

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Adresse

Blumenstraße 10,
99092 Erfurt

Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung im
Dachgeschoss nebst Balkon und
Kellerraum Nr. 9, sowie das
Sondernutzungsrecht am
Spitzboden Nr. 9

Gutachten vom

29.08.2025

Bewertungsstichtag

24.07.2025

Aktenzeichen

K 15/25

Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt

Verkehrswert

129/1.000 MEA an der Flurstücksnummer 41/7

175.000 €

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang

0911 240 332 21

Arminiusstraße 2

lang@voelkel-lang.de

90402 Nürnberg

www.voelkel-lang.de

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2. Grundbuchdaten	5
3. Lage	6
3.1. Makrolage	6
3.2. Mikrolage.....	6
3.3 Demografische Entwicklung	8
4. Grundstück	9
4.1. Grundstücksgestaltung Flur Nr. 41/7	9
4.2. Anschlüsse an Ver- und Versorgungsleitungen	10
4.3. Bodenbeschaffenheit.....	10
4.4. Naturgefahren/Umwelteinflüsse.....	11
4.5. Immissionen	11
4.6. Beschreibung der Außenanlagen	12
5. Rechtliche Gegebenheiten	13
5.1. Bauplanungsrecht	13
5.2. Beitragsrechtlicher Zustand	13
5.3. Gebäudeversicherung	13
5.4. Denkmalschutz.....	14
5.5. Verträge (Miet- und Pachtverträge)	14
6. Gebäude	16
6.1. Kellergeschoss	17
6.2. Wohnung Nr. 9	18
6.3. Kellerabteil Nr. 9.....	19
6.4. Energetische Gebäudeeigenschaften	20
6.5. Beurteilung	21
7. Flächenangaben und Berechnungen	22
8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	24
9. Wertermittlung	26
9.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
9.2. Ertragswert.....	27
9.3. Plausibilitätsprüfung	38
9.4. Verkehrswert	39
10. Literaturverzeichnis	41
11. Anlagen	41

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Auftraggeber	Amtsgericht Erfurt Rudolfstraße 46 99092 Erfurt
Verantwortlicher Gutachter	Philip Lang, MRICS - Diplom-Sachverständiger (DIA) - Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (HypZert F) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Chartered Surveyor (MRICS) - Immobilienfachwirt (IHK) - Mitglied in den Gutachterausschüssen bei der Stadt Fürth, im Landkreis Fürth, Landkreis Erlangen Höchststadt und Stadt Erfurt Arminiusstraße 2, 90402 Nürnberg Tel.: 0911 / 240 332 21 Internet: www.voelkel-lang.de E-Mail: info@voelkel-lang.de
Auftragsbeschreibung	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektanschrift	Blumenstraße 10, 99092 Erfurt
Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2, Flurstück Nr. 41/7, 674 m ²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus
ursprüngliches Baujahr ca.	1920
Art und Lage des Bewertungsobjekts	Eigentumswohnung im Dachgeschoss nebst Balkon und Kellerraum Nr. 9, sowie das Sondernutzungsrecht am Spitzboden Nr. 9
Wohnfläche ca.	90 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	129/1.000

wertbestimmendes Verfahren	Ertragswertverfahren
Bodenwert	30.000 €
Ertragswert	175.000 €
Eigentümer lt. Grundbuch	Dem Gericht bekannt.
Mieter	Nicht bekannt – augenscheinlich nicht vermietet
Ortstermin	24.07.2025
Beim Ortstermin anwesende Personen	Sachverständiger Philip Lang

Anmerkung:

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig postalisch über den Termin der Ortsbesichtigung informiert. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt. **Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.**

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 24.07.2025 (Tag der Ortsbegehung)

Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen

- Landkarte
- Ortsplan
- amtlicher Lageplan
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Baugenehmigungen und Planunterlagen
- Auszug aus dem Aufteilungsplan
- Teilungserklärung
- Unterlagen übermittelt von der Hausverwaltung
- Auskünfte beim Ortstermin
- Auskünfte der Stadtverwaltung Erfurt
- Auskunft der ThüWa ThüringenWasser GmbH
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt
- Grundstücksmarktbericht und Mietspiegel des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt
- Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der regionalen Presse
- Auskünfte regionaler Marktteilnehmer
- eigene Kaufpreissammlung
- eigene Mietpreissammlung

Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen 29.08.2025

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2. Grundbuchdaten

Im Wohnungsgrundbuch von Erfurt-Nord des Amtsgerichts Erfurt, Blatt 6409, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	b		c			
1	2	3				4		
1	-	129/1.000 Erfurt-Nord	Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2		41/7	Gebäude- und Freifläche Blumenstraße 10	6	74
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9. Sondernutzungsrecht am Spitzboden Nr. 9.								

Abteilung II

Wertrelevante Eintragung: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 04.08.2008.

Weitere Eintragungen in Abteilung I und III sind für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Baulastenverzeichnis

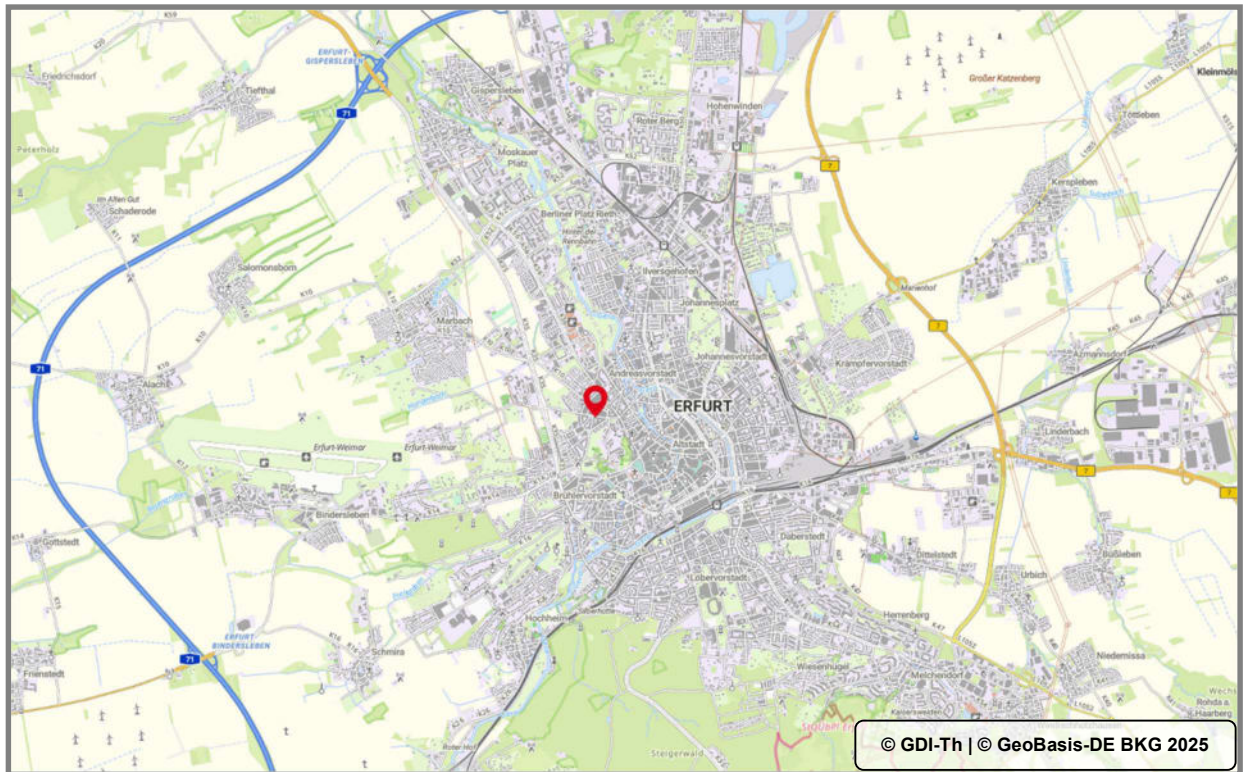
Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt besteht für das Bewertungsgrundstück eine Baulast, geführt unter der Baulast-Nr. 2110.

