

Gutachten



99092 Erfurt-Marbach

Sonneberger Straße 15

Az.: K 18/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 133/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 18/24

Unser Zeichen: GZ 133/24

PLZ: 99092 Ort: Erfurt-Marbach
Straße: Sonneberger Straße 15

Gemarkung: Marbach
Flur: 3
Flurstück: 632/19
Größe: 709 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

befindet sich am Randbereich von Marbach, einem nordwestlich von Erfurt gelegenen Ortsteil der Stadt, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, etwas zurückgesetzten Einfamilienhaus mit Anbauten, einem Schuppen und einem Carport

Wohnhaus: Baujahr ca. 1935, tlw. 1952, Anbau ca. Ende der 60er Jahre, diverse Sanierungen 2017/219, Mauerwerksbau, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorratsräume, Heizung, Bad

EG: Vorraum, Treppenhaus, Küche, ein Wohnraum (ehemals zwei Räume), WC (halbe Treppe tiefer)

DG: Treppenhaus, vier Räume (ein Durchgangsraum bzw. gefangener Raum)

Wohnfläche: ca. 110,00 m²

Zustand: normal, diverse rückständige Ersatzinvestitionen notwendig

Schuppen: Baujahr vermutlich 30/40er Jahre des 20. Jh., Dacheindeckung und E-Kabel erneuert, Mischmauerwerk, eingeschossig, Dachboden, Lagerflächen, Zustand: befriedigend

Carport: Baujahr ca. 2006/2007, Holzkonstruktion, Zustand: gut

Bewertungstichtag: 02.08.2024

Verkehrswert:

325.000,00 €

- a) Das Grundstück wird von einem Miteigentümer genutzt. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Überbau war nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift ist zutreffend.
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Frau
Beata Niculescu
Brückenweg 21
99098 Erfurt
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.5.1	Einfamilienhaus	9
3.5.2	Schuppengebäude	16
3.5.3	Carport	19
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7	Außenanlagen	21
3.8	Restnutzungsdauer	21
4.	Wertermittlung	22
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	22
4.3.1	Entwicklungszustand	22
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	30
5.	Verkehrswert	32

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 18/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99092 Erfurt-Marbach, Sonneberger Straße 15, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.07.2024 zur Ortsbesichtigung am 02.08.2024, 15.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- | | |
|------------------------------------|--|
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023 |
| Kleiber: | Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.
neu bearbeitete Auflage 2022 |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel | Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen |
| Dröge | Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005 |
| Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris | Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015 |
| Kröll/Hausmann/Rolf | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015 |
- Auftrag vom 04.07.2024, Beschluss vom 04.07.2024
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2023/2024
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Erfurt von 2020 bis 2024
- Bodenrichtwertinformationen des Gutachterausschusses
Erfurt zum Stichtag 01.01.2024
- Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Stadtwerke Erfurt vom 28.10.2024
 - Internetseite der Stadt

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 215.675 Einwohner (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 18.06.2024)
- die Lage der Stadt ist im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz, BAB 71 Sangerhausen – Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen - Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebaute B 4 in Richtung Nordhausen - Ilmenau
- IC- sowie ICE-Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt - Dresden und Berlin – München, Hamburg - München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKA (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Randbereich von Marbach, einem nordwestlich von Erfurt gelegenen Ortsteil
- ruhige dörflich geprägte Lage, Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet von tlw. aufgelockerter Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhaushälften sowie tlw. landwirtschaftlichen Flächen
- verschiedene Schulen können erst im Stadtrandbereich von Erfurt besucht werden, eine Kindertagesstätte befindet sich direkt in Marbach
- Anbindung an den ÖPNV besteht über eine nahe gelegene Bushaltestelle (ca. 250 m) in Richtung Stadtgebiet
- kleinere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Getränkehandel, tegut ca. 260 m) sowie einige wenige Dienstleister (Friseur, Physiotherapie) stehen in Marbach zur Verfügung
- größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich erst im Stadtrandbereich von Erfurt (Entfernung ca. 2 km)
- die ärztliche Versorgung besteht im Ortsteil über Allgemeinmediziner sowie eine Zahnärztin, weitere ärztliche Versorgung besteht ausreichend in Erfurt über zahlreiche Ärzte sowie das Helios-Klinikum
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
unmittelbare Zufahrt über Stichstraße sowie rückwärtige Durchgangsstraße (Bergener Straße)
- innere Erschließung
Zuwegung von der Sonneberger Straße aus und Zufahrt von der Bergener Straße aus

- Versorgung/Entsorgung

erschlossen mit: Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation

Zisterne (Regenrinnen werden in ehemalige Klärgrube ca. 3.000 l lt. Angaben eines Eigentümers eingeleitet), Brunnen ca. 15 m tief

Kontrollschacht im Hofbereich (WC vom EG)

- Nutzung

Einfamilienhaus mit Nebengebäude

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben**Rechtliche Gegebenheiten**

Gemarkung: Marbach

Grundbuchband Blatt 30536

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	3	632/19	Sonneberger Straße	15	709

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Testamentsvollstreckung angeordnet, ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 04.07.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen (Quelle: Internetangaben Stadt Erfurt).

