

Gutachten



99428 Grammetal Ortsteil Ulla
Am Brachberg 15

Eigentumswohnung Nr. 5

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 33 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 108/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 18/24

Unser Zeichen: GZ 108/25

PLZ: 99428	Ort: Grammetal Ortsteil Ulla	Gemarkung: Ulla
	Straße: Am Brachberg 15	Flur: 3
	Eigentumswohnung Nr. 5	Flurstück: 210/44
	Miteigentumsanteil 178/1.000	Größe: 725 m ²



Kurzbeschreibung: **Eigentumswohnung**

befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ulla, einem Ortsteil der Gemeinde Grammetal, im thüringischen Landkreis Weimarer Land, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Eigentumswohnungen

Mehrfamilienhaus:

Baujahr ca. 1994, 36,50er Mauerwerksbau, tragende Innenwände 24er Mauerwerk, voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Eigentumswohnung Nr. 5, Lage 1. Obergeschoss rechts

Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, zwei Zimmer, ein teilweise abgetrennter Wohn-/Essbereich, Balkon

Wohnfläche: ca. 72,50

Gesamtzustand: gut, nach entsprechenden Instandsetzungen und Sanierung der Schimmelschäden

Sondernutzungsrechte an Außenstellplatz Nr. 5 (tatsächliche Lage entspricht nicht der Teilungserklärung)

Bewertungsstichtag: 18.03.2025

Verkehrswert: 90.000,00 €

- a) Die Eigentumswohnung ist nicht vermietet und steht leer.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Mehrfamilienhaus steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet: 99428 Grammetal OT Ulla, Am Brachberg 15
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Frank-Michael Böhme
 Daasdorfer Straße 17
 99428 Weimar-Gaberndorf
- j) Es besteht eine Energieausweis (Anlage Gutachten).
- k) Es besteht eine WEG-Verwaltung (separates Schreiben).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	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
3.6	Wohnflächen	15
3.7	Außenanlagen	15
4.	Wertermittlung	16
4.1	Definition des Verkehrswertes	16
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	16
4.4	Bodenwert	17
4.4.1	Entwicklungsstand	17
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	17
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	19
4.5.1	Vorbemerkungen	19
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	21
4.5.3	Ertragsansätze	21
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	22
4.5.5	Ertragswertberechnung	23
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums)	24
5.	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	26
6.	Verkehrswert	28

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Energieausweis

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 99428 Grammetal Ortsteil Ulla, Am Brachberg 15, Eigentumswohnung lfd. Nr. 5, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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. Wertermittlungstichtag, 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/ Wertermittlungstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 13.02.2025 zur Besichtigung am 06.03.2025, 12.00 Uhr eingeladen. Für diesen Termin wurden durch die Antragstellerin Schlüssel zur Verfügung gestellt. Leider waren diese nicht mehr passend. Eine Besichtigung konnte daher nur nach dem äußeren Anschein stattfinden.

Durch das Amtsgericht konnten im Nachgang die Schlüssel der Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Am 18.03.2025, ab 11.45 Uhr erfolgte ein 2. Besichtigungstermin. Zu diesem Termin konnte die Eigentumswohnung besichtigt werden.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. D. 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 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 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

Gerichtsbeschluss vom 03.01.2025, Auftrag vom
08.01.2025

Grundbuch von Weimar/Ulla/Blatt 247

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Weimar Land zum 01.01.2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2024/2025

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Weimar 2018 bis 2025

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Landratsamt Weimarer Land vom 04.02.2025
- Gutachterausschuss Landkreis Weimarer Land vom
07.12.2023
- JenaWasser vom 03.03.2025
- Gutachterausschuss Weimarer Land vom 25.03.2025
- Grundbuchamt Weimar vom 17.02.2025
- WEG-Verwaltung vom 21.03.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Gemeinde Grammetal ist eine Landgemeinde im thüringischen Landkreis Weimarer Land
- liegt zwischen der Landeshauptstadt Erfurt im Westen und Weimar im Osten, am Südrand des Thüringer Beckens
- ca. 6.462 Einwohner zum 30.06.2024 (Einsicht Thüringer Landesamt für Statistik vom 21.05.2025)
- bei Nohra entspringt die namensgebende Gramme, ein Nebenfluss der Unstrut
- die Gemeinde Grammetal besteht aus 16 Ortschaften, u.a. Ulla
- verkehrstechnisch gut erschlossen, Anschlussstelle der Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Dresden) Nohra befindet sich ca. 4,9 km von Ulla entfernt
- die Bundesstraße 7 (Gotha - Altenburg) erreicht man in ca. 850 m
- Entfernungen von Ulla: Weimar ca. 5 km, Erfurt ca. 18 km, Jena ca. 36 km, Ilmenau ca. 56 km, Sömmerda. ca. 31 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ulla, einem Ortsteil der Gemeinde Grammetal
 - am westlich Randbereich eines nach 1990 neu entstandenen Wohngebietes mit freistehenden, kleineren Mehrfamilienwohnhäusern
 - Ulla hat über 800 Einwohner und ist damit einer der größten Ortsteil der Gemeinde
 - Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 400 m entfernte Bushaltestelle
 - eine Grundschule kann in Nohra, die Regelschule in Niederzimmern besucht werden
 - innerhalb der Gemeinde Grammetal stehen fünf Kindertagesstätten zur Verfügung (z.B. im benachbarten Nohra), weitere Einrichtungen befinden sich in Weimar
 - Einkaufsmöglichkeiten stehen erst am Randbereich von Weimar (ca. 6 km) zur Verfügung
 - die ärztliche Versorgung besteht ebenfalls erst in Isseroda durch einen Allgemeinmediziner
- Topographie
überwiegend leicht ansteigend
- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück zwischen zwei Anliegerstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche)
- innere Erschließung
Zufahrt bis zum Grundstück vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation, Gas

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Ulla

Grundbuchband Blatt 247

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
	3	210/44	Am Brachberg 15	725	178/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 5.

Lt. Teilungserklärung wurde der Außenstellplatz Nr. 5 dieser Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet (die aktuelle Lage des Stellplatzes entspricht nicht den Angaben der Teilungserklärung).

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich innerhalb des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Roten Stein“ mit folgenden Prämissen:

WA	II
SD:	25 bis 45 °
GRZ:	0,40
GFZ:	0,80

Weitere Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.4.2 Baurecht

Das Mehrfamilienhaus wurde offensichtlich ca. 1994 fertig gestellt.

