einer geringfügigen Werterhöhung gleichkommt (vgl. Ziff. 2.3.4).

### Wohnhaus + Garage:

Überbau an der südl. Grundstücksgrenze auf öffentliches Land Flst. 1304: ca. 1,5 qm

Überbau an der östlichen Grundstücksgrenze auf Flst. 1208: ca. 5,5 qm

Überbau an der östlichen Grundstücksgrenze auf Flst. 1201: ca. 4,0 qm



Abb. 2: Katasterauszug mit Luftbild

(Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

WH Wohnhaus  
G Garage

Überbau, ungefähre Darstellung

## **2.2.5 Baugrund**

- wurde nicht untersucht
- normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt

## **2.3 Gebäudebeschreibung**

### **2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen**

#### **Wohnhaus**

##### Rohbau

- Fundament: Streifenfundamente vmtl. aus Naturstein / Beton
- Mauerwerk: Keller: Naturstein / Ziegel  
aufgehendes Mauerwerk: Mauerziegel, zweischalig mit Hohlschicht
- Fassade: mineralischer Putz mit weißem Anstrich; Sockelputz pastellfarbig,  
Fensterbänke außen Werkstein, Fensterumrahmungen mit zweifarbigem Riemchen
- Decken: KG-EG: Massivdecke zwischen Stahlträgern  
EG-DG: Holzbalken mit Zwischenboden und Füllung, unterseitig verputzt,  
tapeziert, Anstrich bzw. verblendet
- Dach: Satteldach, eine Doppelgaube südseitig, eine kleine Gabe nordseitig (Flur)  
Holzkonstruktion, DG ausgebaut (GK-Verblendung), vmtl. keine zusätzliche  
Wärmedämmung installiert (Aussage zum Ortstermin)
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
- Dacheindeckung: keramische Dachpfannen, rot, nach 1990
- Eingangsvorbau mit Überdachung und Außentreppe

##### Ausbau

- Außentüren: Hauseingangstür aus Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit Metallbekleidung,  
Glaseinsatz mit Isolierverglasung, Einfachverriegelung
- Innentüren: Bestandstüren aufgearbeitet bzw. beklebt
- Fenster: Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (1998)  
Fensterbänke innen Werzalit oder Terrazzo  
im EG Außenrollen, manuell bedienbar  
im Keller und DG je ein Holzfenster
- Treppen: KG/EG: Kellertreppe Massivstufen Terrazzo  
EG/DG: gewendelte schmale Holztreppe, Laminat-Belag, Holzgeländer
- Bodenbeläge: KG: Terrazzofliesen / Ziegelflachschicht / helle Fliesen im WC  
EG /DG: textile oder PVC-Beläge auf Dielung, Bad mit Bodenfliesen, hell,  
Mitte der 1990er Jahre, vereinzelt auch Laminat

- Wandbeläge: EG / DG: überwiegend einfache Tapeten, tlw. mit Anstrich oder Kunststoffpaneel auf GK-Verblendung der Wände; Bad im EG und WC im Keller raumhoch mit Wandfliesen, hell, Mitte 1990er Jahre; Küche im Nassbereich gefliest
- Decken: überw. einfach tapeziert / abgehängt mit Kunststoffpaneel o. Styropor-Platten
- Sanitär im EG: Küche: alle notwendigen Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen vorhanden  
Bad im EG: Badewanne, eingefliest, Waschbecken  
WC im UG: Stand-WC

#### Haustechnik

- Elektrik: Sicherungen und Hauptanschluss noch alt belassen (Freileitung)  
Verteilungen im Bad und Küche erneuert
- sonstige Versorgungsleitungen: in Küche und Bad bereichsweise erneuert
- Heizung: Gaszentralheizung, Standkessel mit Warmwasserbereitung, Standort im Keller  
Baujahr 1992, Kessel der Fa. Vaillant VKU 17/1 XEU, vmtl. Niedertemperatur-, jedoch keine Brennwerttechnik