In der weiteren Bewertung wird das Grundstück daher nach § 34 BauGB beurteilt.

3.4.2 Baurecht

Nach entsprechenden Recherchen im Bauarchiv und durch die Angaben eines Eigentümers wurde das Einfamilienhaus 1935 baurechtlich genehmigt.

Im Jahr 1952 wurde die Baugenehmigung zur Verbreiterung des Dachaufbaues erteilt.

Eine seitlicher Anbau wurde offensichtlich in den 60er Jahren angebaut. Eine Baugenehmigung dazu konnte nicht gefunden werden. Nach 1990 erfolgte offensichtlich der Anbau des WCs.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes und der geringen Erweiterung nach 1990, die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. persönlicher Auskunft des Bauamtes Erfurt vom 11.12.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem etwas zurückgesetzten Einfamilienhaus mit Anbauten sowie einem rückwärtigen Schuppen und einem Carport bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtiger Hofbereich



Garten



Garten



Garten mit Pool

3.5.1 Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1935, ca. 1952, Anbau ca. Ende der 60er Jahre/geringfügig 90er Jahre
- Sanierung: nach Angaben eines Eigentümers wurden folgende Sanierungsaufwendungen im Zeitraum 2017/2019 durchgeführt: Erneuerung Kellerfenster, Anbau WC, Außentüren, Einbau Umluftofen, Badinstandsetzung
Anfang bis Mitte der 90er Jahre wurden folgende Sanierungen lt. den Angaben eines Eigentümers durchgeführt:
Leistungsstränge im Gebäude erneuert
E-Installation im Gebäude
Ölheizungsanlage Anschaffung 1995,
Sperrung erneuert (nur drei Seiten), Sockelfliesen erneuert, Fassadendämmung, Dachgaube Eternitschindeln, Badsanierung, Fenstereinbauten, Dacheindeckung (glasierte Ziegel) ca. 2007/2008 erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau Erdgeschoss 40er, Dachgeschoss 25er Mauerwerk, voll unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
- Fassade: Hauptgebäude WDVS Styropor, ca. 10 cm lt. Angaben eines Eigentümers, Sockel Klinkersteine, Außenwasserhahn
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: hofseitige Außentreppe, Natursteinbelag, KG massiv, Edelstahlhandlauf, EG zum OG zweiläufige Holzterasse, Bestand
- Hausflur: Hauseingangstür PVC
- Dach: Holzkonstruktion, tlw. asymmetrisches Satteldach, Dachgaube, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, Spitzboden gediebt, Dacheinschubterasse erneuert



Hofansicht Wohnhaus mit Anbauten

- KG:

Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, Heizung, Bad

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag, tlw. gefliest

Wände: verputzt

Decken: verputzt, tlw. Deckenpaneele, Deckenhöhe ca. 2,15 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: über Putz,

Sanitär: Kellerbad: Eckwanne, Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, tlw. 2016-2018 erneuert

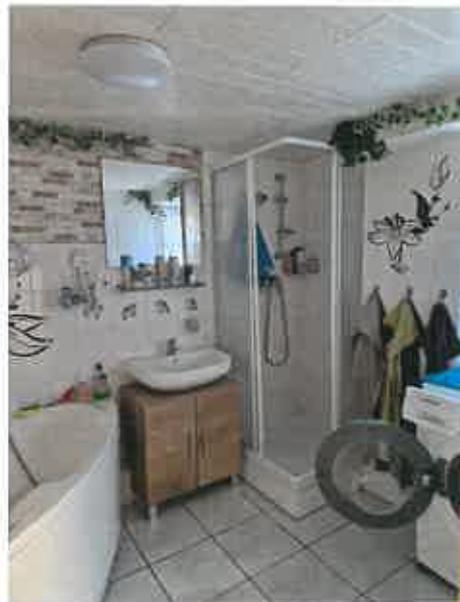
Heizung: Ölheizung mit WW-Boiler, Anschaffung Mitte der 90er Jahre, 4 x 750 l Öltank



Vorratsraum



Heizung/Öllager



Bad

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, Treppenhaus, Küche, ein Wohnraum (ehemals zwei Räume), WC halbe Treppe tiefer

Ausstattung:

Boden: tlw. gefliest, darauf PVC-Belag, tlw. Laminat auf Dielung, überwiegend 2017/2018 erneuert

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: Deckenpaneel, einfacher Standard, Deckenhöhe ca. 2,60 m, Anbau ca. 2,20 m

Türen: Außentüren PVC, Innentüren Holz, tlw. ohne, tlw. Glas

Fenster: PVC, nach Angaben eines Eigentümers in den 90er Jahren erneuert, Anbau ca. 2017/18 erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert

Sanitär: WC, halbe Treppe tiefer, Waschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest

Heizung: Plattenheizkörper, ein Kachelofen mit Warmluftschächten zum Obergeschoss