Gemäß Eintragung im Baulastenverzeichnis besteht eine Zusammenlegungsbaulast für die Flurstücke 41/5, 41/7 und 42/2. Diese verpflichtet die Eigentümer, die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammengefasst zu lassen. Baurechtlich werden die Flurstücke künftig so behandelt, als handele es sich um ein einheitliches Baugrundstück.

3. Lage

3.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Andreasvorstadt, ein Stadtteil der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Der Stadtteil hat ca. 16.750 Einwohner (Stand 31. Dez. 2022).



3.2. Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im Blumenviertel ein Viertel der Andreasvorstadt, einem Stadtteil nordwestlich der Altstadt der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt, fußläufig ca. 1,3 km nordwestlich des Zentrums (Rathaus). Nördlich grenzt es an den Berliner Platz und den Stadtteil Rieth. Östlich schließen sich Ilversgehofen und die Johannesvorstadt an. Im Süden befindet sich die Altstadt, im Südwesten die Brühlervorstadt und im Westen der Stadtteil Marbach.

Die Blumenstraße im Blumenviertel liegt im südwestlichen Bereich der Andreasvorstadt, einem Wohnviertel nördlich des Petersberg und westlich des Erfurter Stadtzentrums. Die mehrspurige Blumenstraße ist asphaltiert und verfügt beidseitig über Gehwege sowie eine Straßenbeleuchtung.

Die Gebäude entlang der Straße bestehen überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Die Blumenstraße liegt in einem gut erschlossenen stadtnahen Gebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung. Im Radius von etwa 200 bis 800 m befinden sich ein Bäcker, eine Sparkasse, eine Apotheke sowie ein Lebensmittelmarkt (Edeka). Die Versorgung mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs ist in der unmittelbaren Umgebung als gut zu bewerten. Weitere Geschäfte befinden sich in der Altstadt von Erfurt.

Medizinische Versorgung

Im Umfeld befinden sich mehrere Arztpraxen, darunter Allgemein- und Kinderärzte, Zahnmedizin und Facharztpraxen am Salinenweg, Wendenstraße und Magdeburger Allee. Die nächste Apotheke (Arnika-Apotheke 170 m östlich) ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Das nächstgelegene Krankenhaus, das Helios Klinikum Erfurt, befindet sich rd. 1,5 km nördlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

Rund um die Blumenstraße besteht eine gute Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Direkt 500 m westlich befindet sich die Jacob-und-Wilhelm-Grimm-Grundschule. Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 300 m bis 500 m. Weiterführende Schulen sind ebenfalls in fußläufiger Distanz erreichbar.

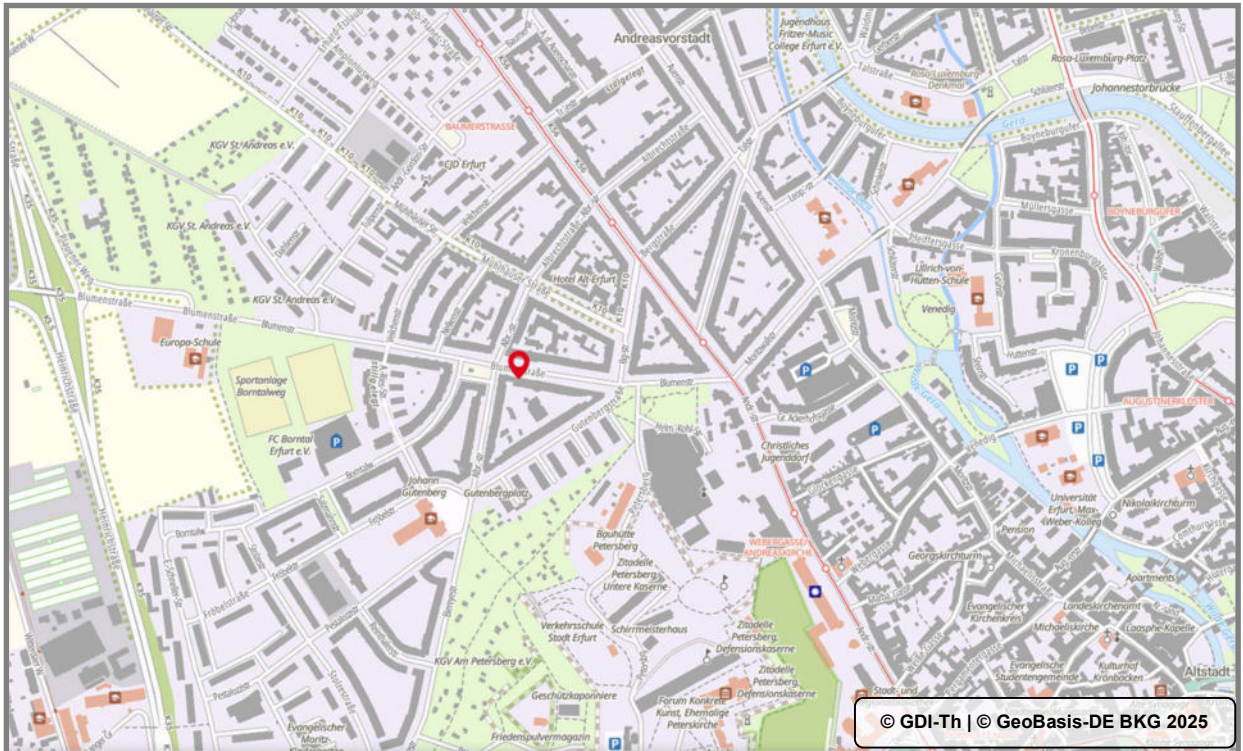
Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum, entlang der Blumenstraße sind beidseitig Längsparkbuchten vorhanden. Aufgrund der dichten Wohnbebauung kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen. Im Hinterhof des Gebäudes befinden sich Parkplätze.

Verkehrsanbindung

Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 71 (Erfurt-Bindersleben) liegt in etwa 7 km Entfernung; das Autobahnkreuz Erfurt, wo A 71 und A 4 zusammentreffen, befindet sich ca. 10 km südwestlich, das Kreuz Erfurt-Gispersleben rund 7,5 km nördlich. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Bergstraße“ liegt ca. 350 m östlich, eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig erreichbar und stellt eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum her. Der Hauptbahnhof Erfurt kann in ca. 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Der Flughafen Erfurt-Weimar, im Stadtteil Bindersleben gelegen, befindet sich in rd. 5 km westlich und ist mit dem Pkw in unter 10 Minuten zu erreichen.



3.3 Demografische Entwicklung

Gemäß des „Stadtportals Erfurt“, lebten im Jahr 2024 insgesamt ca. 215.199 Einwohner in Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen. Die Bevölkerungszahl im Erfurter Stadtteil Andreasvorstadt beträgt zum 31. Dezember 2024 insgesamt 16.270 Personen, davon 7.622 männlich und 8.648 weiblich. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 41,6 Jahren. Insgesamt bestehen 9.608 Haushalte. Die Andreasvorstadt verzeichnet eine stetig wachsende Bevölkerung.

Beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in der Blumenstraße im Blumenviertel des Erfurter Stadtteils Andreasvorstadt, einer guten Wohnlage in stadtnaher Lage unweit der Erfurter Altstadt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl im Hinblick auf den Individualverkehr als auch auf den öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls als gut zu bewerten. Die Parkplatzsituation im unmittelbaren Umfeld stellt sich als angespannt dar, jedoch befinden sich Parkplätze im Innenhof des Häuserblocks.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit sehr gut beurteilt.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksgestaltung Flur Nr. 41/7

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	674 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	Angrenzung an die Blumenstraße im Norden, rd. 15 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 13 m (West-/Ostrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 51 m (Nord-/ Südrichtung)
Topografie	Überwiegend ebenerdig

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen-Viewer überprüft.





4.2. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal

4.3. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt untere Bodenschutzbehörde, vom 03.07.2025 ist die Grundstücksfläche nicht als altlastenverdächtig eingestuft, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastung begründet hätten.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

4.6. Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Blumenstraße. An seiner West- und Ostseite grenzt es an eine Nachbarbebauung. Nach Süden grenzt das Bewertungsgrundstück im Westen an die Flur Nr. 42/2 und im Osten an die Flur Nr. 41/5. Gemäß Baulastenverzeichnis werden die Flurstücke 41/5 und 41/7 baurechtlich als ein einheitliches Grundstück betrachtet und bilden gemeinsam einen Innenhof.

Einfriedung

Das Grundstück ist im Westen und Osten durch angrenzende Wohngrundstücke räumlich gefasst. Nach Süden bildet es, mit den umliegenden Flurstücken, einen gemeinsamen Innenhof.

Zufahrt/Zuwegung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über die Blumenstraße. Der Zugang führt durch eine Durchfahrt auf dem Flurstück 41/5 in den südlich gelegenen Innenhof der Häuserbebauung. Der Haupteingang des Mehrfamilienhauses befindet sich an der Nordseite und ist direkt über den Bürgersteig erreichbar.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Innenhof sind einfach gestaltet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Zentral im Grundstück liegen gepflasterte Parkflächen mit Beleuchtung sowie zwei Unterstände mit Wellblecheinhausung. Die Parkfläche ist von Büschen, Sträuchern und kleineren Bäumen umgeben.

Beurteilung

Die Bebauung entspricht der für die urbane Struktur charakteristischen Blockrandbebauung mit einem typischen Innenhof. Die Freiflächen im südlich gelegenen Hinterhof sind gepflegt, übersichtlich und pflegeleicht gestaltet.

Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Lärmimmissionen bestehen durch die nördliche Blumenstraße.

Durch die eingetragene Baulast bildet das Bewertungsgrundstück mit den westlichen und östlichen Grundstücken baurechtlich eine Einheit. Der Innenhof wird gemeinsam überwiegend als Parkfläche genutzt. Ein wertrelevanter Einfluss durch die Baulast ist nicht gegeben.

5. Rechtliche Gegebenheiten

5.1. Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt vom 03.07.2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung wird geprägt durch die Umgebungsnutzung und -bebauung und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vom 27.05.2006 liegt das Grundstück im Bereich der Darstellung einer Wohnbaufläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA ANV586 „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ (Beschluss 2007). Die Sanierungsziele wurden als Anhang zur Sanierungssatzung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen definiert und durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ANV644 „Albrechtstraße/Bergstraße“ konkretisiert. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren (§142 BauGB), ohne Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts des Städtebaurechts. Die Genehmigungspflicht (§144 BauGB) ist dabei nicht ausgeschlossen. Die Aufhebung der Sanierungssatzung soll am 17. September 2025 im Erfurter Stadtrat vorgestellt werden. Weitere städtebauliche Satzungen oder Veränderungssperren bestehen nicht.

Weitere städtebauliche Satzungen gelten nicht. Insbesondere liegt das Grundstück nicht innerhalb einer Veränderungssperre.

5.2. Beitragsrechtlicher Zustand

In der Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt (Tiefbau- und Verkehrsamt) vom 30.06.2025 wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht erhoben werden und dass keine Straßenbaubeiträge nach § 7 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) erhoben werden.

Laut der Stadtwerke Erfurt, besteht aktuell kein offener Zahlungsrückstand bei der ThüWa. Bei Änderungen oder Neuanschlüssen können jedoch separate Kosten entstehen. Die rechtliche Grundlage für jeden Wasserliefervertrag bilden die dafür geltenden Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie die ergänzenden Bestimmungen der ThüWa zur AVBWasserV, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

5.3. Gebäudeversicherung

Es besteht gemäß Auskunft der Hausverwaltung eine Wohngebäudeversicherung bei der Continentale Sachversicherung Aktiengesellschaft. Diese umfasst Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel.

5.4. Denkmalschutz

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt vom 30.07.2025 ist das Grundstück mit der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2, Flurstück 41/7 nicht in der Denkmalliste beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologen verzeichnet.

5.5. Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Die Wohneinheit wird zum Stichtag augenscheinlich nicht genutzt. Weiterführende Miet- und Pachtverträge sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Die **WEG-Verwaltung** wird von

Stommel Immobilienmanagement
Pergamentergasse 45
99084 Erfurt

durchgeführt. Der Verwaltervertrag läuft bis zum 31.12.2025.

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen übermittelt, welcher wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 07.07.2025, 31.944,47 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen geschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft in Höhe von 6.689,78 €.
6. Das aktuell zu zahlende Hausgeld beträgt 178,94 €, zzgl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 44,87 €.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Offenen Forderungen gegenüber den Stadtwerken Erfurt sind nicht bekannt.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße, die Blumenstraße angebunden und wird beitragsrechtlich von dieser erschlossen.

Somit handelt es nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.

6. Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1920 erbaut. Im Jahr 1995 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses und des Spitzbodens, die anschließend zu einer Einheit zusammengelegt wurden.

Ursprüngliches Baujahr	ca. 1920
Modernisierungen/Renovierungen	Sanierung 1996 Austausch Heizungsanlage 2020 Instandsetzung Treppenhaus 2021 Austausch Schließanlage 2021
Geschosse	Keller-, Erd-, 1. bis 3. Obergeschoss, Dachgeschoss mit Spitzboden.
Bauweise	Massivbauweise.
Fassade	Nordfassade, Klinkerfassade mit Segmentbögen teilweise durch beige Klinkersteine farblich abgesetzt über den Fenstern. Waagerechtes Gesimsband aus Ziegel als Begrenzung zwischen Erdgeschoss und den oberen Geschossen. Sockelbereich mit beigem Klinker ausgeführt. Insgesamt aufwendig gestaltet. Südfassade, Klinkerfassade mit Segmentbögen über den Fenstern. Sockelbereich verputzt und gestrichen. Vorgelagerte Balkone aus Metall. Rundbogen- Durchgang von der Blumenstraße in den südlichen Innenhof.
Dach	Satteldach, mit Metall verkleidete Tonnendachgaube nach Norden und Süden. Firstrichtung (Ost/West). Traufseitige Entwässerung vorhanden.
Fenster/Außentüren	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Sprossen und halbrunden Oberlicht straßenseitig nach Norden.
Eingangsbereich	Der Zugang erfolgt von Norden über zwei Stufen, über eine halbrunde Kunststoffaußentür mit Milchglasausschnitten, linksseitigen Klingelelement

	mit Gegensprechanlage und freistehender Briefkastenanlage.
Geschosstreppe	Zweiläufig gegenläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest, mit Steinzeug belegt, und innenliegendem Metallgeländer. Kellertreppe: Massivtreppe geradläufig mit Steinzeug belegt und rechtsseitigem Handlauf.
Wände	tapeziert und gestrichen, auf halber Höhe leicht farblich abgesetzt.
Decken	tapeziert und gestrichen.
Elektroinstallationen	Unter Putz verlegt. Gegensprechanlage vorhanden.
Beheizung	Gasetagenheizung.
Sonstiges	Vorgesetzter Balkonkonstruktion mit Südausrichtung.