#### **Garage**

##### Rohbau / Ausbau

- I-geschossiges Gebäude mit Oberboden, unmittelbar nördlich an das Wohnhaus angebaut
- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton
- Boden: Betonestrich
- Außenwände: vmtl. Ziegel- / Mischmauerwerk
- Decke: Stahlträgerdecke mit Betoneinschubdielen
- Dach: Pultdach, Holzkonstruktion, Abdeckung mit Betondachsteinen, rot, Anfang der 1990er Jahre, Dachentwässerung aus Kupferrohr / Zinkrohr
- Tür: zweiflügeliges Holztor, Bestand vor 1990
- Fenster: ohne, Luke im Oberboden mit Holzladen
- Stromanschluss / Licht nach 1990 in EG und DG erneuert und funktionsfähig

#### **Außenanlagen**

- Wegebefestigungen: Hof: Betonsteinpflasterung; keine Grünanlagen
- Einfriedungen: ohne, Gebäudegrenzen bilden die Grundstücksgrenzen
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen: Frischwasserleitung  
Abwasserentsorgung erfolgt in den kommunalen Kanal  
Elektroanschluss über Freileitung, Erdgasanschluss

**Anmerkung:** Es wurden nur die wesentlichen Bauteile der Gebäude nach Augenschein beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Öffnungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

### 2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung**

|                              |  |                                   |  |
|------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| <u>Baujahr:</u>              | ca. 1927   |                                   |  |
|                              | bereichsweise Modernisierung Anfang / Mitte der 1990er Jahre |                                   |  |
| <u>Nutzung zum BwSt.:</u>    | Einfamilien-Wohnhaus mit Garage, leerstehend                 |                                   |  |
| <u>Bebaute Fläche:</u>       | Wohnhaus:  | ca. 63,00 m <sup>2</sup>          | (9,70 m x 6,50 m)                      |
|                              | Garage:  | ca. 15,00 m <sup>2</sup>          | (3,20 m x 3,50 m) + (1,70 m x 1,90 m)  |
| <u>Bruttogrundflächen:</u>   | Wohnhaus:  | ca. <b>190,00 m<sup>2</sup></b>   | Keller, EG, DG je 63,00 m <sup>2</sup> |
|                              | Garage:  | ca. <b>30,00 m<sup>2</sup></b>    | EG + DG                                |
| <u>Wohnflächen Wohnhaus:</u> |  |                                   |  |
| EG                           |  | ca. 45,00 m <sup>2</sup>          |  |
| DG                           |  | ca. <u>35,00 m<sup>2</sup></u>    |  |
| Wohnfläche, gesamt:          |  | <b><u>80,00 m<sup>2</sup></u></b> |  |
| <u>Nutzfläche Keller:</u>    |  | ca. 40,00 m <sup>2</sup>          | Heizung, Abstellen, WC                 |
| <u>Nutzfläche Garage:</u>    |  | ca. 13,00 m <sup>2</sup>          | EG, 1 PKW-Stellplatz                   |

**Anmerkung:** Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der bebauten Flächen beruhen auf den Erkenntnissen zum Ortstermin bzw. dem Liegenschaftskataster. Die Wohnfläche wurde durch den Antragsteller nach Aufmaß zur Verfügung gestellt. Die Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus den Außenmaßen ermittelt. Bauliche Unterlagen lagen nicht vor. Die Recherche im Kreisarchiv Sömmerda verlief ergebnislos. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

### **Raumprogramm**

Das kleine Siedlungshaus wird über den hofseitigen Eingangsvorbau erschlossen. Von dem mittigen Flur aus gelangt man westseitig in die Küche, die als Durchgang zum Bad und zu einem Wohnraum fungiert. Südseitig des Flures befindet sich ein weiteres Wohnzimmer. Über eine Natursteintreppe vom Erdgeschoss aus abgehend gelangt man in den Keller, der als geräumig eingeschätzt werden kann. Hier wurde ein separates WC eingebaut. Eine schmale gewendelte Treppe führt vom EG in das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei kleine Schlafräume, wovon einer als Durchgangsraum fungiert.