Treppenhaus, WC



Küche



Wohnraum



WC



Treppe zum OG

- DG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, ein Raum im Anbau, Hauptgebäude drei Räume (ein Durchgangsraum bzw. gefangener Raum)

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag, tlw. Textilbelag, nach Angaben eines Eigentümers tlw. Bodenaufbau erneuert

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, Deckenpaneele, Deckenhöhe bis ca. 2,45 m, Anbau ca. 2,20 m

Türen: Glas, tlw. Holz

Fenster: PVC, Mitte der 90er Jahre erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper, Schächte vom Umluftofen vom EG

- Gesamtzustand: normal, diverse rückständige Ersatzinvestitionen notwendig



Zimmer im Anbau



Durchgangsimmer



Zimmer (gefangener Wohnraum) Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss

3.5.2 Schuppengebäude

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 30er/40er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: Dacheindeckung, E-Kabel erneuert, sonst überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, nicht unterkellert, rückwärtig
Schuppenanbauten Leichtbauweise
- Geschossigkeit: eingeschossig, Dachboden
- Fassade: verputzt, tlw. Putzschäden
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung,
Unterspannbahn, nach Angaben eines Eigentümers erneuert ca.
2007/2008

Raumaufteilung: diverse Lagerfläche im EG und DG (Zugang Dachboden nur über Leiter)

Ausstattung:

- Boden: Estrich, mäßig bis schadhaft, tlw. alte Steinplatten
- Wände: verputzt
- Decken: verkleidet, tlw. Holz, tlw. alte Asbestplatten, tlw. Zwischendecken, tlw.
erneuert, Deckenhöhe EG ca. 2,30 m, DG ca. 3,00 m
- Türen: Holz
- Fenster: Holz, tlw. Glasbausteine
- Verglasung: Verbundverglasung
- E-Installation: über Putz, erneuert (Erdkabel vom Wohnhaus aus)
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

- Gesamtzustand: befriedigend



Außenansicht



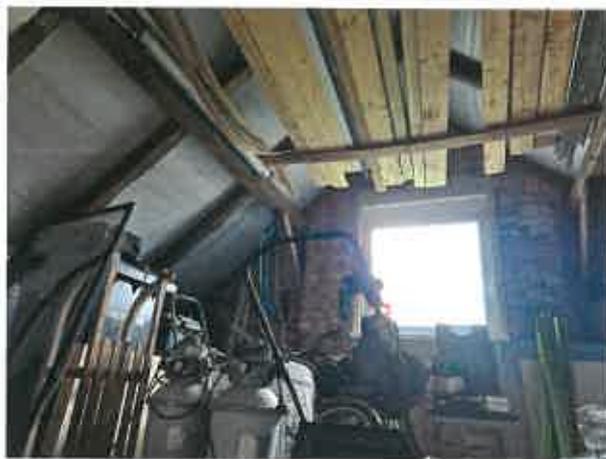
Außenansicht



seitliche Ansicht



Lager Erdgeschoss



Dachboden

3.5.3 Carport

- Baujahr: ca. 2006/2007
- Konstruktionsmerkmale: Holzkonstruktion (auf alter Klärgrube), Blecheindeckung
Außenmaße ca. 3,50 m x 5,50 m
- Gesamtzustand: gut



Außenansicht, Zufahrt über Bergener Straße

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die tlw. vorliegenden Bauunterlagen, die Katasterunterlagen sowie tlw. das grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 7,50 m	x	ca. 7,50 m	=	56,25 m ²	x	3	=	168,75 m ²
ca. 3,40 m	x	ca. 3,60 m	=	12,24 m ²	x	2	=	24,48 m ²
ca. 2,50 m	x	ca. 1,30 m	=	3,25 m ²	x	1	=	3,25 m ²
							=	196,48 m ²
Schuppengebäude								
ca. 6,00 m	x	ca. 5,00 m	=	30,00 m ²	x	2	=	60,00 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse sowie auch tlw. anhand des grob überschläglichen Aufmaßes ermittelt.

Keller:

Bad: ca. 12,20 m²

Erdgeschoss:

Flur/TH: ca. 2,20 m²

Vorraum: ca. 9,00 m²

WC: ca. 2,00 m²

Küche: ca. 13,50 m²

Zimmer: ca. 14,40 m²

Zimmer: ca. 10,80 m²

Dachgeschoss:

Flur: ca. 2,00 m²

Zimmer: ca. 9,00 m²

Zimmer: ca. 11,50 m²

Zimmer: ca. 11,00 m²

Zimmer: ca. 12,00 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 110,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	Metalleinzäunung guter Zustand, Metalltore, tlw. blickdichte Heckenbepflanzung, tlw. hoher Bambus
Freiflächen:	einfaches kleines Gewächshaus, Poolaufstellfläche Sand, Rasengittersteine, Hofbereich gepflastert, erneuert ca. 2017/2019, neuwertig, angelegter und gepflegter Gartenbereich

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Sanierungszustandes und des Baujahres, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer eingeschätzt.

Für das rückwärtige Schuppengebäude wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eingeschätzt.

