

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für einen **Miteigentumsanteil von 74,45/1.000** an dem Grundstück mit der FlNr. 148/74 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 nebst Kellerraum**

in der Ernst-Toller-Str. 6, 99086 Erfurt



**Verkehrswert**

**89.000 €**

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

22.10.2024

**AUFTRAGSNUMMER**

435

**AUSFERTIGUNG**

digital

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Erfurt

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

K 23/24

**DATUM**

25.11.2024

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr

+49 911 39 4006 45

Philip Lang

+49 177 99 033 93

Barbarosahof 3

lang@prokonzept-immobilien.de

99092 Erfurt

www.prokonzept-immobilien.de



## Lagebeschreibung

### Makrolage – Regionale Umgebung

Erfurt ist die Hauptstadt des Freistaates Thüringen und gleichzeitig dessen größte Stadt. Sie liegt im zentralen Teil des Landes. Erfurt liegt an der Gera, die im Thüringer Wald entspringt. Die Wirtschaft der Stadt ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geprägt von Verwaltung und Dienstleistungen. Darüber hinaus ist Erfurt Standort verschiedener Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus sowie der Mikroelektronik. Zudem hat sich aufgrund der niedrigen Lohnkosten und der zentralen Lage in Deutschland eine bedeutende Logistikbranche etabliert. Erfurt ist nach Leipzig die Stadt mit der zweitgrößten Messe in den neuen Bundesländern. Mit dem Hauptbahnhof ist die Stadt ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt im Personenverkehr. Die Stadt hat einen knapp drei Quadratkilometer großen mittelalterlich geprägten Altstadtkern mit etwa 25 Pfarrkirchen, der barocken Zitadelle Petersberg, der ältesten erhaltenen Synagoge in Mitteleuropa sowie zahlreichen Fachwerk- und anderen Bürgerhäusern. Das Rathaus, die Krämerbrücke, der Erfurter Dom und die Severikirche sind bekannte Wahrzeichen der Stadt.

### Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Ernst-Toller-Straße im Stadtteil Johannesvorstadt. Es befindet sich rund 1,2 km östlich vom Stadtzentrum („Evangelisches Augustinerkloster zu Erfurt“) entfernt. Ein Seniorenheim („Augusta-Viktoria-Stift“) befindet sich rund 650 m nördlich, eine Grundschule („Moritzschule“) befinden sich 1 km westlich und ein Gymnasium (Gutenberggymnasium Erfurt) rund 2 km westlich. Das Helios Klinikum Erfurt ist rund 2,3 km nordwestlich lokalisiert. Zwei Lebensmitteleinzelhandel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Stadtpark Erfurt befindet sich ca. 1,2 km östlich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Wohnanlagen in Blockrandbebauung aus. Die Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenverkehr ist angespannt.

### Verkehrsanbindung

Der internationale Hauptbahnhof Erfurt befindet sich rund 2 km südlich. Die Straßenbahnlinie („Erfurt, Fritz-Büchner-Straße“) ist fußläufig im Norden erreichbar. In Nord-Süd-Ausrichtung befindet sich die "Thüringer-Wald-Autobahn" A71 zwischen Schweinfurt und Sangerhausen, die Ost-West-Trasse bildet die A4 zwischen Frankfurt/Main und Dresden. Südwestlich von Erfurt treffen die A4 und die A71 am Erfurter Kreuz aufeinander. Die Auffahrt auf die Autobahn 71 erfolgt über die Ausfahrt „Erfurt-Bindersleben“, rund 8,5 km westlich. Der internationale Verkehrsflughafen „Erfurt Weimar“ befindet sich rund 7 km westlich und ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen.

### Demografische Entwicklung

Nach Angaben des Stadtportals Erfurt lebten am 31.12.2023 insgesamt ca. 7.597 Einwohner im Stadtteil Johannesvorstadt. Das Durchschnittsalter lag bei 36,2 Jahren (vergleiche: Durchschnittsalter Erfurt gesamt: 44,7). Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug ca. 16 %. Der Anteil der 18- bis 65-jährigen betrug ca. 73 % und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren 11 %. Insgesamt ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren gewachsen (Vergleichswert 2013: 6.228) und der Stadtteil weist eine sehr junge Bevölkerung auf.

### Beurteilung Lage

Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage mit angemessener Versorgungsstruktur und infrastruktureller Anbindung. Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste eingetragen, da es Bestandteil des denkmalgeschützten „Kennzeichnenden Straßen- und Platzbildes“ - Mietshausviertel um die Fritz-Büchner-Straße ist.