Die Garage wird ebenerdig in Verlängerung der Einfahrt über ein doppelflügeliges Tor erschlossen.

Insgesamt kann hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten zum Bewertungsstichtag von einem einfachen Nutzungswert ausgegangen werden. Die Räumlichkeiten im Wohnhaus sind klein, die Deckenhöhen eher niedrig.

Ein Garten ist nicht vorhanden, perspektivisch könnte im Innenhof eine kleine Grünfläche oder ein Freisitz angelegt werden.

### **2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden**

Das 1927 errichtete Einfamilienhaus wurde Anfang der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und in einfachem Standard modernisiert. Zum Bewertungsstichtag weist es jedoch bereits wieder deutliche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen auf. So sind die Fußböden sowie Wand- und Deckenbekleidungen überwiegend verschlissen bzw. nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind die haustechnischen Anlagen (Heizung, tlw. Versorgungsleitungen, Bad sowie WC im Keller) zu erneuern. Ergänzend sind die Fenster sowie die Wärmedämmung der Fassade und des Daches an moderne energetische Anforderungen anzupassen.

Darüber hinaus sind allgemeine Instandsetzungen am Grundmauerwerk des Kellers (Feuchtigkeit) sowie den Außenanlagen zu kalkulieren. Abschließend werden potentielle Marktteilnehmer bestrebt sein, die Raumstrukturen, soweit als möglich, zu verbessern und modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands: mäßiger Bauzustand

Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, inkl. der Anpassung des haustechnischen Standards an moderne Erfordernisse und aktuelle technische Richtlinien sind erforderlich.

Die energetische Modernisierung der Gebäudehülle sowie der Heizung sind notwendig.

### **2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Sie können bspw. durch zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

#### **Abschlag aufgrund des baulichen Zustands**

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangelfreies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

So werden sich insbesondere bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Anderseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen zu höheren Abschlägen führen.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohnhaus realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 des Gutachtens umfängliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind.

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden hohen Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /11/ Ziff. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 1.500,00 bis 1.800,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen ist und hier mit **1.650,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Ansatz kommt.

Die Aufarbeitung der Bausubstanz der Garage geht mit **400,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche** in die Bewertung ein.

Anmerkung: Die Wertminderung anhand des dargestellten Investitionsaufwandes ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Ermittlung des Marktwertes der Immobilie zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung von zukünftigen Investitionen angesehen werden.

## Überbau

Durch den Überbau entsteht ein Vorteil für das Bewertungsgrundstück, da es die Fläche des Überbaus unentgeltlich nutzt.

Dies drückt sich in der dem Bewertungsgrundstück zuzuordnenden Bodenwertverzinsung der überbauten Fläche aus, die sich wie folgt darstellt:

Summe überbaute Fläche: ca. 11 m<sup>2</sup>

$$\text{Bodenwertverzinsungsbetrag: } 11 \text{ m}^2 \times 135 \text{ €/m}^2 \times 2\% = 29,70 \text{ €/Jahr}$$

aufgezinst über die Restnutzungsdauer der Gebäude:

2%, 35 Jahre, Faktor 25,00 = 742,50 €

rd. 750,00 €

Die zusätzliche Bodenwertverzinsung über die RND der Gebäude wird abschließend unter der Rubrik besondere objektspezifische Merkmale werterhöhend berücksichtigt.

### **2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021**

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben. Die technische Lebensdauer, welche im Wesentlichen auf Zustand und Qualität des Rohbaus abgestellt ist, kann durchaus höher liegen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Werteverzehr zu verstehen.

Sie wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Dem betrachteten Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren<sup>1</sup>** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr 1927 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der weiterhin möglichen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nur erfolgen, sofern die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Substanz unterstellt wird. So wird bei einem sodann erreichten mittleren modernen Ausstattungsstandard der Bestand auf eine abgeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer von weiteren **35 Jahren** gesichert. Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu **50%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,50**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten Sanierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung eines Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 2.3.4).