Der Carport wird mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	183411
Bodenrichtwert:	270,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen, tlw. abgewinkelten Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	Sonneberger Straße:	ca. 21 m
	Bergener Straße:	ca. 18 m
Tiefe:		ca. 45 m

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

$$709 \text{ m}^2 \quad \times \quad 270,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 191.430,00 \text{ €}$$

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

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

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

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

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

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

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

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	170,20
Dächer			1,00			0,15	0,45	127,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	93,50
Innenwände		1,00				0,11	0,22	81,40
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	81,40
Fußböden			1,00			0,07	0,21	59,50
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			0,07	0,18	55,65
Heizung			1,00			0,09	0,27	76,50
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	51,00
Summe						1,00	2,52	796,65
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 modifiziert	670,00	740,00	850,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Lagergebäude: Typ 16.1, Standardstufe 3: 350,00 €/m²

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Erfurt sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand III/2024/2021) = 100 1,303

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: 1,303/0,709 = 1,84

797,00 €/m ²	x	1,84	= rd.	1.466,00 €/m ²
350,00 €/m ²	x	1,84	= rd.	644,00 €/m ²

Für den Carport wird ein pauschaler Ansatz von 4.000,00 € berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	196,48	1.466,00	288.039,68 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-164.585,87 €
Gebäudesachwert			123.453,81 €
Nebengebäude	60,00	644,00	38.640,00 €
Alterswertminderungsfaktor	50,00 %		-19.320,00 €
Gebäudesachwert			19.320,00 €
Carport Zeitwert			4.000,00 €

Außenanlagen

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

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		146.773,81 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		146.773,81 €
Bodenwert		191.430,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	338.203,81 €
		338.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, November 2024 ca. 6,0 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,8 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % Δ 49.670 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % Δ 52.830 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 14.06.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

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

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

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

Stadtteilangaben

Der Stadtteil Marbach kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2023) wie folgt:

- Einwohner	4.349 Einwohner
- Ausländer	37
- Durchschnittsalter	46,0 Jahre
- Haushalte	1.811 (Stand 31.12.2018)

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

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

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

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden im Rahmen eines Grundstücksmarktberichtes 2024 Sachwertfaktoren für die Berichtsjahre 2022 und 2023 veröffentlicht.

Danach wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 340.000,00 €, ein Sachwertfaktor von 1,24 ausgewiesen.

Danach konnten keine Abhängigkeiten in Bezug auf die Lage (Bodenrichtwertniveau) empirisch abgeleitet werden. Erkennbar ist aber dabei, dass die überwiegenden Datensätze in der Bandbreite der Bodenrichtwertniveaus zwischen 180,00 €/m² bis ca. 300,00 €/m² lagen und die Baujahre der Gebäude in den Zeiträumen nach 1990 bis ca. 2010 angegeben wurden.

Die wesentlichen Einflussfaktoren dieser Untersuchung wiesen folgende Medianwerte auf:

Baujahr:	1995
Bodenrichtwert:	233,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	43 Jahre
Ausstattung:	3,00
Wohnfläche:	135 m ²
Grundstücksgröße:	560 m ²
Bruttogrundfläche:	249 m ²
Anzahl der Datensätze:	84

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten, ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierung nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 2/2024, nahmen die Preise für Wohnimmobilien deutschlandweit gegenüber dem Stand Q3/2022 um rd. 7,00 % ab.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, deutlich angestiegene gewerbliche Insolvenzen). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Demgegenüber besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach gut gelegenen Einfamilienhausgrundstücken in Erfurt. Insbesondere aufgrund der weiterhin sehr hohen Neubaukosten, den hohen Finanzierungskosten sowie den überwiegend fehlenden bezahlbaren Neubauprojekten, besteht auch für Bestandsobjekte eine gute Nachfrage. Dabei gehört Marbach zu den nachgefragten Lagen von Erfurt.

Unter Berücksichtigung des deutlich älteren Baujahres, der deutlich niedrigeren Restnutzungsdauer, sowie des zurückliegenden Zeitraumes der Untersuchung (22 Datensätze stammen aus dem 1. Halbjahr 2022) gegenüber den Angaben aus der Auswertung des Gutachterausschusses, weicht das Bewertungsgrundstück von den Auswertungen des Gutachterausschusses ab.

Die Wohnfläche und die Raumstruktur ist für eine Familie mit Kindern entsprechend den üblichen Nachfragegegebenheiten zu klein und tlw. ungünstig. Es existiert nur ein Bad im Keller und ein WC im Treppenhaus.

Die Wohnräume im Obergeschoss sind relativ klein und tlw. Durchgangszimmer. Somit ist das Grundstück nur für eine Kleinfamilie bedingt geeignet.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erfolgt ein modifizierter Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,05.

$$338.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 355.000,00 \text{ €}$$

Anmerkung:

Beim Gutachterausschuss Erfurt wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Der Gutachterausschuss teilte jedoch mit, über keine ausreichende Anzahl an Kauffällen zu verfügen.