Die Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigungen dazu wurden lt. Aktenlage 1993 erteilt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Weimarer Land vom 04.02.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, auf dem Grundstück sind die notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt und im Rahmen des Bebauungsplanes auch nicht vorhanden. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis (Anlage):

verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 17.04.2018

Endenergieverbrauch 114,04 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 125,44 kWh/(m² a)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus ist aufgeteilt in sieben Eigentumswohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1.OG, rechts (von der Straßenseite Hauseingang aus).



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht



Farbabplatzungen Betonplatte über der ETW 5



aktuell zugeordneter Stellplatz (sehr uneben)

Wohnhaus

- Baujahr: 1994
- Konstruktionsmerkmale: 36,50er Mauerwerksbau, tragende Innenwände 24er Mauerwerk, tlw. Trockenbau, voll unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, an der straßenseitigen Giebelseite tlw. erhebliche Farbabweichungen sichtbar, Unterseite der Balkonplatten mit tlw. erheblichen Putzschäden
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: Außentreppenstufen, Treppenhaus mit: zweiläufiges massives Treppenhaus, Fliesenbelag
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, gedämmt
- **KG/Souterrain:**
Raumaufteilung: eine Eigentumswohnung, Vorraum/Flur, Wasch- und Trockenraum, sieben Kellerräume für die jeweiligen Eigentumswohnungen, Heizungsraum

Es erfolgt nur die Beschreibung der zugänglichen Räumlichkeiten im Gemeinschaftseigentum (Wasch- und Trockenraum, allgemeine Flure). Weitere Angaben des Gemeinschaftseigentums erfolgten durch den WEG-Verwalter.

Ausstattung:

- Boden:** Estrich/ggf. Gussasphalt, tlw. gefliest mit Bodeneinlauf
- Wände:** verputzt, tlw. gefliest
- Decken:** massiv, Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Türen:** Metallgittertüren Abstellraum, PVC
- Fenster:** PVC

E-Installation: über Putz

Sanitär: je ETW ein separater Strom- und Wasseranschluss für Waschmaschinenanschluss, Gasheizungsanlage lt. Angaben der WEG-Verwaltung Baujahr 2012

Heizung: tlw. ohne, tlw. Plattenheizkörper



zugeordneter Kellerraum



Waschmaschinenraum

Beschreibung Eigentumswohnung

Eigentumswohnung 1. OG, rechts, lfd. Nr. 5

Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, Gäste- WC, Bad, zwei Zimmer, ein tlw. abgetrennter Wohn-/Essbereich, Balkon

Ausstattung:

Boden: Flur, Bad, Gäste-WC und Küche gefliest, übrige Räume Fertigparkett, insgesamt tlw. erhebliche Gebrauchsspuren sichtbar

Wände: verputzt, tapeziert, mäßig bis tlw. schadhaft, Fliesenspiegel in Küche, renovierungsbedürftig, überwiegend schadhafte Silikonfugen

Decken: verputzt, tapeziert, renovierungsbedürftig, Deckenhöhe ca. 2,55 m

Türen: Wohnungseingangstür Holz, Innentüren Holz

Fenster: PVC, mechanische Rollläden, tlw. Schimmelschäden sichtbar, Baujahr 1994

Verglasung: Isolierverglasung, offensichtlich Sonnenschutzfolie

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Gäste-WC: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest (nach Angaben eines Nachbarn soll die innen liegende Entlüftungsleitung unsachgemäß verlegt worden sein, so dass Kondensat an den Rohren herabläuft (zum Ortstermin konnte, da die Wohnung auch aktuell nicht genutzt wird, dies nicht festgestellt werden)
Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, in den Fugen Dusche und den Fenstern sowie tlw. an der Baddecke Schwarzsimmel vorhanden

Heizung: Plattenheizkörper

Balkon: Boden gefliest, Metallgeländer

- Gesamtzustand: gut, nach entsprechenden Instandsetzungen und Sanierung der Schimmelschäden



Treppenhaus mit Wohnungseingang



Flur-/Dielenbereich



Gäste-WC



Bad



Schimmel im Bad



Zimmer



großer Wohnraum



Küchenbereich im großen Wohnraum



Küchenbereich



unzureichende Sanierung/Instandsetzung



Balkon

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, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Aufteilungspläne, in Verbindung mit der aktuellen Wohnflächenverordnung von 2004, entnommen.

Danach weist die Eigentumswohnung Nr. 5 eine Gesamtwohnfläche von rd. 72,50 m² aus (bei einem sachgerechten Ansatz der Grundfläche des Balkons mit einem Viertel an der Wohnfläche).

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne
Freiflächen: einfach angelegte Freiflächen, Stellplatzflächen befestigt, tlw. sehr starke Unebenheiten durch das Wurzelwerk der angrenzenden Bäume

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.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird weiterhin das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) herangezogen.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 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.

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren eingeschätzt.

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

4.4 Bodenwert

4.4.1 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 Grundstücks 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 Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Weimarer Land ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	430737
Bodenrichtwert:	115,00 €/m ²
Entwicklungszustand.	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	baureifes Land nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten: ca. 24 m bzw. 125 m

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert erfolgt nicht.

Bodenwertanteil Eigentumswohnung 5:

$$725 \text{ m}^2 \quad \times \quad 115,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 178/1.000 \quad = \quad 14.841,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weimarer Land bzw. der Stadt Weimar wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen empirisch abgeleitet.

Es wird daher mittelbar auf die Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Weimar und des Landkreises Weimarer Landes für Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser Bezug genommen.

Danach wurde für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Stadt Weimar bezogen auf den Zeitraum 2023 bis 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,31 % ausgewiesen.

Die wesentlichsten, durchschnittlichen Einflussfaktoren dieser Stichprobe wurden wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert:	252,00 €/m ²
Baujahr:	1912
Wohn/Nutzfläche:	305 m ²
Nettokaltmiete:	8,08 €/m ²
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Für den Bereich des Landkreises Weimarer Land wurde für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten bezogen auf den Zeitraum 2023 bis 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,92 % ausgewiesen.