6.1. Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist als für das Baujahr typischer Gewölbekeller ausgeführt. Die Zwischenwände bestehen aus Klinker, die Abteile sind mit Holzbrettertüren verschlossen. Der Boden ist mit Estrich versehen, die Elektroinstallation überwiegend in Kabelkanälen Aufputz an der Decke verlegt. Gemeinschaftsräume wie der Heizungsraum sind verputzt und gestrichen.

Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Der Zustand des Kellergeschosses ist ordentlich und für das Baujahr überdurchschnittlich gut.

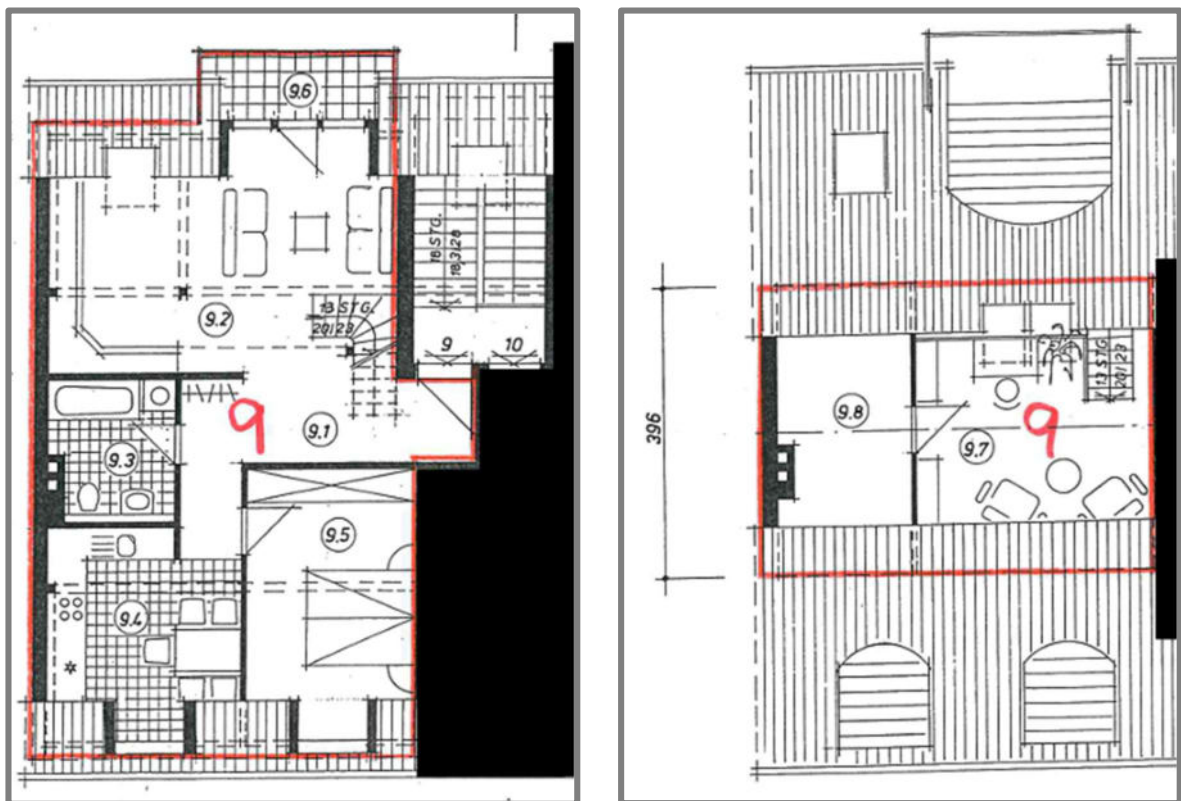
6.2. Wohnung Nr. 9

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung war der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährte dem Sachverständigen keinen Zutritt, so dass die Teileigentumseinheit im Inneren nicht besichtigt werden konnte!

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss mit einem Sondernutzungsrecht an dem darüber liegenden Spitzboden, welche im Jahr 1996 ausgebaut wurden. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus im Süden, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Wohnungstür stellt sich aus Blatt in Holz mit Spion dar.

Gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen stellt sich die Wohnung mit Flur, Wohnen, Bad/WC, Kochen/Essen, Schlafen und Balkon dar. Im Spitzboden befindet sich eine Galerie sowie ein Schrankraum.

Die Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Geschosse (Dachgeschoss und Spitzboden). Der Spitzboden, zugänglich über eine viertelgewendelte Treppe, umfasst zwei weitere Räume. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Gaubenfenster nach Norden und Gaubensfenster und Dachflächenfenster nach Süden, das Badezimmer ist innenliegend und wird somit weder natürlich belichtet noch belüftet. Die Wohneinheit ist nicht barrierefrei erreichbar.

