

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
Blumenstraße 10, 99092 Erfurt	Eigentumswohnung im Dachgeschoss nebst Balkon und Kellerraum Nr. 9, sowie das Sondernutzungsrecht am Spitzboden Nr. 9	29.08.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
24.07.2025	K 15/25	Amtsgericht Erfurt
Verkehrswert	129/1.000 MEA an der Flurstücksnummer 41/7	175.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

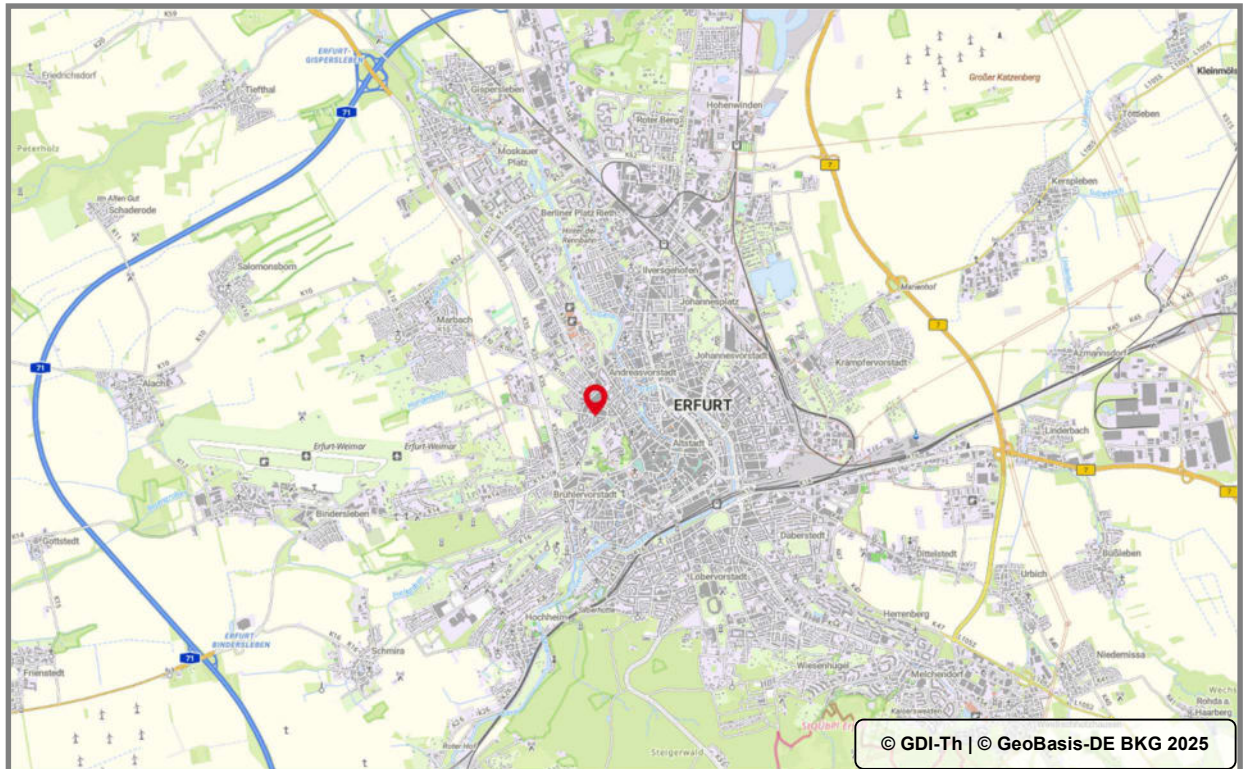
SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

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).



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.