Die wesentlichsten, durchschnittlichen Einflussfaktoren dieser Stichprobe wurden wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert:	60,00 €/m ²
Baujahr:	1912
Wohn/Nutzfläche:	264 m ²
Nettokaltmiete:	5,98 €/m ²
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zu Weimar sowie der Bewertung nur einer Eigentumswohnung, der Lage am Randbereich und den Gegebenheiten der Eigentümergemeinschaft (siehe Punkt 4.5.6), wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % als sachgerecht berücksichtigt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2025) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	
Wohnung	429,00 €/Einheit
Stellplatz:	30,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	
Wohnung:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	
Wohnungen/Stellplatz:	2,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung

Gebäude		Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
1.OG, WE Nr. 5	ca.	72,50	7,00	507,50 €
Gesamtfläche		72,50		
Stellplatz Nr. 5				30,00 €
Monatsertrag				537,50 €
Jahresertrag				6.450,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	429,00 €	x	1 WE	429,00 €
Verwaltungskosten	30,00 €	x	1 WE	30,00 €
Instandhaltungskosten	72,50 m ²	x	14,00 €/m ²	1.015,00 €
Mietausfallwagnis	6.450,00 €	x	2%	129,00 €
Bewirtschaftungskosten				1.603,00 €
Jahresertrag				6.450,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-1.603,00 €
entspricht		24,85 %		
jährlicher Reinertrag				4.847,00 €
./. Bodenwertverzinsung	14.841,00 €	x	3,25 %	-482,33 €
Gebäudereinertrag				4.364,67 €
Restnutzungsdauer		40		
Liegenschaftszinssatz		3,25		
Barwertfaktor				22,21
Gebäudeertragswert				96.932,43 €
Bodenwert				14.841,00 €
Ertragswert				111.773,43 €
			rd.	112.000,00 €
Kennzahlen				
der Ertragswert entspricht		17,33	des Jahresrohertrages	
die Nettoanfangsrendite beträgt		4,45		
Bodenwertanteil am Ertragswert		13,28		
Quadratmeterpreis in €/m ²		1.541,70		

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

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

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

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung bestehen Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Grundlage dieser Angaben waren die Vorlagen von den Eigentümerversammlungen 2021; 2022 und 2024 (2023 erfolgte keine Versammlung).

Beschlüsse für notwendige Instandhaltungen wurden 2024 nicht gefasst. Nach Angaben der WEG- Verwaltung sind diese Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum (Instandsetzung des Eingangsbereiches, der Stellplätze sowie Austausch der Begrenzungspoller) zwingend im Jahr 2025 notwendig.

Die gesamte Instandsetzungsrücklage beträgt lt. Angaben der WEG-Verwaltung per 31.12.2024 rd. 17.000,00 €.

Aktuelle Kostenangebote für diese notwendigen Instandsetzungen sind nicht bekannt, es wird unterstellt, dass die Höhe der Instandsetzungsrücklage für diese Maßnahmen ausreicht bzw. ggf. für die Aufrechterhaltung der Liquidität anteilige Sonderumlagen notwendig werden könnten. Diese Unsicherheit wurde bereits im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes indirekt berücksichtigt.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 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 tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Für die Behebung der Schimmelschäden (nach schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung sind im gesamten Wohnhaus keine weitere Schimmelschäden bekannt, es wird daher von einem unsachgemäßen Lüften durch die vorherigen Mieter ausgegangen) und eine notwendige allgemeine Renovierung/Instandsetzung, wird ein pauschaler Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche ausgegangen.

$$72,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 300,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 22.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		112.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	22.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		90.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.241,00 €/m².

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Weimarer Land wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Weimarer Landes wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf in Ulla
- Eigentumswohnungen
- Neubauten nach 1990 bis 2010
- Wohnfläche zwischen 60 m² bis 100 m²
- Kauffälle ab 12/2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Weimarer Land konnte insgesamt 13 mittelbar vergleichbare Kauffälle in dem Wohngebiet „Am Brachberg“ ausweisen.

Alle Kauffälle befinden sich in diesem Wohngebiet mit unmittelbar vergleichbaren Gebäudestrukturen.

Von den 13 Datensätzen sind allerdings 10 Datensätze kleine Zwei-Raum-Wohnungen bzw. Ein-Raum-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Quadratmetergröße von rd. 44 m².

Drei vereinbarte Kauffälle sind Drei-Raum-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Quadratmetergröße von rd. 71,00 m². Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² beträgt rd. 1.221,00 €/m². Ein Kauffall wurde dabei 2023 und zwei Kauffälle 2024 abgeschlossen.

Diese Kauffälle werden als unmittelbar vergleichbar eingeschätzt.

Da diese Kauffälle offensichtlich in den wesentlichsten Gebäudestandards vergleichbar sind, erfolgt nur für die Beseitigung der Schimmelschäden sowie einer anteiligen Renovierung ein anteiliger Abschlag von 5.000,00 €.

Das Sondernutzungsrecht, der Außenstellplatz Nr. 5 wird mit einem Ansatz von 5.000,00 € (in Anlehnung an die Bewertung des Gutachterausschusses) angemessen berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender mittelbarer Vergleichswert:

Eigentumswohnung Nr. 5:

72,50 m ²	x	1.221,00 €/m ²	=	rd.	89.000,00 €	
anteiliger Abschlag Schimmelschäden:					-	5.000,00 €
Zuschlag Sondernutzungsrecht Stellplatz:					+	5.000,00 €
gesamt:						89.000,00 €

Somit stützen diese drei mittelbar vergleichbaren Kauffälle den eingeschätzten Ertragswert.

Eine Ableitung des Verkehrswertes wird aufgrund der geringen Anzahl der Datensätze nicht als marktgerecht beurteilt.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99428 Grammetal Ortsteil Ulla, Am Brachberg 15, Eigentumswohnung Nr. 5, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

90.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) 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. 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.