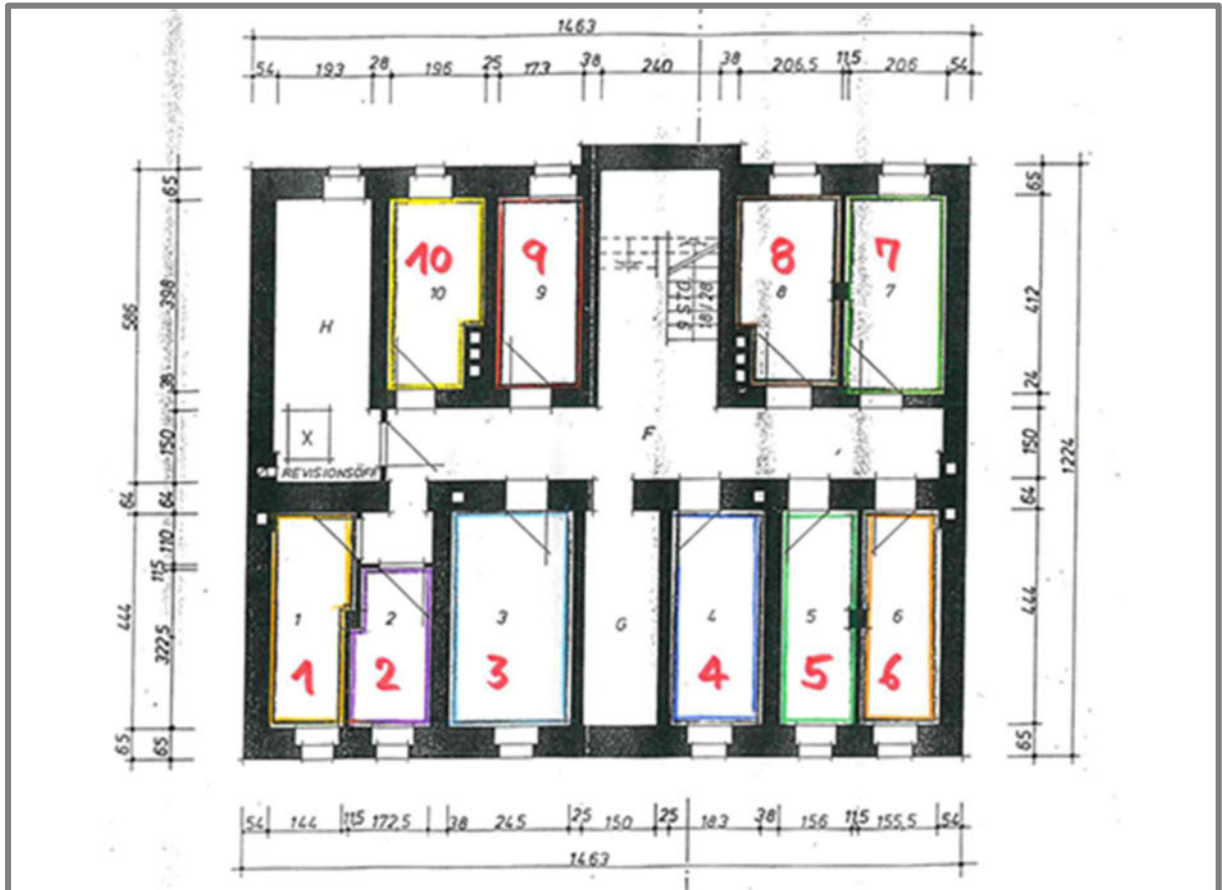


Auszug aus den Aufteilungsplänen

6.3. Kellerabteil Nr. 9

Das Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss konnte zum Stichtag besichtigt werden. Der Kellerraum, der gemäß Teilungserklärung der Einheit Nr. 9 zugeordnet ist, war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglich.

Das Kellerabteil Nr. 9 befindet sich auf der südlichen Seite des Kellergeschosses, angrenzend an den Treppenabgang.



6.4. Energetische Gebäudeeigenschaften

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 25.01.2019 liegt vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 86,4 kWh/(m²a) hervor, dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

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

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden.

Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

6.5. Beurteilung

Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1920 errichtet. Im Jahr 1995 wurde das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut. Im Jahre 1996 wurde das Gebäude saniert. In den darauffolgenden Jahren erfolgten Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, wie z.B. die Sanierung des Treppenhauses im Jahr 2021. Das Gebäude stellt sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand dar.

Der energetische Zustand des Gemeinschaftseigentums ist insgesamt als für das Baujahr gut einzustufen.

Im Jahr 1998 wurden die Innenhöfe der Flurstücke 42/2 und 41/5 mit dem Bewertungsgrundstück 41/7 zusammengelegt und bilden seither einen gemeinsamen Innenhof mit überwiegend Parkplätzen. Dies ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Erfurt vermerkt. Baurechtlich werden die Grundstücke behandelt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Beurteilung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 9)

Die Wohnung Nr. 9 mit Balkon liegt im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses, es besteht ein Sondernutzungsrecht am darüber liegenden Spitzboden. Das Dachgeschoss und der Spitzboden bilden eine wohnwirtschaftlich genutzte Einheit.

Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Wie bereits erläutert, konnte weder die Einheit noch das zugehörige Kellerabteil begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die genaue Beschaffenheit im Inneren bekannt ist! Es wird davon ausgegangen, dass die Einheit einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard aufweist.

7. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV			
Dachgeschoss, Wohnung Nr. 9			
Raum	Fläche		
Flur	5,500 m x	1,600 m	
	1,130 m x	1,800 m	
	2,800 m x	0,100 m	= 11,11 m ²
Wohnen	2,635 m x	0,875 m	
	3,200 m x	1,230 m / 2	
	3,200 m x	3,100 m	
	3,330 m x	3,785 m	
	-1,600 m x	0,800 m	= 25,52 m ²
Schlafzimmer	1,300 m x	5,140 m	
	1,900 m x	1,230 m / 2	
	1,900 m x	3,780 m	= 15,03 m ²
Kochen/Essen	1,300 m x	4,040 m	
	2,330 m x	1,230 m / 2	
	2,330 m x	2,680 m	
	-1,230 m x	0,600 m	= 12,18 m ²
Badezimmer	2,400 m x	2,700 m	
	-0,330 m x	1,300 m	= 6,05 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,750 m x	1,300 m / 2	= 2,44 m ²
Zwischensumme			72,34 m ²
./. 3 % Putz			-2,17 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss			70,17 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gerundet			70,00 m²
Spitzboden			
Raum	Fläche		
Galerie	4,370 m	2,000 m	
	4,370 m	1,230 m	
	-0,800 m	0,500 m	
	-0,800 m	1,230 m / 2	= 13,22 m ²
Schrankraum	2,460 m	2,000 m	
	2,460 m	1,230 m	
	-0,330 m	0,750 m	= 7,70 m ²
Zwischensumme			20,92 m ²
./. 3 % Putz			-0,63 m ²
Wohnfläche Spitzboden			20,29 m ²
Wohnfläche Spitzboden gerundet			20,00 m²
Wohnfläche gesamt gerundet			90,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus der vom Sachverständigen beim Bauarchiv Erfurt eingeholten Bauunterlagen entnommen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, da die Einheit nicht begangen werden konnte.

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV				
Kellergeschoss	14,630 m	x	12,240 m	= 179,07 m ²
Erdgeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
1. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
2. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
3. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
Dachgeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
Bruttogrundfläche				1064,17 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				1064,00 m²

Wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
1. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
2. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
3. Obergeschoss	14,630 m	x	12,100 m	= 177,02 m ²
Dachgeschoss 75%	14,630 m	x	12,100 m	= 132,77 m ²
Wertrelevante Geschossfläche gesamt				840,86 m ²
Wertrelevante Geschossfläche gesamt, gerundet				841,00 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)				
	wertrelevante Geschossfläche	/	Grundstücksgröße	
	841 m ²	/	674 m ²	= 1,25

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 mithilfe der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Die BGF bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachtter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt. Gemäß der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, werden Dachgeschosse mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschoss in Ansatz gebracht.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Immobilienmarkt:

Seit dem Sommer 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) infolge der stark gestiegenen Inflation mehrfach die Leitzinsen erhöht. Dies führte bundesweit zu einem deutlichen Anstieg der Immobilienfinanzierungszinsen und spürbar höheren monatlichen Belastungen für Käufer. Auch in Erfurt wirkte sich dies unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging vorübergehend zurück, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment.

Seit Mitte 2024 hat die EZB mit schrittweisen Zinssenkungen begonnen. Das aktuelle Zinsniveau liegt im historischen Vergleich auf einem moderaten Niveau. Im Vergleich zur vorhergehenden Null- und Negativzinsphase stellt dies einen deutlichen strukturellen Wandel dar. Die veränderten Finanzierungsbedingungen beeinflussen weiterhin die Finanzierbarkeit von Wohneigentum und dämpfen insbesondere die Nachfrage nach größeren oder hochpreisigen Eigentumswohnungen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Erfurt liegen derzeit spürbar unter dem Höchstniveau der Jahre 2021 und 2022. Käufer reagieren preissensibler, und es zeigt sich eine stärkere Fokussierung auf kleinere oder effizient geschnittene Wohneinheiten. Die Transaktionszahlen sind gegenüber dem Vorkrisenniveau weiterhin reduziert. Finanzierungen werden vermehrt von Käufern mit hohem Eigenkapitaleinsatz realisiert, während einkommensschwächere Haushalte zunehmend auf den Mietmarkt ausweichen.

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat zudem spürbaren Einfluss auf die Marktgängigkeit älterer Wohnungen. Insbesondere bei sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten sinkt die Nachfrage deutlich, wenn energetische Maßnahmen bislang unterblieben sind oder hohe Nachrüstungskosten zu erwarten sind. Käufer bevorzugen zunehmend Wohnungen mit modernen Heizsystemen und niedrigem energetischem Risiko.

Insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt in Erfurt 2025 als preisstabil mit leicht positiven Tendenzen, jedoch unter klaren Vorzeichen der Selektion: Gut erhaltene, energetisch optimierte Eigentumswohnungen bleiben gefragt, während unsanierte oder energetisch veraltete Objekte Preisabschläge erfahren. Die Nachfrage verlagert sich teilweise in den Mietmarkt, was zu einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten in Erfurt beiträgt.

Marktgängigkeit:

Insgesamt ist die Marktgängigkeit der Wohnung in der Blumenstraße aufgrund ihrer Lage sowie der äußeren Erscheinung des Gebäudes und der Grundrissgestaltung der Wohnung als gut einzuschätzen. Der Ausstattungsstandard konnte mangels Besichtigung nicht beurteilt werden, sodass keine Aussage zu möglichen Instandhaltungsrückständen getroffen werden kann. Diese fehlende Besichtigung bringt ein gewisses Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Beschaffenheit mit sich.

Drittverwendungsmöglichkeiten:

Bei der Bewertung wohnwirtschaftlich genutzter Objekte ist die subjektive Drittverwendungsmöglichkeit ein zentrales Kriterium für die nachhaltige Werthaltigkeit. Diese beschreibt, ob das Objekt bei Fortführung der aktuellen Nutzung für potenzielle Käufer oder Mieter weiterhin attraktiv und marktgerecht positioniert ist.

Für die Wohnung besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Drittverwendung.

9. Wertermittlung

9.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. 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. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

**Vergleichswertverfahren
(§§ 24 - 26 ImmoWertV)
einschl. des Verfahrens
zur Bodenwertermittlung
(§§ 40 - 43 ImmoWertV):**

Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

**Ertragswertverfahren
(§§ 27 - 34 ImmoWertV):**

Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.

**Sachwertverfahren
(§§ 35 - 39 ImmoWertV):**

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem darüber liegenden Spitzboden und Kellerabteil.

Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig nach dem erzielbaren Ertrag eingeschätzt. Demnach hat der erzielbare Ertrag bei der Verkehrswertermittlung die Basis darzustellen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist.

9.2. Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV).

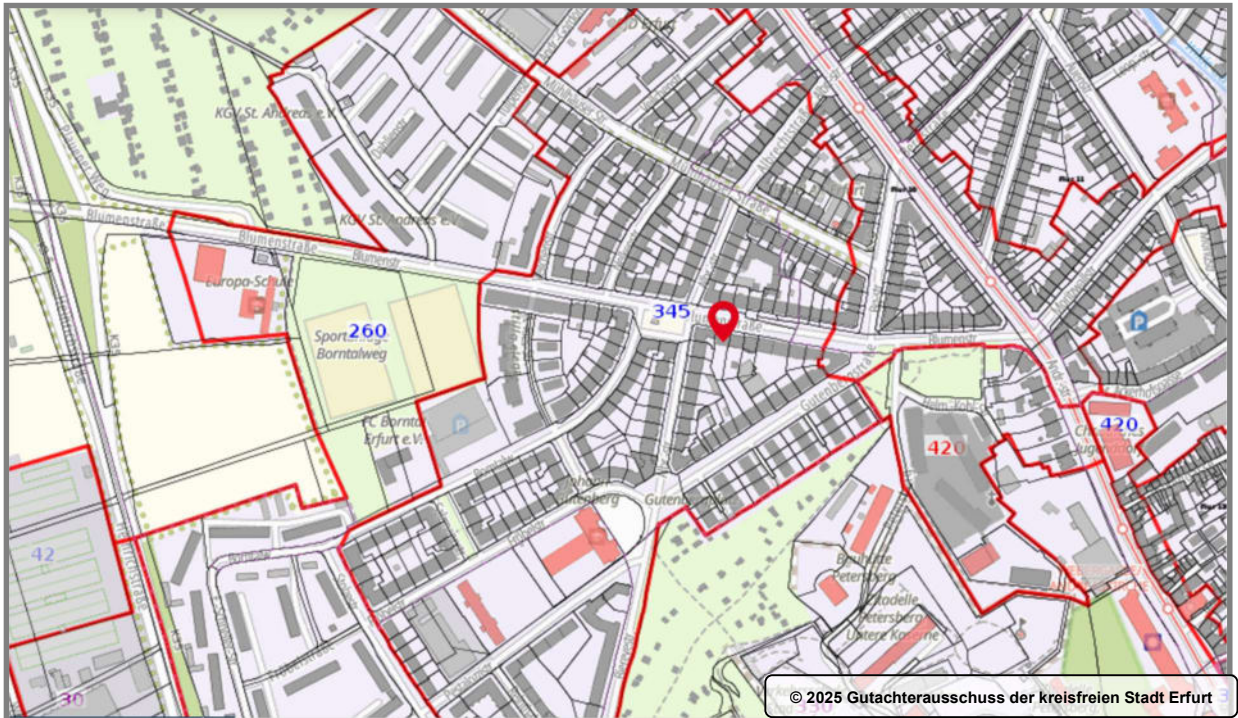
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert). Im vorliegenden Fall werden die Bodenrichtwerte herangezogen, da keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen für Grundstücke mit vergleichbarer Nutzung und Lage vorliegen.

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss weist den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von einer GFZ (Geschossflächenzahl) aus und verweist in den Anwendungshinweisen auf Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung der WGFZ (wertrelevanten Geschossflächenzahl). Der Sachverständige geht davon aus, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert tatsächlich bereits auf die WGFZ bezogen ist, die Angabe in der Auskunft jedoch fälschlich noch in Bezug auf die GFZ erfolgt.

Stichtag	01.01.2024
Gemarkung	Erfurt-Nord
Bodenrichtwertnummer	510121
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand	baureifes Land
Richtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf) ¹	345 €/m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,5

¹ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG



Das Grundstück, der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 18, **Flurstück Nr. 41/7**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **674 m²** und ist mit einem Mehrfamilienhaus abschließend bebaut.

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sind zu beurteilen und durch Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenwertanpassung hinsichtlich der Bezugsgröße:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, weist Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, im Zusammenhang mit den Bodenrichtwertzonen aus.

Das Richtwertgrundstück bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von 345 €/m² und eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,5, wofür ein Umrechnungskoeffizient von **1,10** ausgewiesen wird. Das Bewertungsgrundstück weist eine tatsächliche WGFZ von 1,25 auf; hierfür ist ein interpolierter Umrechnungskoeffizient von **1,06** anzusetzen.

Bodenwertanpassung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2022 und 2023. Durch die besondere Dynamik auf dem örtlichen Immobilienmarkt war in den Jahren zuvor eine steigende Entwicklung bei den Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke zu erkennen, bevor eine Umkehr einsetzte und aufgrund wirtschaftlicher und geopolitischer Einflüsse die Kaufpreise fielen. Zum Wertermittlungstichtag war schließlich wieder eine leichte Erholung der Kaufpreise zu beobachten. Der Sachverständige wird daher aufgrund der bekannten Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Bodenwertanpassung hinsichtlich Zuschnitts, Topographie und Lage:

Der Zuschnitt, die Lage und die Topographie innerhalb des Richtwertgebietes sind als durchschnittlich zu beurteilen.