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Die Heizungsanlage im Gebäude ist fast 30 Jahre alt und kurz- bis mittelfristig zu erneuert.

Die überwiegende Sanierung erfolgte ebenfalls vor ca. 30 Jahren. Mittelfristig sind daher ggf. ebenfalls Ersatzinvestitionen (u.a. Fenster) notwendig.

Die Putzschäden im Schuppen sind instand zu setzen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird ein pauschaler anteiliger Ansatz von 30.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	355.000,00 €
- anteilige rückständige Instandsetzung: -	30.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert. rd.	325.000,00 €

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99092 Erfurt-Marbach, Sonneberger Straße 15 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

325.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

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

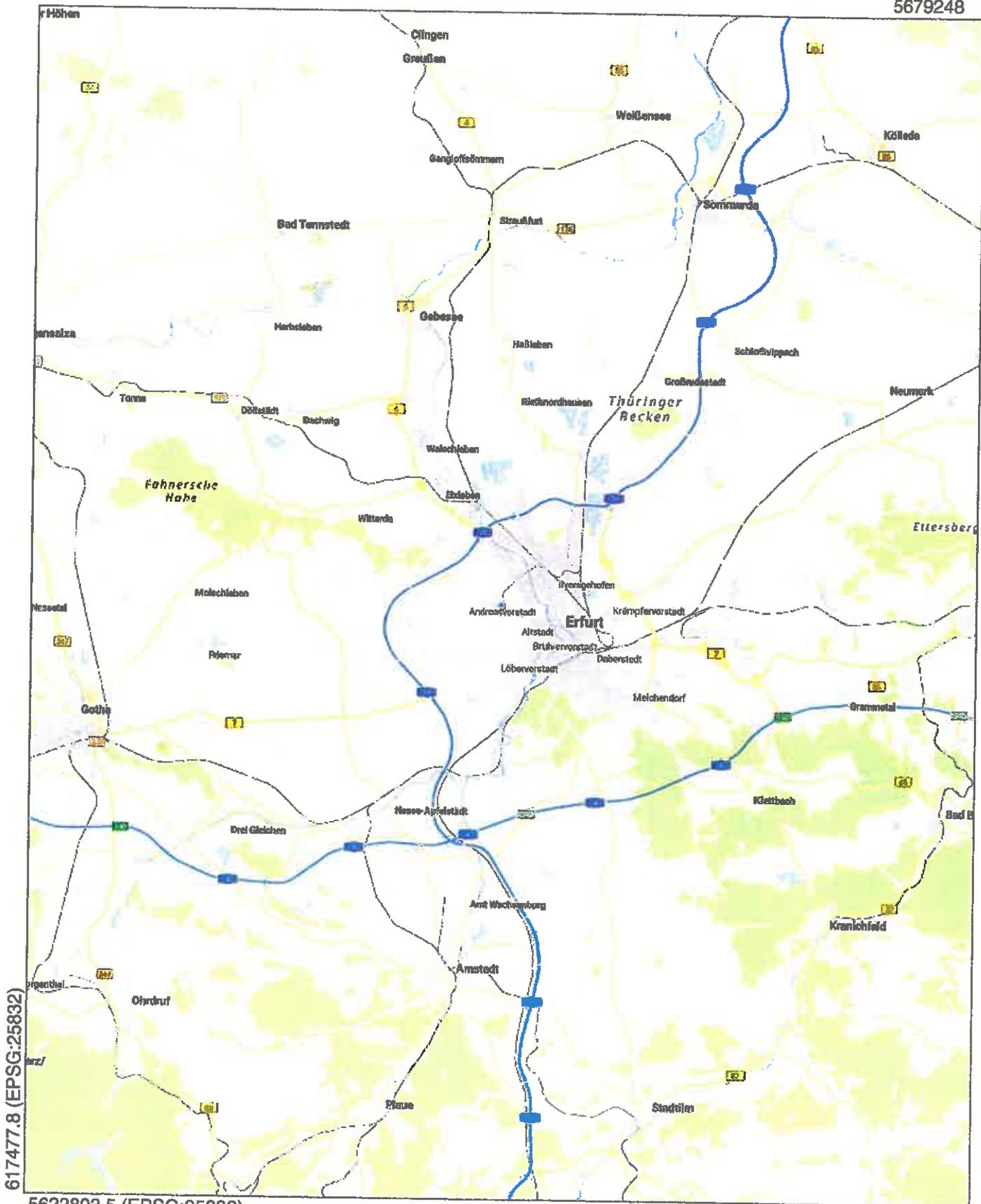

Dorothea Schneider

Erfurt, 11.12.2024

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



5679248



617477.8 (EPSG:25832)

5622803.5 (EPSG:25832)