---

<sup>1</sup> hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses Erfurt bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB**

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.

Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei fortbestehender Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken bestimmt.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier vorrangig zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertrags-erzielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zunehmend auch als Mietobjekte dienen, wird ergänzend der Ertragswert ermittelt.

### **3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht.

Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des Gutachterausschusses des Landkreises Sömmerda in der Richtwertzone Nr. 183665 zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

**135,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG  
Nutzungsart: gemischte Baufläche

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage, Erschließung und Nutzung den Vorgaben der Bodenrichtwertzone, sodass der Richtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen wird.

Es ergibt sich:

#### Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

|  |  |   |                           |
|--|--|---|---------------------------|
| Flur 8, Flst. 1200, Gemarkung Elxleben | 94,00 m <sup>2</sup> x 135,00 €/m <sup>2</sup> | = | 12.690,00 €               |
|  |  | ~ | <b><u>12.700,00 €</u></b> |

### **3.4      *Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021***

#### **3.4.1    *Allgemeines / erforderliche Daten***

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienhaus, freistehend, I-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3,1 (nach Instandsetzung / Modernisierung).

Die Kosten werden mit durchschnittlich 860,00 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile.

Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (II/2024) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,827) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.570,00 €/m<sup>2</sup> BGF**.

Die Garage geht mit **685,00 €/m<sup>2</sup> BGF** in die Bewertung ein.

#### **Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)**

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda hat letztmalig im Jahr 2024 auf der Datenbasis 2022/23 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese hier als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden können.

Für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 172 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) wird ein mittlerer Sachwertfaktor von **1,33** angegeben, der hier als angemessen eingeschätzt wird und so zur Anwendung kommt.

### 3.4.2 Sachwertermittlung

| Gebäudebezeichnung   | Geschoss  | Bruttogrundfläche m <sup>2</sup> | Grundflächenpreis €/m <sup>2</sup> | Gebäude-neubauwert €            |
|--|---|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Einfamilienhaus</u>   | Keller, EG, DG                                  | 190,00                           | 1.570,00                           | 298.300,00 €                    |
| <u>Garage</u>  | EG, DG  | 30,00                            | 685,00                             | 20.550,00 €                     |
| <u>Summe Normalherstellungskosten</u>  |   |                                  |                                    | <u>318.850,00 €</u>             |
| Alterswertminderungsfaktor   |   | x                                |                                    | 0,50                            |
| vorläufiger Sachwert Wohnhaus  |   | =                                |                                    | <b>159.425,00 €</b>             |
| <u>Außenanlagen:</u> im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten                                      |   | ±                                |                                    | 0,00                            |
| <b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>  |   | =                                |                                    | <b>159.425,00 €</b>             |
| zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)  |   | +                                |                                    | 12.700,00 €                     |
| <b>vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude</b>   |   | =                                |                                    | <b>172.125,00 €</b>             |
| Sachwertfaktor   |   | x                                |                                    | 1,33                            |
| <b>vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt</b>  |   | =                                |                                    | <b>228.926,25 €</b>             |
| <u>besondere objektspezifische Merkmale</u>  |   |                                  |                                    |                                 |
| marktgerechte Wertminderung infolge der notwendigen Entrümpelung / Modernisierung und Instandsetzung |   |                                  |                                    |                                 |
| gem. den Ermittlungen S. 17  |   |                                  |                                    |                                 |
| Wohnhaus:  | 1.650 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 80 m <sup>2</sup> |                                  | –                                  | 132.000,00 €                    |
| Garage:  | 400 €/m <sup>2</sup> Nfl. x 13 m <sup>2</sup>   |                                  | –                                  | 5.200,00 €                      |
| Zuschlag durch Überbau von 11 m <sup>2</sup> auf die Nachbargrundstücke (vgl. Ziff. 2.3.4 auf S. 17) |   | +                                |                                    | 750,00 €                        |
| <b>Sachwert Einfamilienhaus mit Garage</b>   |   | =                                |                                    | <b>92.476,25 €</b>              |
|  |   | rd.                              |                                    | <b>93.000,00 €</b>              |
| entspricht bei ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche einem relativen Wert von                             |   |                                  |                                    | <b>1.162,50 €/m<sup>2</sup></b> |