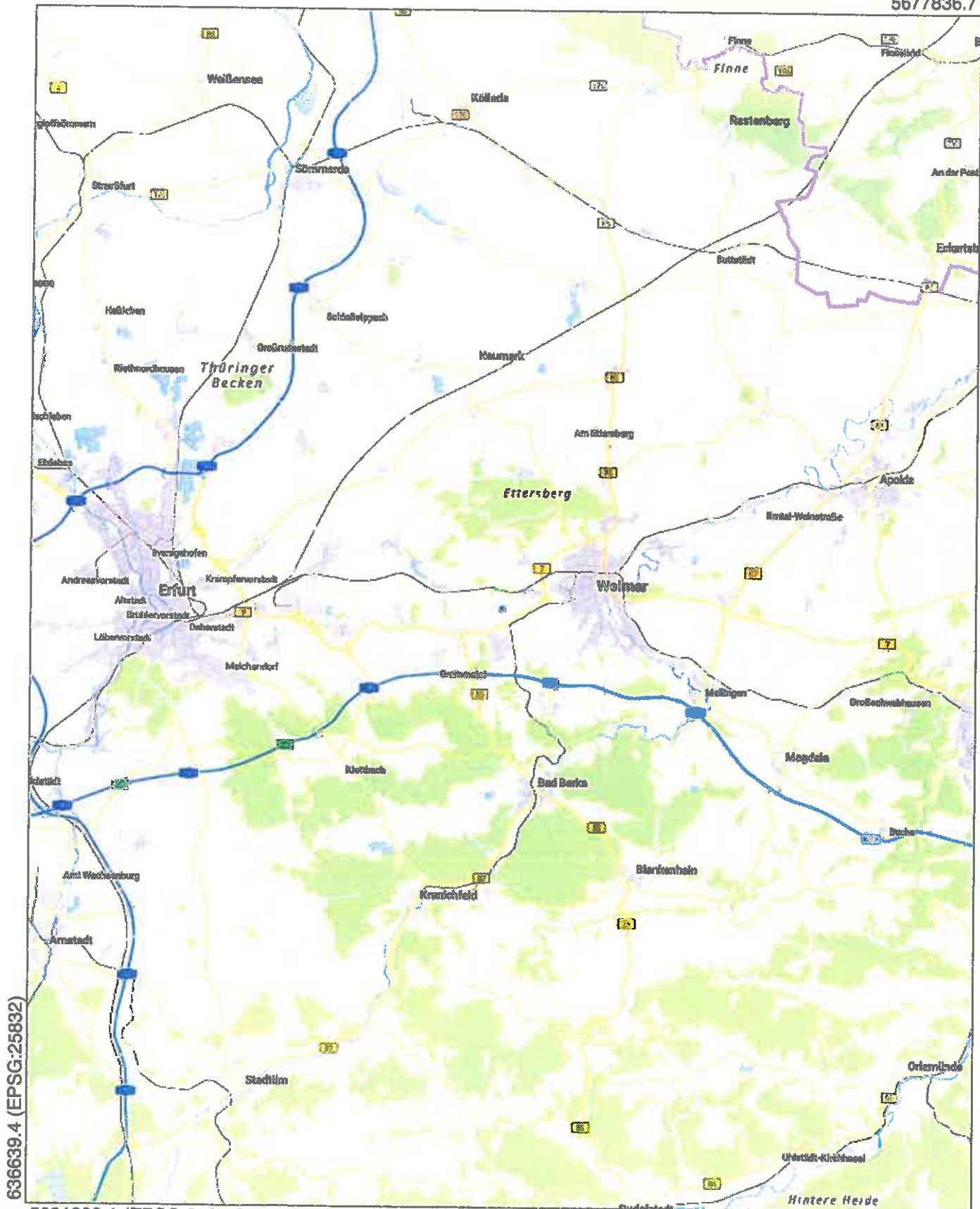


Dorothea Schneider

Erfurt, 02.06.2025

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

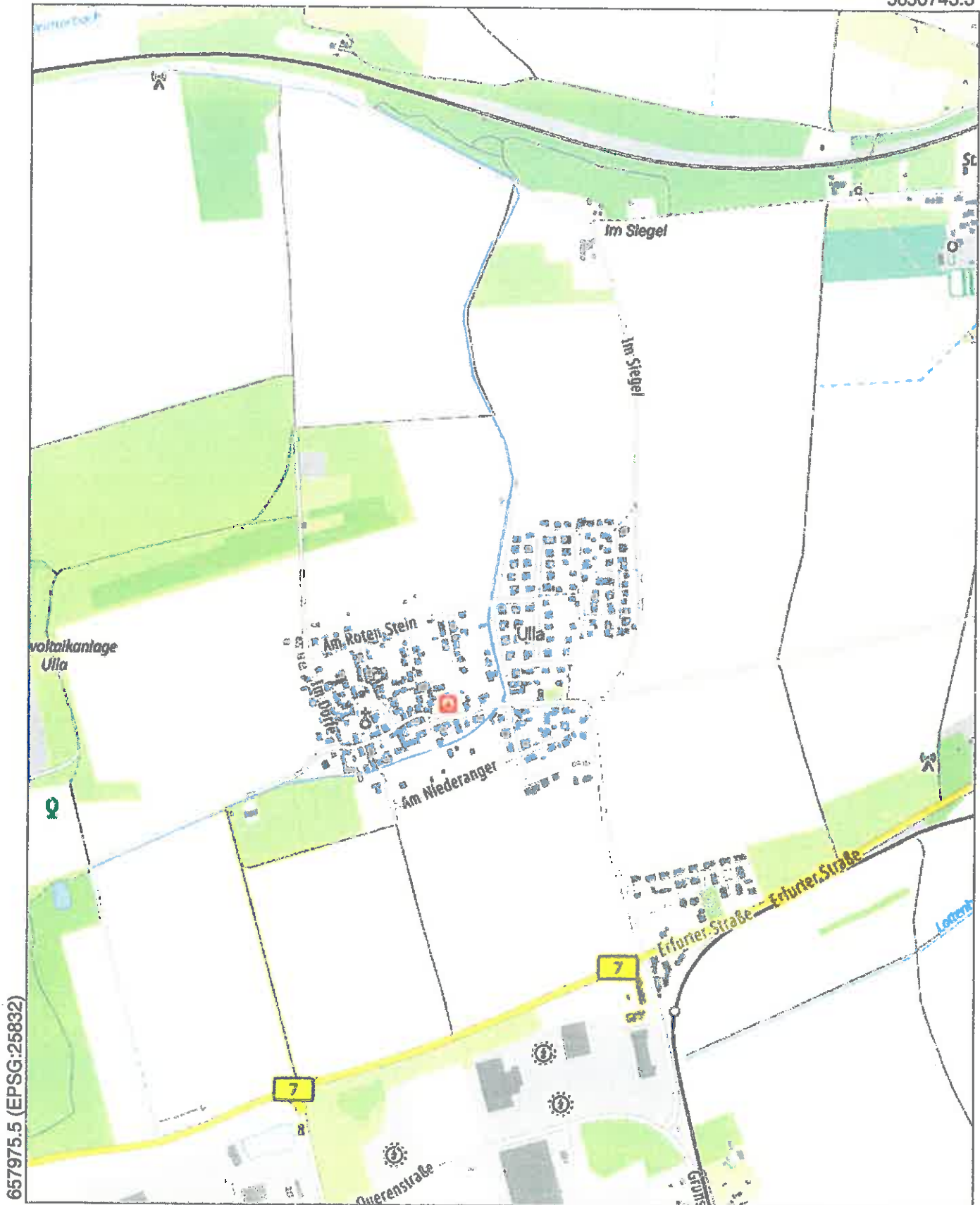




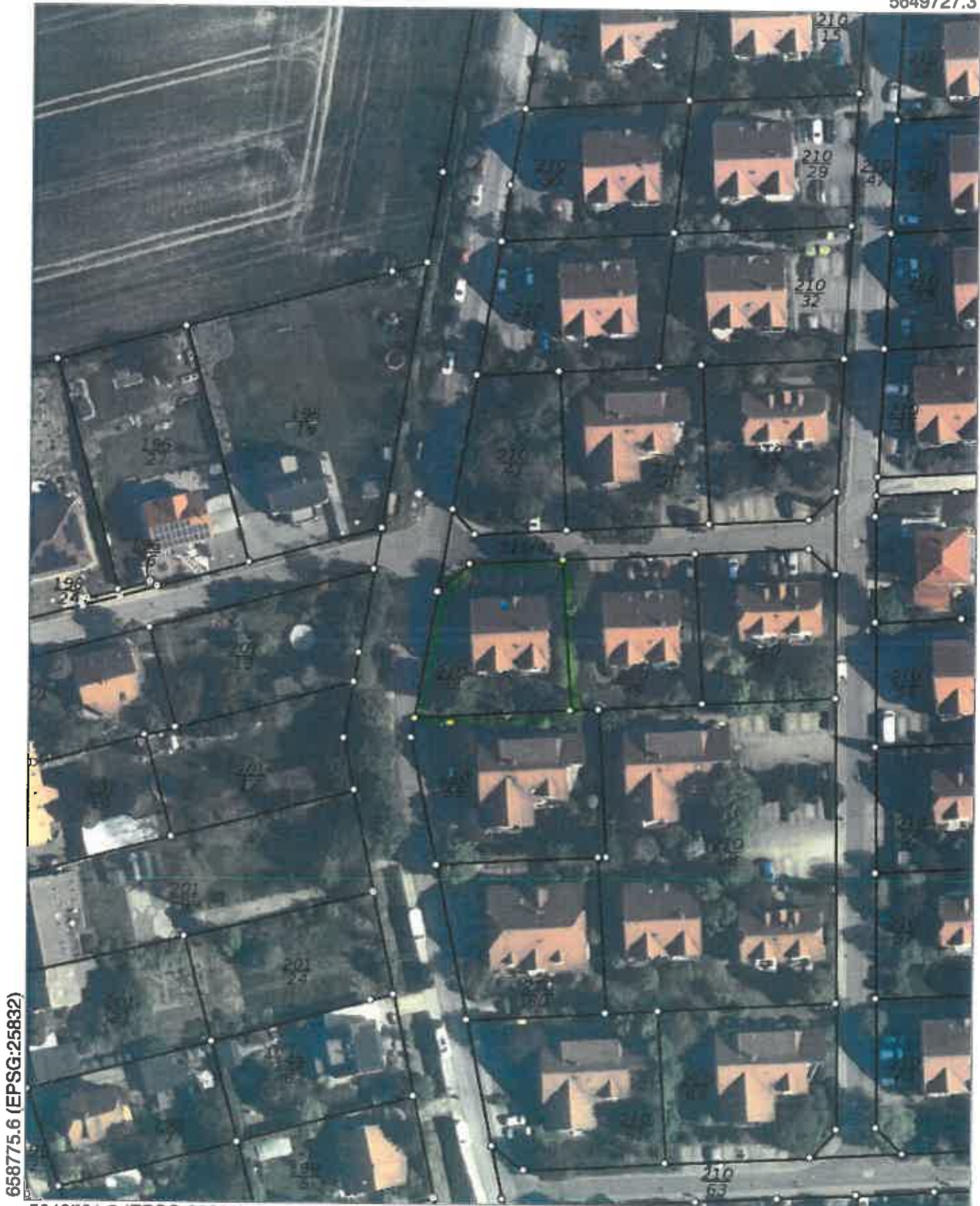
636639.4 (EPSG:25832)

5621392.1 (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



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



658775.6 (EPSG:25832)