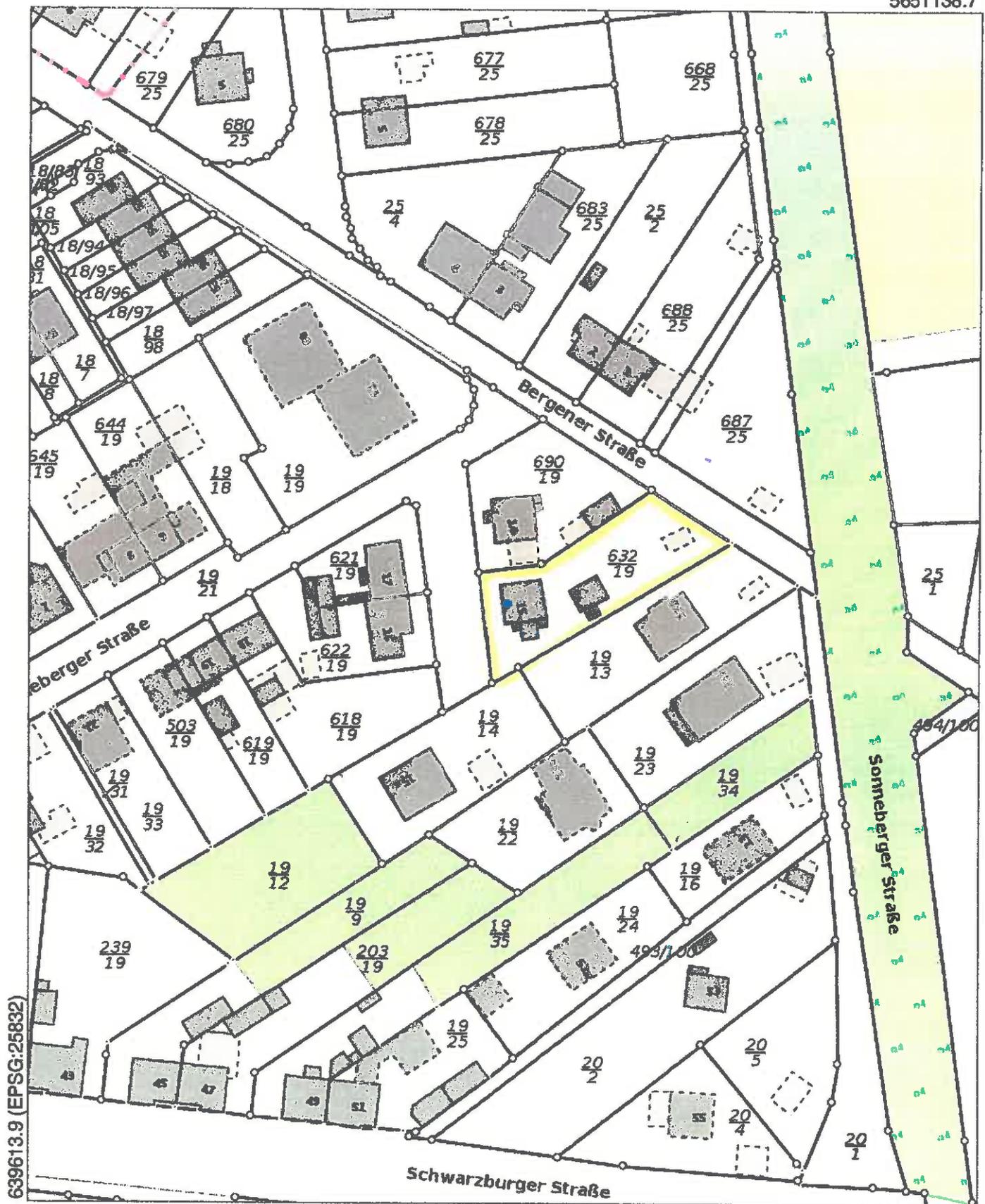
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



638813.8 (EPSG:25832)

5649896.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0





639613.9 (EPSG:25832)