### **3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021**

#### **3.5.1 Ertragsverhältnisse**

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Immobilien sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- \* mittlerer Wohn- und Ausstattungsstandard (nach umfassender Modernisierung)
- \* Raumstrukturen durch Modernisierung verbessert, jedoch nach wie vor kleine Wohnfläche
- \* Belichtung und Besonnung gut
- \* PKW-Stellplatz in der Garage sowie Abstellflächen im Keller vorhanden
- \* kein Garten / Grünfläche
- \* mittlere Wohnlage in Elxleben, gute Verkehrsanbindung

Mieten für Einfamilienhäuser werden i.d.R. als Objektmieten vereinbart. Für Bestandsobjekte in ländlichen Lagen liegen jedoch aufgrund der überwiegenden Eigennutzung kaum Erfahrungen zu derartigen Mietverhältnissen vor. Daher wird auf einen Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche abgestellt, wobei zu beachten ist, dass aufgrund der Mietanmietung des Grundstücks zumeist höhere Mietpreise als für sonstigen Wohnraum als marktüblich gelten.

Ein amtlicher Mietspiegel für Sömmerda bzw. die Gemeinde Elxleben liegt nicht vor.

Laut IVD-Mietspiegel 2023/2024 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete in Sömmerda für umfassend sanierten Wohnraum 6,60 €/m<sup>2</sup> bis 7,20 €/m<sup>2</sup>. Das Maklerprotal Engel & Völkers gibt abweichend hiervon einen Durchschnittspreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> an. Für die Lage in Elxleben nahe der Landeshauptstadt Erfurt wird ein angemessener Mietpreis für das Eigenheim nach Sanierung von 9,00 €/m<sup>2</sup> als realistisch eingeschätzt. Der PKW-Stellplatz wird ergänzend berechnet.

Es ergibt sich

| <b>Einnahme-einheiten</b> | <b>Wohn- / Nutzfläche</b>  | <b>Netto-Kalt-Miete<br/>(marktüblich)</b> | <b>Netto-Kalt-Miete<br/>p.m.<br/>(marktüblich)</b> | <b>Netto-Kalt-Miete<br/>p.a.<br/>(marktüblich)</b> |
|---------------------------|----------------------------|---|--|--|
| Wohnhaus                  | 80,00 m <sup>2</sup>       | 9,00 €/m <sup>2</sup>                     | 720,00 €   | 8.640,00 €   |
| Garage                    | 13,00 m <sup>2</sup>       | 4,00 €/ m <sup>2</sup>                    | 52,00 €  | 624,00 €   |
| <b>Summen</b>             | <b>80,00 m<sup>2</sup></b> |   | <b>772,00 €</b>                                    | <b>9.264,00 €</b>                                  |

### **3.5.2 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt.

Die künftige Entwicklung findet damit, inkl. der Chancen und Risiken des betrachteten Objekts, Eingang in das Ertragswertverfahren. Da es zur Ableitung umfangreicher Recherchen bedarf, sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB zur Herstellung der Markttransparenz damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda hat für Immobilien des individuellen Wohnungsbaus aufgrund des vorwiegenden Sachwertcharakters bisher keine Liegenschaftszinssätze erarbeitet. Daher wird auf die Veröffentlichungen des Landkreises Gotha / Wartburgkreis zurückgegriffen.

Die mittlere Spanne der Zinssätze liegt hier zwischen 2,6% und 2,7% (Gotha 2022). Im Hinblick auf die Lage des Grundstücks in Elxleben (geringeres Risiko, gute Nachfrage, Nähe zu Erfurt) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf einen unteren Wert von **2%** geschätzt.