Art	Faktor
Größe (1,06/1,10)	0,96
Preisentwicklung	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,00

Berechnung:

$$345 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 331 \text{ €/m}^2$$

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

Berechnung			
	Fläche m ²	€/m ²	Betrag in €
Flurstück 41/7	674	331	223.094

Berechnung für Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 9)		
Bodenwert bebautes Grundstück in €	Miteigentumsanteil	Betrag in €
223.094	129/1.000	28.779
Bodenwert, rd.		28.800

Ermittlung der tatsächlichen Erträge

Die Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss mit zugehörigen Kellerabteil nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden ist zum Stichtag nicht vermietet. Weitere Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ermittlung der marktüblichen Erträge

Gemäß dem Mietspiegel 2022 der Stadt Erfurt (gültig vom 01.07.2022 bis 30.06.2024, verlängert bis zum 30.06.2025) ergibt sich für Wohnraum mit einem Baualter bis einschließlich 1967, einer Ausstattungskategorie „A“, einer Wohnfläche zwischen 76 m² und 129,99 m² sowie einer mittleren Wohnlage eine monatliche Nettokaltmiete zwischen 6,00 €/m² und 8,60 €/m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete in den Mietspiegeln wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier/sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Grundsätzlich ist bei der Ertragswertermittlung von Wohnimmobilien gemäß der ImmoWertV von der ortsüblichen Vergleichsmiete als der marktüblich erzielbaren Miete auszugehen, welche zugleich die Grenze eines Mieterhöhungsverlangens darstellt.

Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über ein Sondernutzungsrecht am darüber liegenden Spitzboden. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet.

Der Wohnwert ist insgesamt als gut einzustufen, was primär auf die günstige Lage zurückzuführen ist. Da eine Besichtigung der Wohneinheit nicht erfolgt ist, konnte der Ausstattungsstandard nicht bewertet werden. Dies stellt ein potenzielles Risiko bei der Festlegung des Mietansatzes dar und wird daher zurückhaltend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Faktoren sowie der Mietpreisentwicklung zum Stichtag sowie der guten Marktgängigkeit im Andreasviertel wird ein monatlicher Mietzins von 8,50 €/m² als marktüblich angesetzt.

Einheit	Wohn-/ Nutzfläche	Mietzins/Monat pro m ²	Mietzins/Monat gesamt	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 9	90,00 m ²	8,50 €	765,00 €	9.180 €

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt verweist in seinen Auswertungen für Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2024 auf die Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV. Nach einer zeitlichen Anpassung werden Verwaltungskosten von 420 €, Instandhaltungskosten von 13,80 €/m² Wohnfläche und ein Mietausfallwagnis von 2 %, welche wegen der Modellkonformität auch in Ansatz gebracht werden.

Bewirtschaftungskosten		ca. €/Jahr
Verwaltungskosten werden pauschal angesetzt mit [€]	420 €	420 €
Instandhaltungskosten Wohnung werden angesetzt mit ca. [€/m ² Wohnfläche]	13,80	1.242 €
Mietausfallwagnis wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit	2%	184 €
	gesamt	1.846 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca.

20%

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt verweist bezüglich der Gesamtnutzungsdauer auf die Anlage 3 der ehemaligen SW- RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, diese weist für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren aus, welche wegen der Modellkonformität auch in Ansatz zu bringen ist.

Bei einem ursprünglichen Baujahr ca. 1920 stellt sich das Alter des Mehrfamilienhauses, in dem sich die Wohnung Nr. 9 befindet, am Wertermittlungsstichtag mit 105 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 0 Jahren.

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND)

Um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zu ermitteln, sind die vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführten Modernisierungen zu berücksichtigen, welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

Dabei wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen, in welcher die Ermittlung der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad des Gebäudes erfolgt. Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1996 saniert, in den Folge Jahren fanden laut Auskunft der Hausverwaltung weitere Modernisierungen statt (**siehe Punkt 6**). Dabei wurden unter anderem Heizungsanlage sowie das Treppenhaus erneuert. Weitere Modernisierungen, insbesondere innerhalb der Wohneinheit, sind dem Sachverständigen nicht bekannt und konnten nicht beurteilt werden.

Zur Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen werden gemäß Anlage 2 der ImmoWertV Modernisierungspunkte angesetzt. Der Sachverständige bewertet die zurückliegenden Maßnahmen mit insgesamt fünf Modernisierungspunkten, was kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen entspricht.

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrades und rechnerischen Gebäudealters (maximal die GND) interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a =	0,6725
b =	1,4578
c =	1,0850

Es ergibt sich eine modifizierte/wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20,98 Jahren, gerundet **21 Jahre**.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ist nur anwendbar, wenn das relative Alter bei mindestens 35 % liegt. Das relative Alter beträgt hier 100 % der Restnutzungsdauer, somit ist die modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren ansetzbar.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:
 $(70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} / \text{GND } 70 \text{ Jahre}) \times 100 = 70 \%$

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (LZ)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt weist in seinem Grundstücksmarktbericht für den Zeitraum 2022 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von **0,5 %** (spanne -1,6 bis 2,1) mit einer Standardabweichung von 0,77 % für Wohnungseigentum mit Baujahren bis 1990 aus. Die Auswertung basiert auf 147 Kauffällen. Aktuellere Auswertungen für Wohnungseigentum werden weder vom Gutachterausschuss der Stadt Erfurt noch für die benachbarten Städte veröffentlicht.

Die zugrunde liegenden Objekte wiesen im Mittel eine monatliche Nettokaltmiete von 6,89 €/m², ein tatsächliches Baujahr von 1945, eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Wohnfläche von 58 m² sowie einen Bodenrichtwert von 267 €/m² auf.

Die gute Wohnlage und die daraus resultierende positive Renditeerwartung berücksichtigt der Sachverständige mit - 0,1 %-Punkten.

Die Ausstattung der Wohneinheit Nr. 9 sowie der Zustand und die tatsächliche Ausführung des Grundrisses konnten aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht beurteilt werden. Dieses Risiko wurde bei der Mietspreisfindung berücksichtigt. Die durchgeführten Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum sind in die Ermittlung der Restnutzungsdauer bereits eingeflossen.

Somit wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit **0,4%** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die bis dato noch nicht erfassten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Aufgrund der fehlenden Besichtigung konnte kein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau in der Wohnung festgestellt werden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Genauere Angaben bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Bei den Ansätzen wird nicht von einer Modernisierung und Wertverbesserung, sondern lediglich von der Herstellung eines der Restnutzungsdauer entsprechenden mangelfreien Zustandes ausgegangen.

Ertragswertberechnung

Rohertrag			9.180 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.			<u>-1.846 €</u>	
Reinertrag			7.334 €	
Reinertragsanteil des Bodens				
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwertanteil		
0,40%	x	28.779 €	<u>-115 €</u>	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen			7.219 €	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei einer Restnutzungsdauer von	21	Jahren		
und einem Liegenschaftszinssatz von			0,40%	
			20,10	
Barwertfaktor	x	Ertrag		
20,10	x	7.219 €	145.102 €	
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				145.102 €
Bodenwertanteil				<u>28.779 €</u>
vorläufiger Ertragswert				173.881 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Instandhaltungs- und Reparaturrückstau				
Ertragswert				173.881 €
Ertragswert gerundet (auf volle 5.000 €)				175.000 €

9.3. Plausibilitätsprüfung

Der vorläufige Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) wurde mit **173.881 €** ermittelt, dies entspricht rd. **1.932 €/m²** Wohnfläche.

Laut der Immobilienmarktinformation 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Erfurt wurden in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt rund 303 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² und 110 m² in einfacher bis mittlerer Lage weiterverkauft. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich dabei durchschnittlich in einer Spanne von 1.770 €/m² bis 2.160 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage in der Andreasvorstadt sowie der allgemeinen Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der ermittelte Verkehrswert plausibel. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und des damit verbundenen Risikos einer nicht abschließend beurteilbaren Ausstattung ist jedoch ein entsprechender Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen.