5650912.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

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

Bodenrichtwertinformation

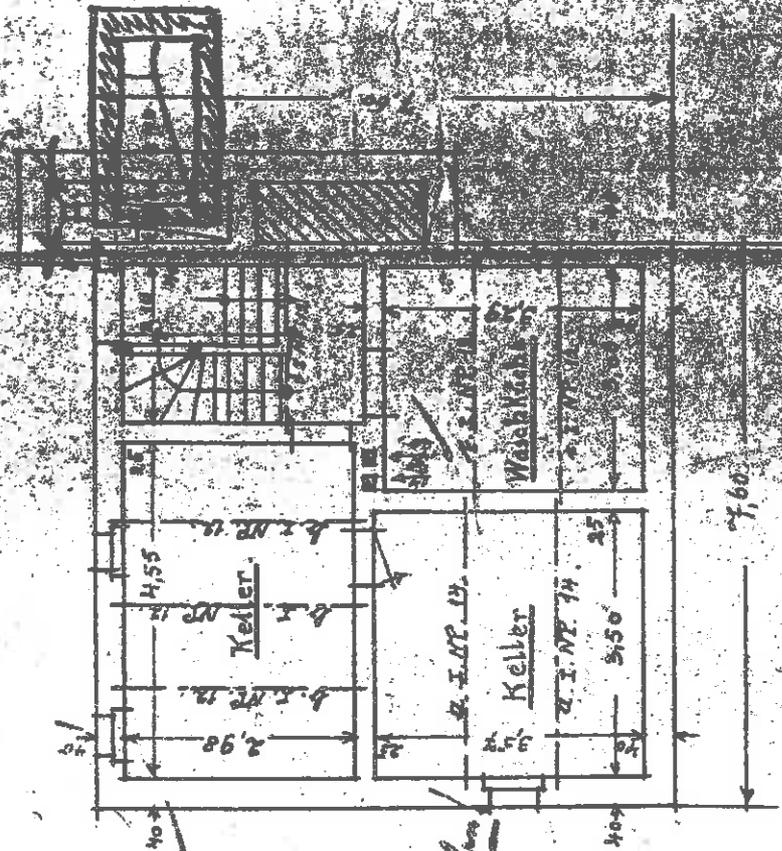
Übersicht Thüringen



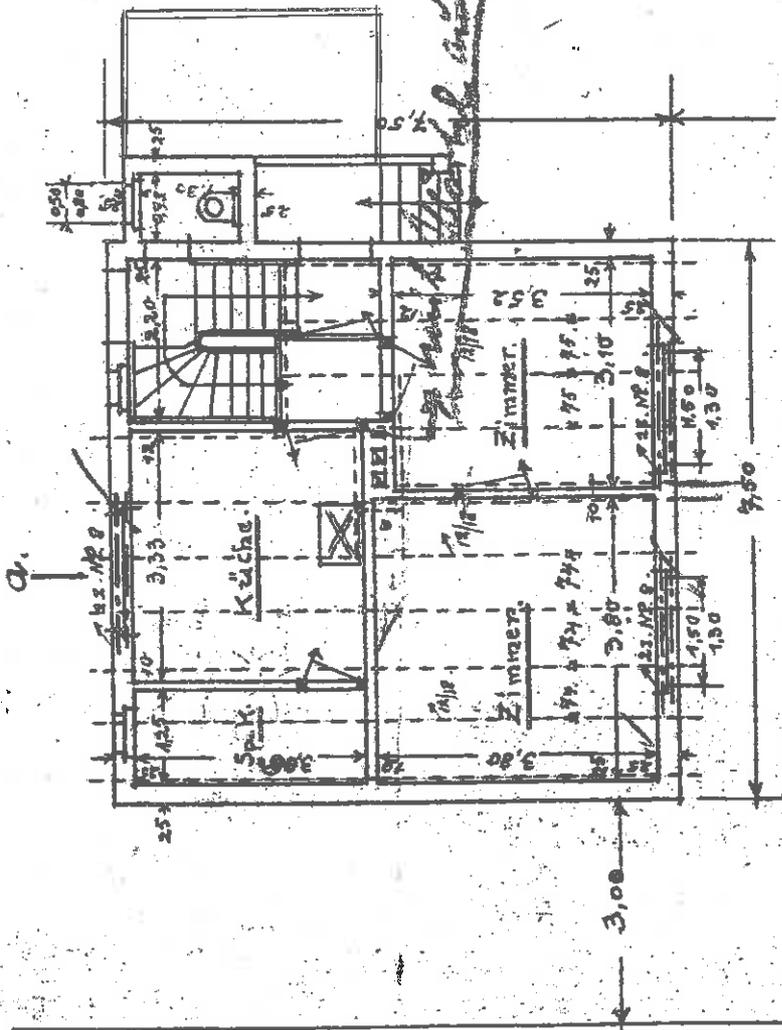
Gemeinde	Erfurt
Gemarkung	Marbach
Bodenrichtwertnummer	183411
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	270
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	allgemeines Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhäuser



Kellergeßtoss.



Erdgeßchoss.

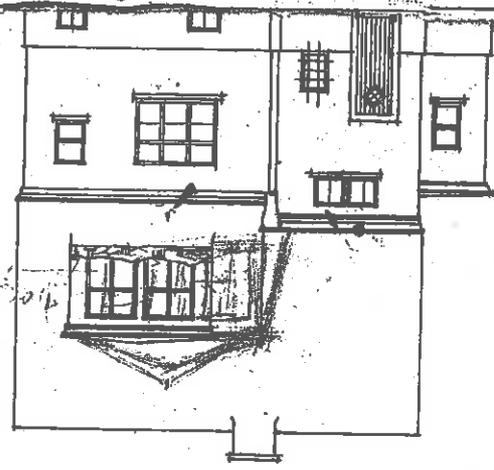


Vor = b. garten.

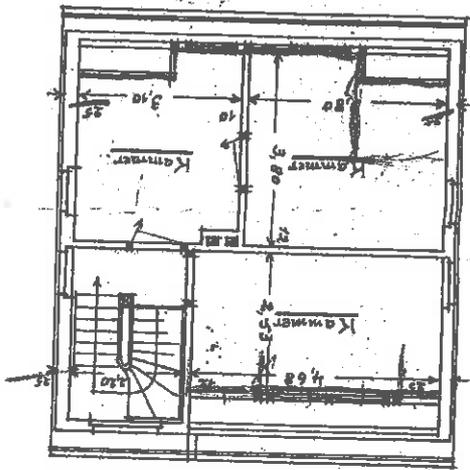
ses für Herrn Reichold König Marbach Bismarckstraße

Hofseite.