### **3.5.3 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- \* Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- \* Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- \* Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand, Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- \* nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

### 3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

**jährlicher Rohertrag Wohnhaus und Garage** **9.264,00 €**

abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:

|   |                      |   |                   |
|---|----------------------|---|-------------------|
| – Verwaltungskosten: 1 Einheit á 300,00 €/Jahr  | 1 WE                 | – | 300,00 €          |
| – durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche:<br>12,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr | 80,00 m <sup>2</sup> | – | 960,00 €          |
| – durchschnittliche Instandhaltungskosten Garage:<br>4,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr             | 13,00 m <sup>2</sup> | – | 52,00 €           |
| – Mietausfallwagnis   | 2%                   | – | 185,28 €          |
|   |                      | = | <b>7.766,72 €</b> |

**jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude**

|  |                    |   |                   |
|--|--------------------|---|-------------------|
| abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem<br>objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2% (Reinertrags-<br>splittung): | 12.700,00 € x 0,02 | – | 254,00 €          |
|  |                    | = | <b>7.512,72 €</b> |

**Reinertragsanteil der baulichen Anlage**

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 35 Jahre, LZ = 2% | x | 25,00        |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen                |   | 187.818,00 € |
| <u>zzgl. Bodenwert</u>                                       | + | 12.700,00 €  |

**vorläufiger Ertragswert der Immobilie**

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst | ± | 0,00 €              |
|   | = | <b>200.518,00 €</b> |

**vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie**

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| <u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u> |   |                    |
| Minderung durch Instandsetzungen / Modernisierung –     | – | 137.200,00 €       |
| vgl. Sachwert   | – | 137.200,00 €       |
| Vorteil durch Überbau auf die Nachbargrundstücke        | + | 750,00 €           |
|   | = | <b>64.068,00 €</b> |
| <b>Ertragswert Einfamilienhaus mit Nebengelass</b>      | = | <b>64.000,00 €</b> |

Damit entspricht:

|  |                 |                             |
|--|-----------------|-----------------------------|
| <b>relativer Ertragswert für 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> | <b>800,00 €</b> | <b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Vielfaches des Jahresrohertrages</b>                      | <b>6,91</b>     |                             |

## 4. Verkehrswert

### Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus in Elxleben, einer nördlich von Erfurt gelegenen Gemeinde, dem Landkreis Sömmerda zugehörig.

Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt sowie der guten Anbindung an deren wichtigste Verkehrsadern (B4 / BAB 71) hat sich die Gemeinde zu einer angenommenen Wohnlage im Erfurter Umfeld entwickelt. Wesentliche Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, weitere können an der städtischen Peripherie schnell erreicht werden. Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand und ist ruhig gelegen.

Es ist mit einer Fläche von 94 m<sup>2</sup> sehr klein und weist daher neben der bebauten Fläche lediglich einen befestigten Innenhof auf. Ein Garten zur Erholung und gärtnerischen Nutzung ist nicht vorhanden. Damit sind hinsichtlich der durch potentielle Interessenten nachgefragten Kriterien von Einfamilienhäusern einige Einschränkungen festzustellen.

Das Wohnhaus mit Garage wurde nach 1990 instandgesetzt und in teilweise modernisiert. Der überwiegende Teil der Modernisierungen fand in einfachem Standard statt und ist bereits wieder als verbraucht einzuschätzen.

So weist die Bausubstanz aufgrund diverser Verschleißerscheinungen bzw. der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung einen umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Zudem entsprechen die Raumstrukturen kaum mehr modernen Nutzerbedürfnissen. Neben den Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung der Ausstattung ist auch die energetische Ertüchtigung des Wohnhauses in Bezug auf Heizung und Wärmedämmung erforderlich.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes wurden der Sachwert sowie der Ertragswert des Objekts ermittelt. Aufgrund des vorrangigen Charakters als Sachwertobjekt wird der Verkehrswert (Marktwert) auf den marktangepassten Sachwert abgestellt.