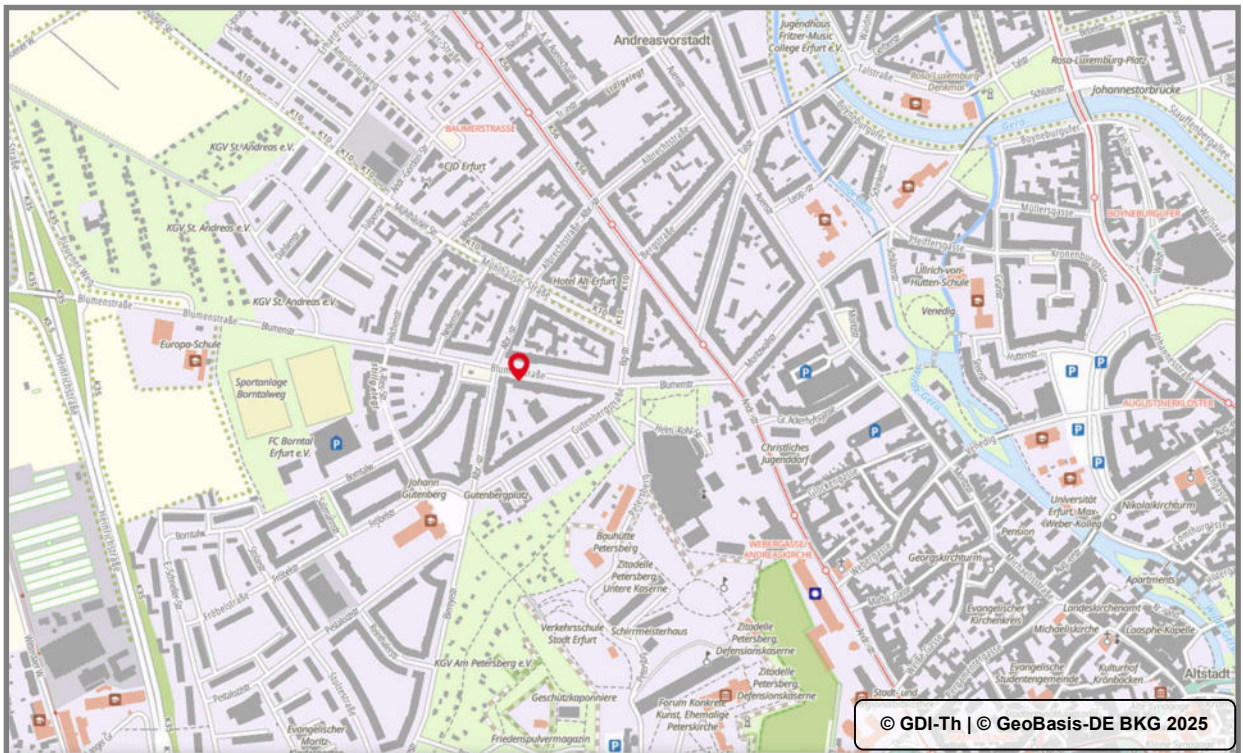
Parkplätze

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.



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.

Grundstück

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.





Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal

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.

Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung Thüringen Viewer erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm im Individualverkehr Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Verkehrslärmbelastung, die tagsüber, abends und nachts zu Stoßzeiten teilweise 70 bis 74 dB(A) erreicht.

Lärm Schienenwege nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung Thüringen Viewer erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.



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.

Rechtliche Gegebenheiten

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.

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.

Gebäudeversicherung

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

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.

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.

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.

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.