5649501.5 (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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Grammetal
Ulla

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

430737
115
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

allgemeines Wohngebiet



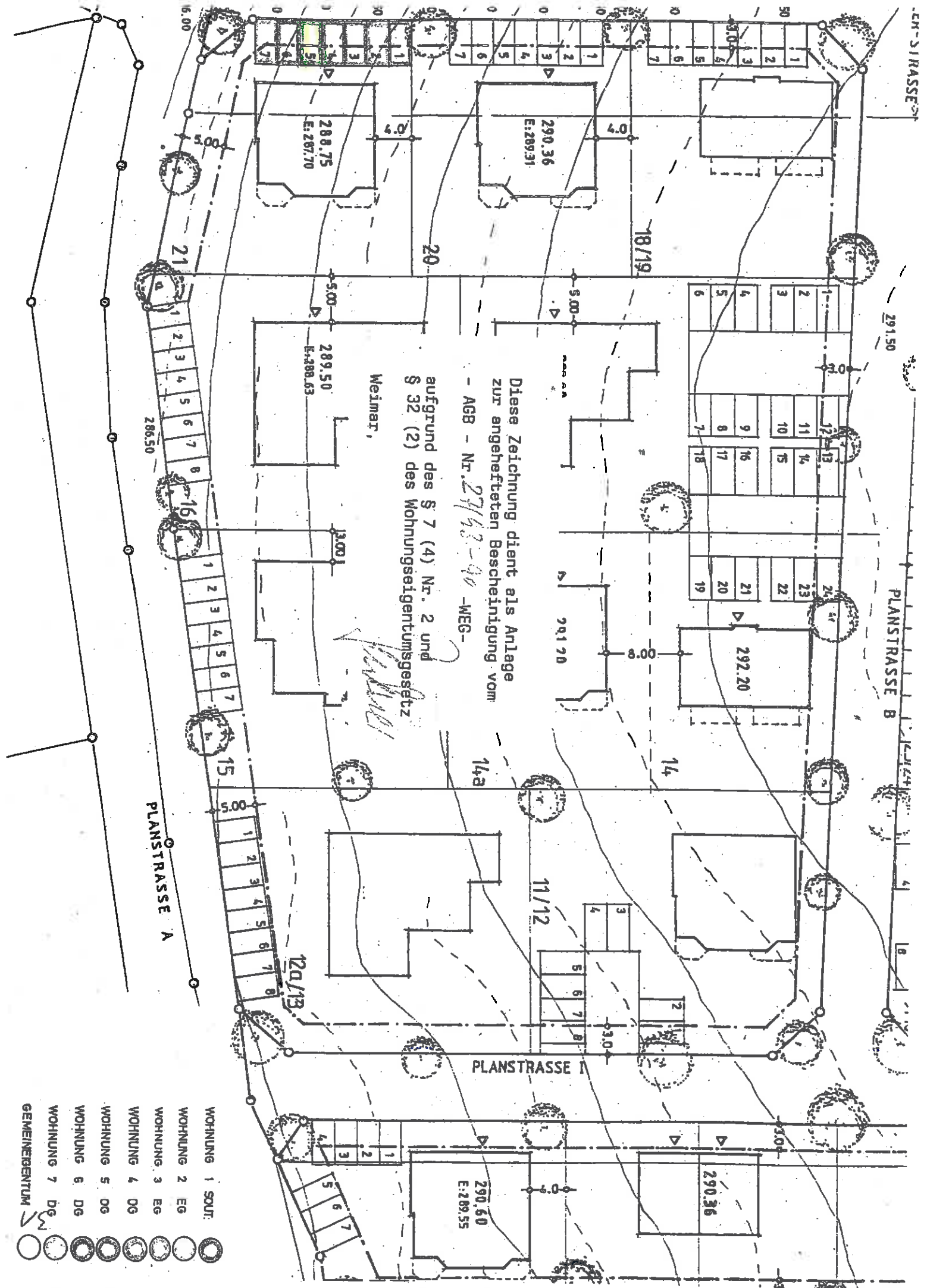
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
26.04.2025