Ordnet man den ermittelten relativen Verkehrswert in Höhe von rd. **1.163 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** in den Immobilienmarkt ein, so ergibt sich lt. Immobilienmarktbericht 2024 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen folgende Darstellung:

#### Landkreis Sömmerda / Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren bis 1949

arithmetisches Mittelwert in 2023: 1.086 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Medianwert in 2023: 1.055 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Damit liegt der Verkehrswert leicht über dem mittleren Preisniveau, was im Hinblick auf die Nähe zu Erfurt als plausibel einzuschätzen ist.

Vermietbarkeit: nach weiterer Sanierung gegeben; jedoch eher als Eigennutzungsobjekt  
nachgefragt

Verwertbarkeit:

Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft sowie die Erhöhung der Kreditzinsen haben zwar zu einer Stagnation der Kaufpreise geführt, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch nach wie vor stabil.

---

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **August 2024** für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Elxleben, Flur 8, Flurstück 1200 zu 94 m<sup>2</sup>, gelegen in 99189 Elxleben, Am Untertor 10 auf**

**93.000,00 €**

(i. W. dreiundneunzigtausend Euro)

festgestellt.

.....  
Astrid Tauber

Elxleben, den 16.09.2024

**Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



**Foto 1**

Blick auf das Grundstück  
von Am Untertor aus



**Foto 2**

Südseite des Wohnhauses



**Foto 3**

Hof mit Hauseingang und Garage



**Foto 4**

Keller

Mauerwerksfeuchtigkeit



**Foto 5**

Keller

Heizung



**Foto 6**

Keller

WC



**Foto 7**

EG

Blick in den Flur



**Foto 8**

EG

Küche mit Durchgang zum Bad und  
Esszimmer



**Foto 9**

EG

Badezimmer



**Foto 10**

EG

Wohnzimmer



**Foto 11**

Treppe zum DG



**Foto 12**

DG

Flur



**Foto 13**

DG  
Elektroanschluss und  
Sicherungen