9.4. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die zu bewertende Wohnung wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich vorrangig am Ertragswert orientiert.

Der **Verkehrswert** des **129/1.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück

Gemarkung	2
Flurstück	42/7
Adresse	Blumenstraße 10, 99089 Erfurt
Grundstücksart	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße	674 m ²
Art	Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 9 sowie der Sondernutzungsrecht am Spitzboden Nr. 9.
Grundbuch	Amtsgericht Erfurt, Gemarkung Erfurt-Nord, Blatt 6409
Stichtag	24.07.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätssichttag)
Verkehrswert	175.000 €
In Worten	Hundertfünfundsiebzigtausend EURO

Das Gutachten umfasst insgesamt 49 Seiten und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.


Philip Lang, MRICS

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F – ISO/IEC 17024
Dipl. Sachverständiger (DIA) • Immobilienfachwirt (IHK) • Baubiologe (IBN)
Zertifizierter Immobilien Gutachter DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024
Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Fürth, im Landkreis Fürth, im
Landkreis Erlangen Höchstadt und der Stadt Erfurt

10. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020

STUMPE – TILLMANN

Versteigerung und Wertermittlung

Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage 2014

SPRENGNETTER

Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

KRÖLL – HAUSMANN – ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

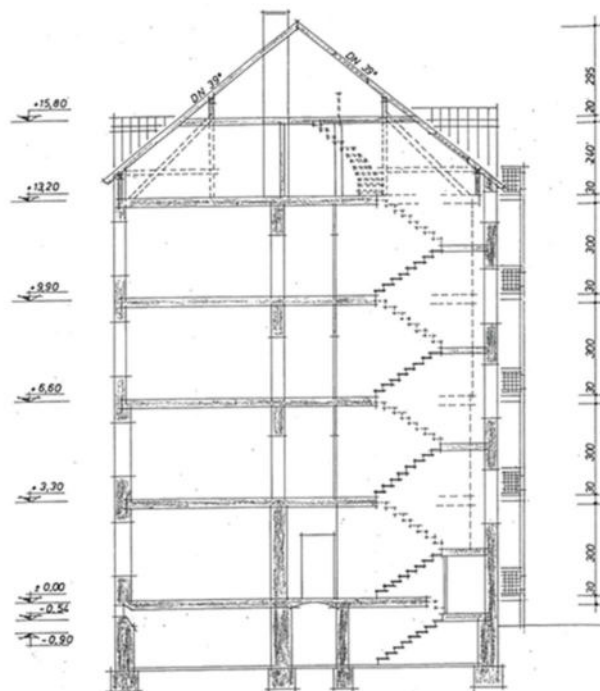
Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar, auf eine umfangreichere Nennung wird verzichtet.

11. Anlagen

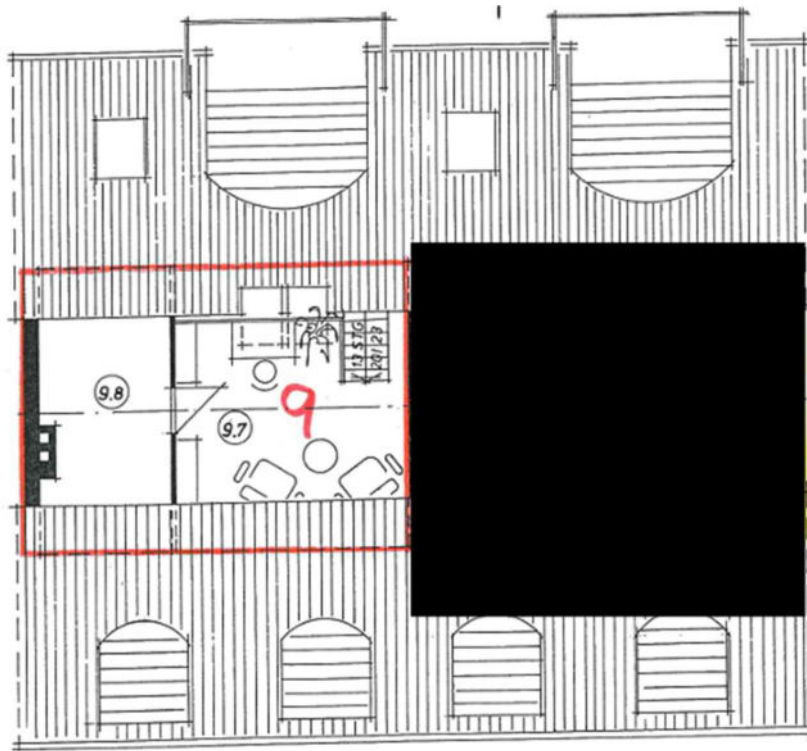
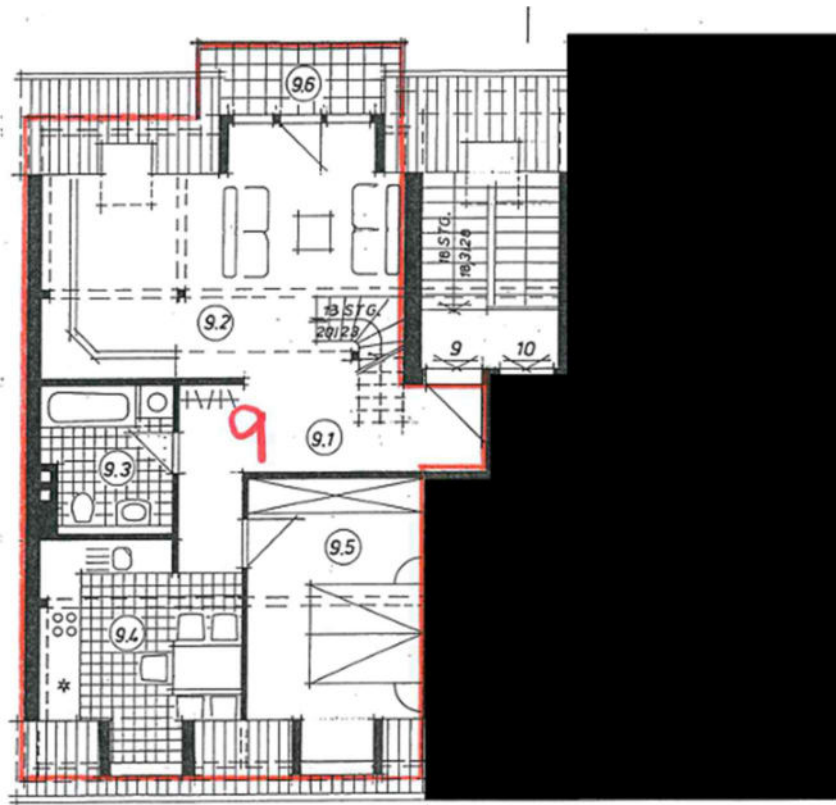
Kopien aus den Bauplänen



Mehrfamilienhaus, Hof- und Straßenansicht



Mehrfamilienhaus, Gebäudeschnitt



Eigentumswohnung Nr. 9 im Dachgeschoss mit Spitzboden



Kellergeschoss

Bildliche Darstellungen



Blick von Osten nach Westen entlang der Blumenstraße



Blick von Westen nach Osten entlang der Blumenstraße



Blick aus dem Innenhof nach Norden auf die Südfassade des Mehrfamilienhauses



Blick auf den zusammengelegten Innenhof im Süden



Blick aus dem Innenhof nach Norden auf die Südfassade des Mehrfamilienhauses



Treppenhaus Gemeinschaftseigentum



Kellerabgangstreppe



Flur Kellergeschoss



Wohnungseingangstür der Einheit Nr. 9