Diese Zeichnung dient als Anlage zur angehefteten Bescheinigung vom - AGB - Nr. 27/42-40 -MEG-

aufgrund des § 7 (4) Nr. 2 und § 32 (2) des Wohnungseigentumsgesetz Weimar,

- WOHNUNG 1 SOUF:
- WOHNUNG 2 EG
- WOHNUNG 3 EG
- WOHNUNG 4 DG
- WOHNUNG 5 DG
- WOHNUNG 6 DG
- WOHNUNG 7 DG
- GEMEINEBENTUM

Diese Zeichnung dient als Anlage zur angefertigten Beschreibung von
 -ACB- 27/93-90 -NEG-
 aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

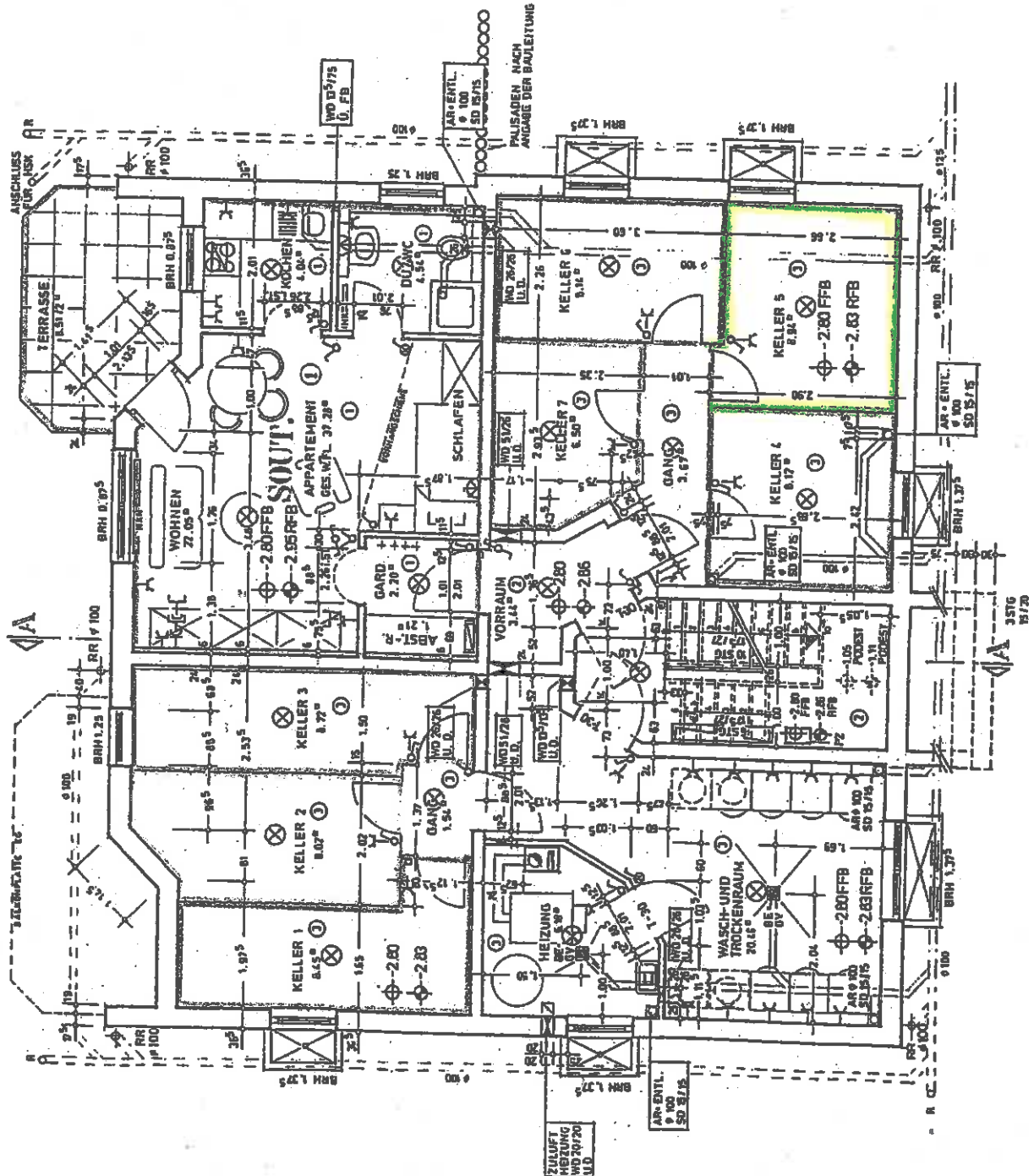
Weimar, den

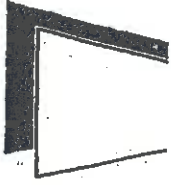
Handwritten signature

- WOHNUNG 1 SOULT.
- WOHNUNG 2 EG
- WOHNUNG 3 EG
- WOHNUNG 4 OG
- WOHNUNG 5 OG
- WOHNUNG 6 DG
- WOHNUNG 7 DG
- GEMEINEIGENTUM