**Foto 14**

Zimmer im DG



**Foto 15**

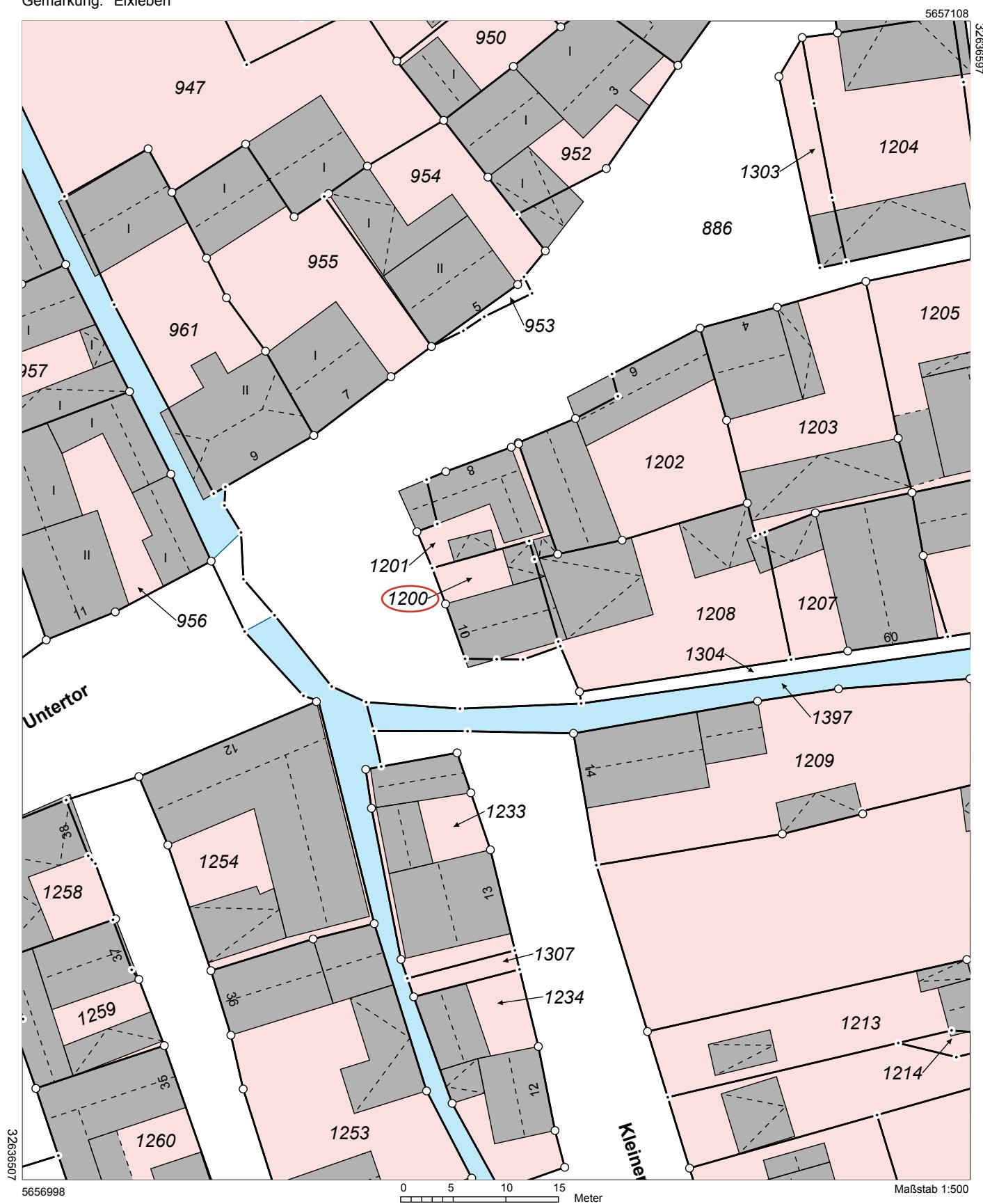
Garage



Erstellt am 11.09.2024

Flurstück: 1200  
Flur: 8  
Gemarkung: Elxleben

Gemeinde: Elxleben  
Kreis: Sömmerda



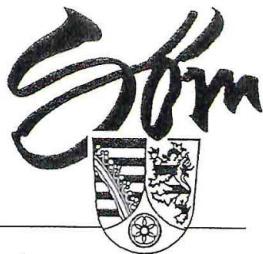
5657100

6335833



# LANDRATSAMT SÖMMERDA

Bauaufsicht / Regionalplanung / Denkmalschutz, Wielandstr. 4, 99610 Sömmerda



Landratsamt • Postfach 12 15 • 99601 Sömmerda

Frau  
Dipl.-Ing. Astrid Tauber  
Dalbergsweg 30  
99084 Erfurt

## Öffnungszeiten:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Montag - Freitag | 8:00 - 11:30 Uhr  |
| Dienstag         | 14:00 - 18:00 Uhr |
| Mittwoch         | geschlossen       |

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Auskunft erteilt: | Frau Goemann                    |
| Zimmer-Nr.:       | 2.52                            |
| Telefon:          | (0 36 34) 3 54-653              |
| Fax:              | (0 36 34) 3 54-126              |
| E-Mail:           | sylvia.goemann@lra-soemmerda.de |

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen  
K 14/24

Unser Zeichen  
**240451**

Datum  
**06.09.2024**

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: Flur 8, Flurstück 1200 Gemarkung Elxleben

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Tauber,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 05.09.2024 zur Eintragung von Baulasten ist folgender Sachstand zu verzeichnen:

Für die Flur 8, Flurstück 1200, Gemarkung Elxleben liegt derzeit

**keine**

Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig.

Die Höhe der Gebühr bestimmt sich nach § 21 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) i. V. m. § 1 der Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) i. V. m. Anlage Allgemeines Verwaltungskostenverzeichnis, Tarifstelle 1.4.1.3.

Unsere Auslagen betragen 3,- €.

Der Kostenbescheid ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Goemann  
Sachbearbeiterin

Anlage: - Kostenbescheid