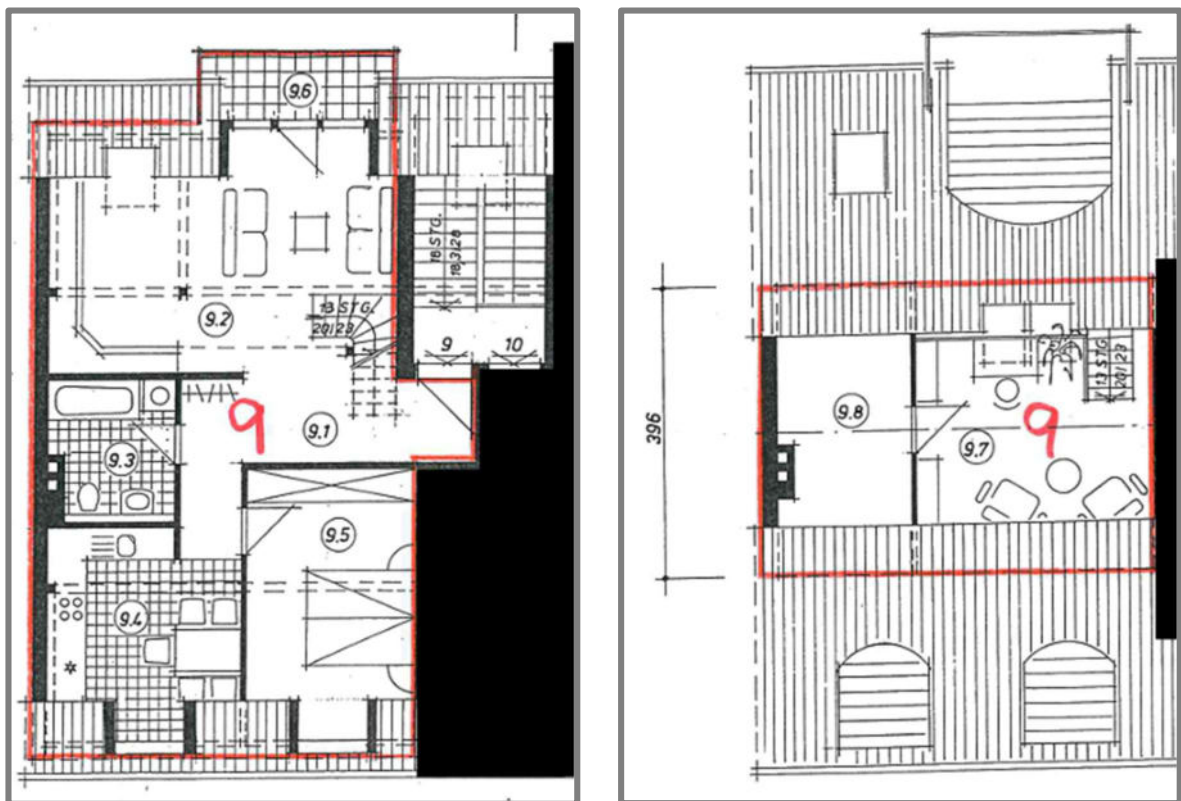
Wohnung Nr. 9

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 Gaubensfester und Dachflächenfenster nach Süden, das Badezimmer ist innenliegend und wird somit weder natürlich belichtet noch belüftet. Die Wohneinheit ist nicht barrierefrei erreichbar.

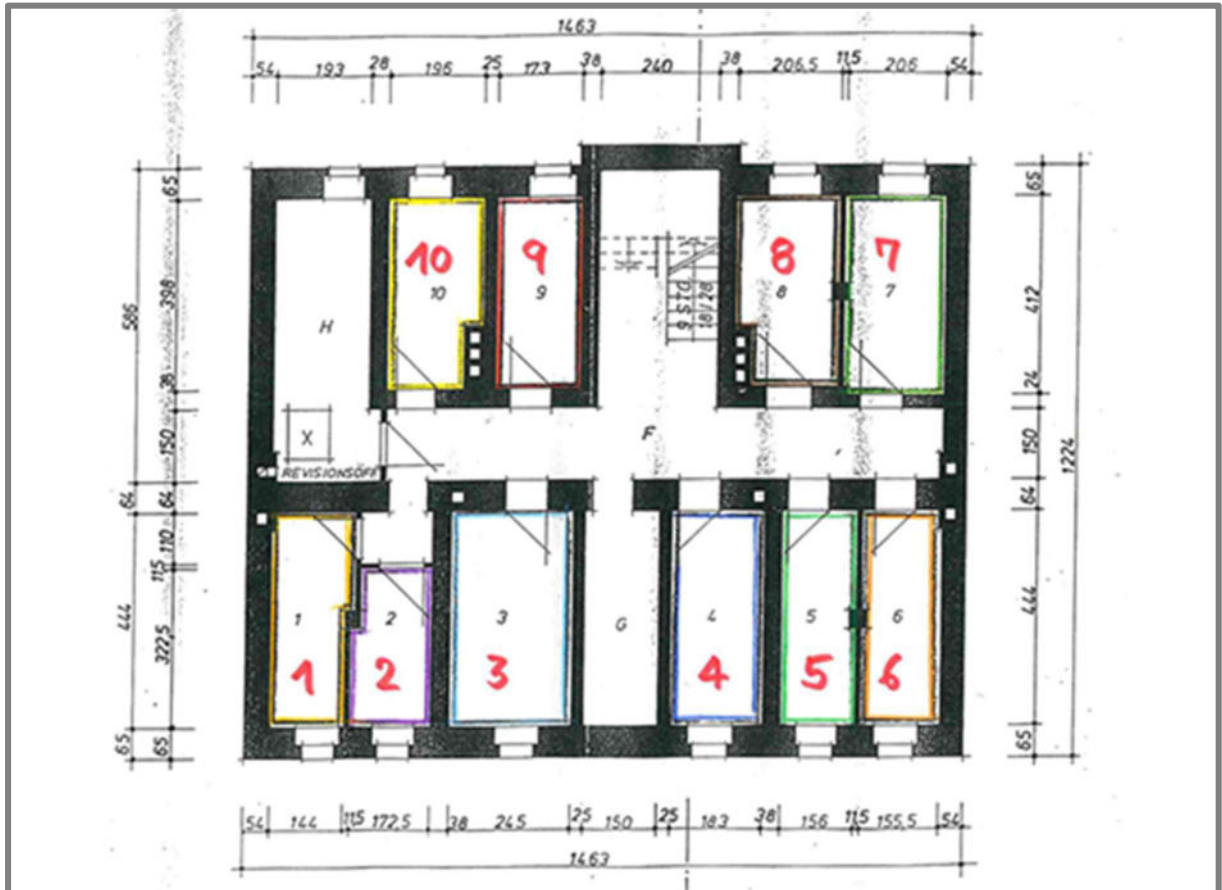


Auszug aus den Aufteilungsplänen

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.



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.

Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung	
Dachgeschoss, Wohnung Nr. 9	
Wohnfläche Dachgeschoss gerundet	<u>70,00 m²</u>
Spitzboden	
Wohnfläche Spitzboden gerundet	<u>20,00 m²</u>
Wohnfläche gesamt gerundet	<u>90,00 m²</u>