PARZELLEN-NR. 27 HAUS "FRANKFURT"

BLATT-NR. 1	
AUSFÜHRUNGSPLAN ZUM NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES DER VHO IN 89428 ULLA / KREIS WEIMAR	
SOUTERRAIN	GEPL. MAI 1993
MASSTAB 1:100	GEZ. AUG. 1993
DER BAUHERR:	BHB
DER ARCHITEKT:	
WALDHAUSATELIER O. HOHMANN FORSTSTR. 24. 38093 KÜNZEL, TEL.: 0561 / 93869, FAX: 0561 / 32071	





Diese Zeichnung dient als Anlage zur angehefteten Beschreibung vom

- ACG - 27/43 - 90 -MEG-

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Weimar, den

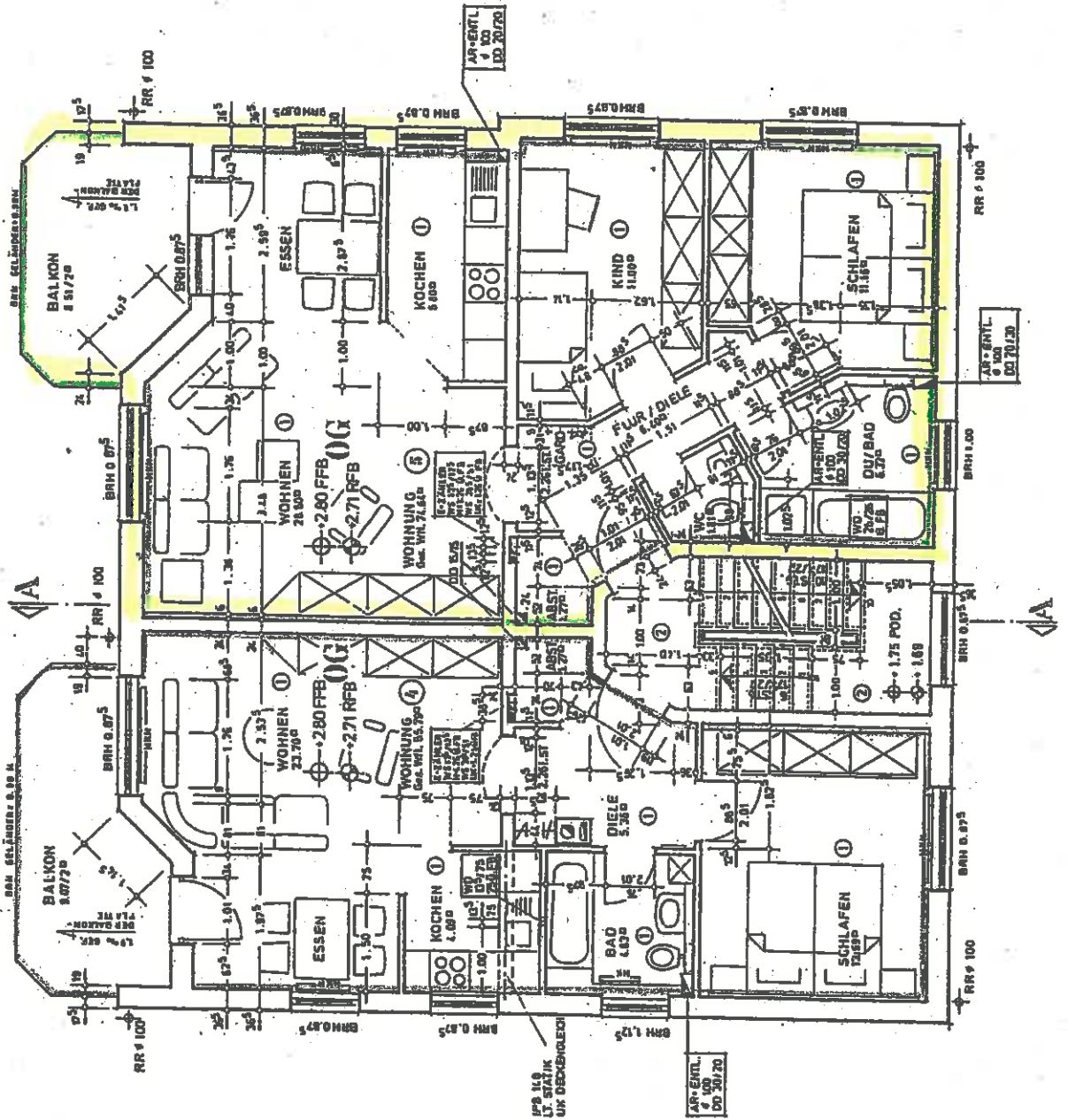
Frankfurt

- WOHNUNG 1 SOU.T. ○
- WOHNUNG 2 EG ○
- WOHNUNG 3 EG ○
- WOHNUNG 4 OG ○
- WOHNUNG 5 OG ○
- WOHNUNG 6 DG ○
- WOHNUNG 7 DG ○
- GEMEINEIGENTUM ○

PARZELLEN-NR. 27

HAUS "FRANKFURT"

BLATT-NR. 3	
AUSFÜHRUNGSPLAN ZUM NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-WOHNSHAUS DER YHG IN 99428 ULLA/KREIS WEIMAR	
OBERGEOSCHOSSE	GEPL. MAI 1983
MASSTAB 1:100	GEZ. AUG. 1983
DER BAUHERR:	BHD



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Gültig bis: 17.04.2028

Registriernummer ² 7H-2019-001520748
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	89428 Nohra / OT Ulla, Am Brachberg 15		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	602 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

17.04.2018
Ausstellungsdatum

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin
Tel: 030 84 145-0
Fax: 030 8 12 86 80
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zulassung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergebarung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

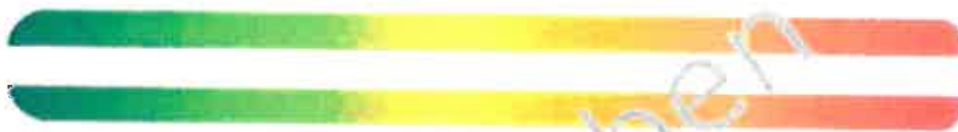
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2018-401820748