Schiff a-b



Dachgeschoss.



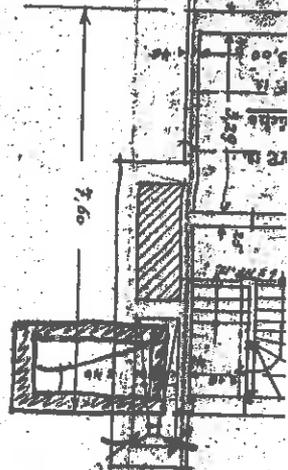
Der Fußboden.

Der Dachstuhl.



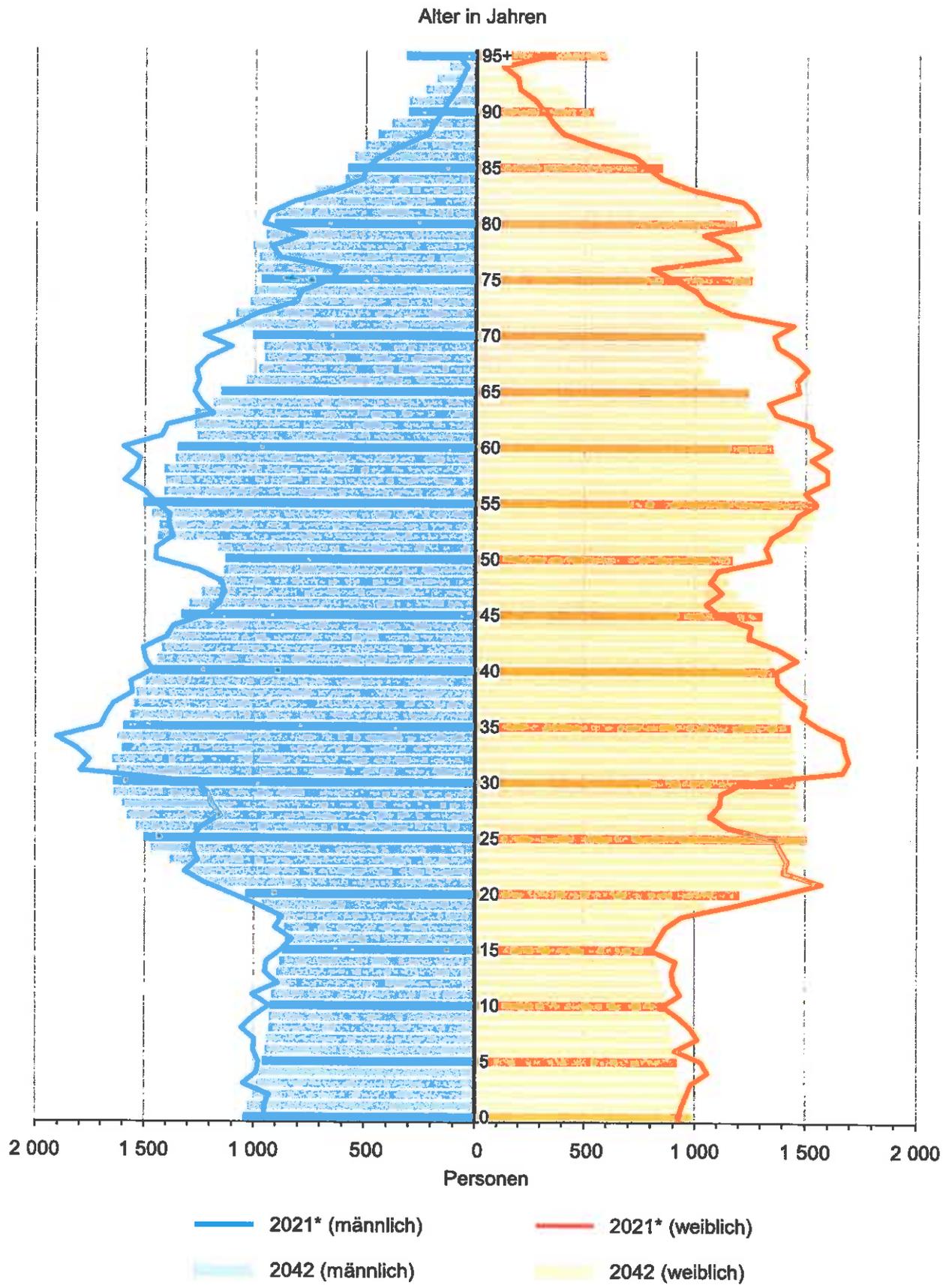
1902/03

Handwritten notes and signatures, including 'Herrn Reichold König Marbach Bismarckstraße'.



Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042 Kreisfreie Stadt Erfurt



* IST-Werte des Jahres 2021