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau:) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18559
- Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zu § 7 EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

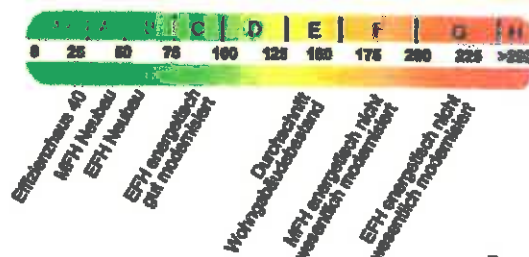
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

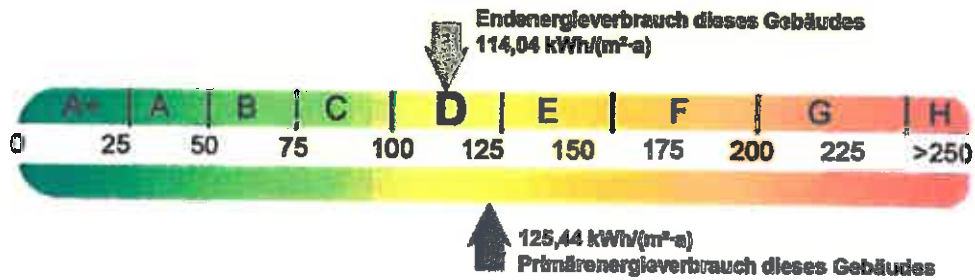
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2016-001220748
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



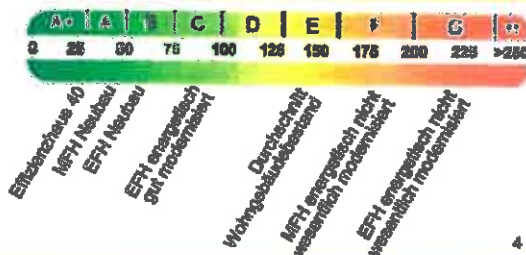
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

114,04 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,10	57808,60	13376,00	44533,60	0,99
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	62940,60	13376,00	49564,60	0,98
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	52194,60	13376,00	38818,60	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² TH-2018-001829748

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingespartem Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen. Wärmeleitkoeffizient 0,035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Es wird eine Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Vortellung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Plichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Plichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

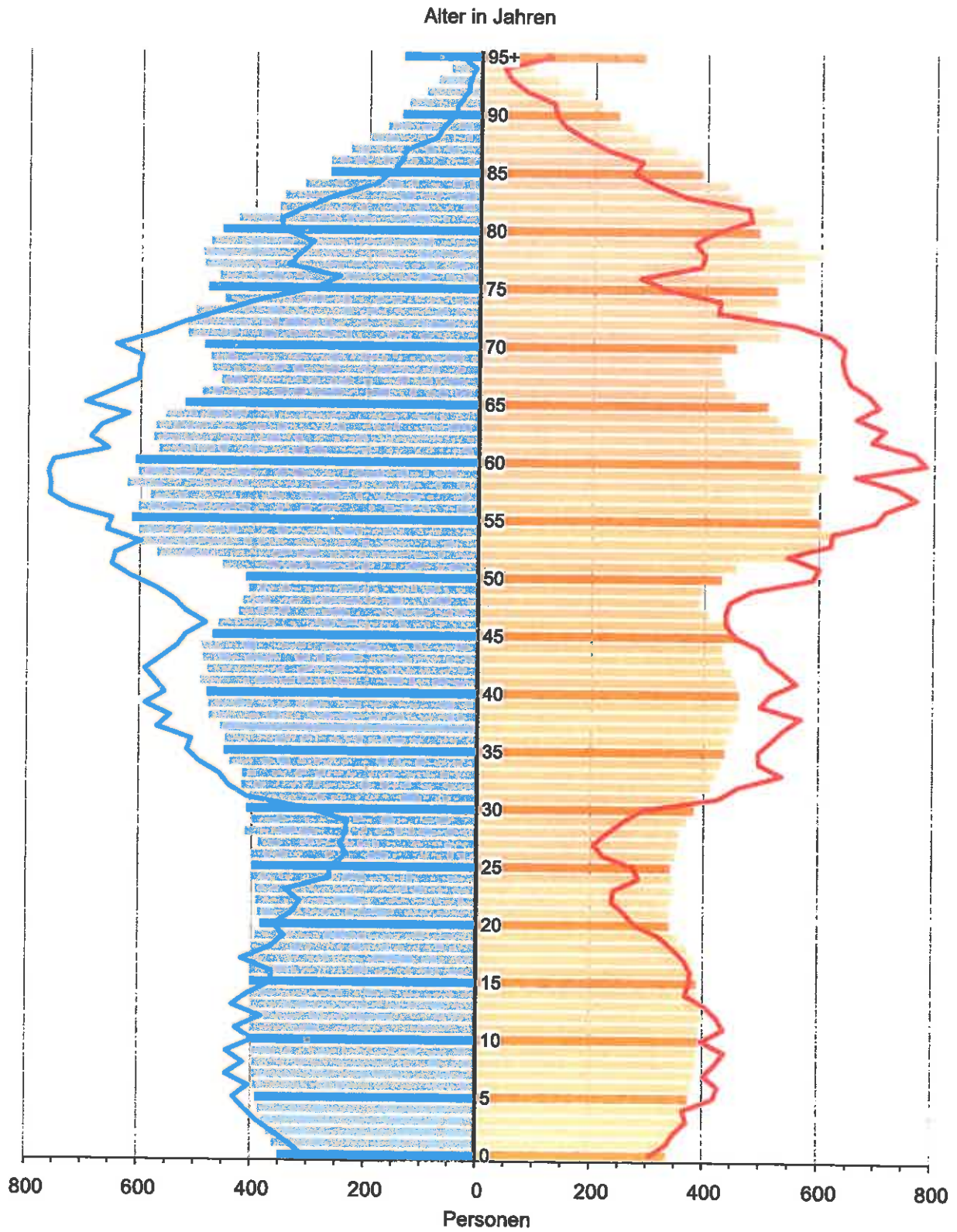
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Weimarer Land



— 2021* (männlich)

— 2021* (weiblich)

— 2042 (männlich)

— 2042 (weiblich)

* IST-Werte des Jahres 2021