# Grundstück

## Grundstückbeschreibung



**Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation**  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 07.08.2024

Flurstück: 148 / 74  
Flur: 40  
Gemarkung: Erfurt-Mitte

Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt

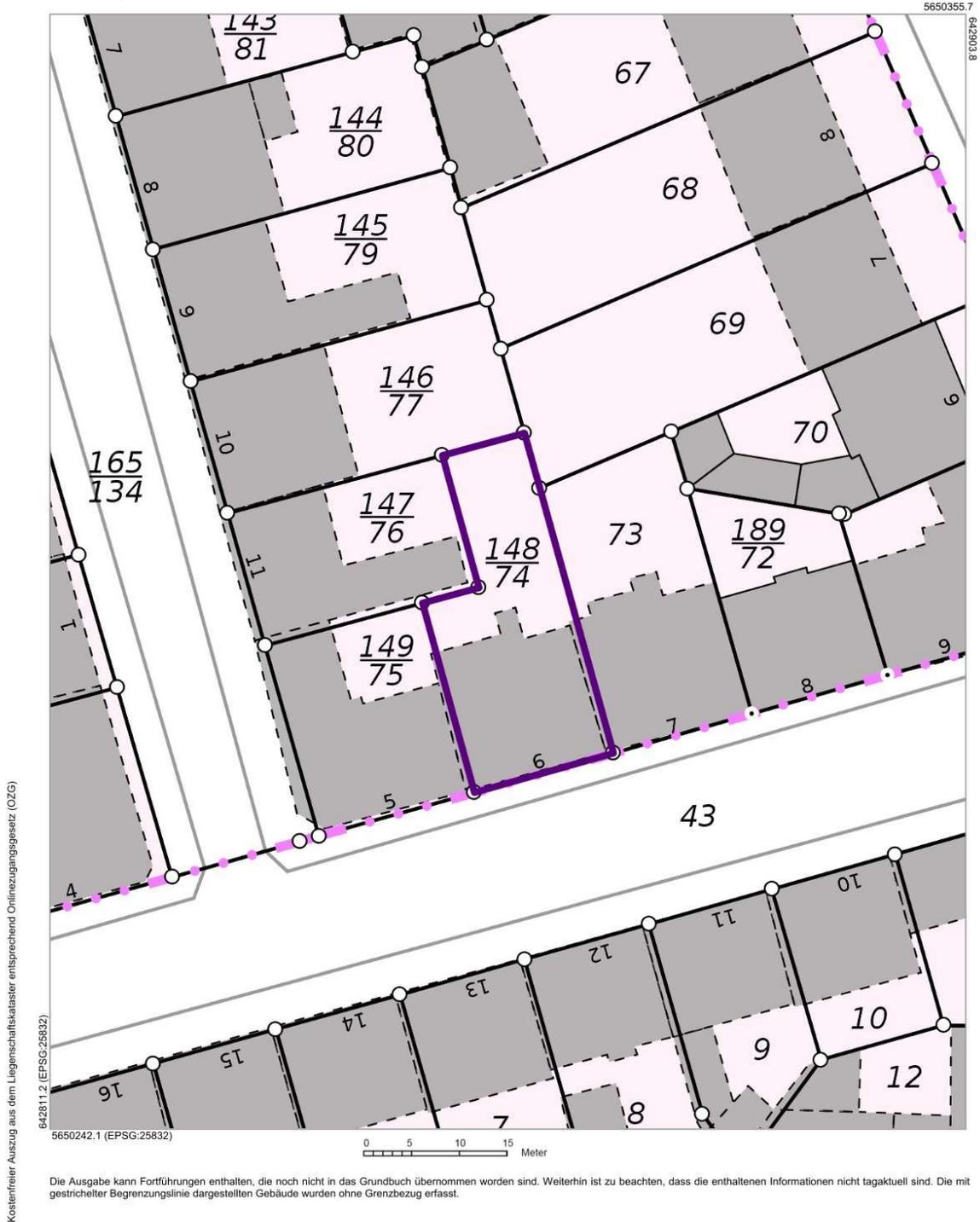


Abbildung 1 Lageplan Geoanwendung Thüringen Viewer

### Grundstück

Gemarkung	Erfurt-Mitte
Flur	40
Flurstücknummer	148/74
Grundstückgröße lt. Grundbuch	409 m <sup>2</sup>

### Erschließungszustand

Der Entwässerungsbetrieb Erfurt teilt mit, dass die Erschließungskosten und Beiträge nach KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	Keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

#### Anmerkung:

Die Stadtverwaltung Erfurt teilt weiters mit, dass gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) keine Erschließungsbeiträge sowie gemäß § 7 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) keine Straßenausbaubeiträge und keine Kanalanschlussbeiträge erhoben werden. Die Investitionen werden über die Abwassergebühren finanziert.

### Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiches Niveau

#### Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

### Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 15 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 14 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 34 m

**Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen Viewer erhoben.

### Denkmalschutz

Die Stadtverwaltung Erfurt gibt an, dass das Grundstück mit seiner Bebauung als Bestandteil eines denkmalgeschützten „Kennzeichnenden Straßen- und Platzbildes“ – Mietshausviertel um Fritz-Büchner-Straße – in der Denkmalliste der Stadt Erfurt verzeichnet ist. Das bedeutet, dass bauliche und gestalterische Veränderungen, die sich auf das äußere Erscheinungsbild, z.B. Dach, Fassade, Fenster, Außentüren oder Vorgärten beziehen, denkmalrechtlich beurteilt und genehmigt werden müssen.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück, in unmittelbarer Umgebung des Kulturdenkmals Erfurt, Ernst-Toller-Straße 7 – Wohnhaus. Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung dieses Kulturdenkmals einfügen und dürfen die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigen.

### Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	GK1 - sehr geringe Gefährdung
Starkregengefährdung	sehr gering

**Anmerkung:**

Die Daten wurden mit Hilfe der Anwendung geoport der on-geo GmbH erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

### Immissionen

Gemäß gutachterlichem Eindruck vor Ort ist der Objektstandort weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt.

**Hinweis:** Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

### Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Im Baulastenverzeichnis sind laut Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt für das Grundstück keine Baulast vorhanden. Weitere nachbarrechtliche und nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Tobias Böttger
Anschrift	Warzaerstraße 21B 99867 Gotha
Telefon	0176/81383580

**Anmerkung:** Im vorliegenden Feuerstättenbescheid (Feuerstättenschau vom 16.02.2024) wurden für die Feuerungsanlage keine Mängel verzeichnet. Es wurde jedoch vermerkt, dass auf dem Grundstück folgende Schornsteinfegerarbeiten innerhalb der jeweils festgelegten Zeiträume durchgeführt bzw. veranlasst werden müssen:

- Abgasleitung des Gas-Heizkessels (im Zeitraum vom 01.09. bis 30.11.)
- Gas-Heizkessel (im Zeitraum vom 01.09. bis 20.11.2026)
- Abgaswege des Gas-Heizkessels (im Zeitraum vom 01.09. bis 30.11.)

## Örtliche Verwaltung

Name	Stadtverwaltung Erfurt
Ort	99084 Erfurt
Telefon	0361 655-1145
Internet	<a href="http://www.erfurt.de">www.erfurt.de</a>

## Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

### Objektart

Gebäudeart Mehrfamilienhaus

### Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend gemäß vorliegenden Unterlagen aus insgesamt 14 Wohnungen nebst zugehörigen Kellerabteilen. Das Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 148/74 bildet mit der umliegenden Bebauung eine typische Blockrandbebauung, wie sie im innerstädtischen Bereich häufig anzutreffen ist. Bei dieser Bauweise werden die Gebäude entlang der Grundstücksgrenzen errichtet, sodass ein zusammenhängender Gebäudeblock entsteht. Das Gebäude grenzt mit der Vorderseite direkt an die Straße an.

Bauweise Klinkerfassade straßenseitig, verputzt und gestrichen innenhofseitig

Geschosse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, Dachgeschoss

Dachform Satteldach mit Satteldachgauben

Dachentwässerung Entwässerungskanäle vorhanden

Baujahr 19. Jahrhundert

Durchgeführte Modernisierungen/ 1993 Dachgeschossausbau

Instandhaltungsmaßnahmen Einbau von Bädern

Modernisierungsgrad

(gem. Anl. 2 ImmoWertV): mittlerer Modernisierungsgrad

### Anmerkung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Hauseingang, das Treppenhaus, der Keller sowie auch der Hinterhof konnten begangen werden.

## WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung	LVB Immobilien GmbH Schillerstraße 62 99096 Erfurt
Auszug relevanter Beschlüsse	In der Versammlung vom 27.06.2024 beauftragte die Wohnungseigentümergeinschaft den WEG-Verwalter, bei Vorliegen eines Angebots zur Herstellung eines Glasfaseranschlusses für eine schnellere Medienversorgung des Hauses dieses Angebot anzunehmen und im Namen der WEG einen Gestattungs- bzw. Anschlussvertrag mit dem Anbieter abzuschließen.

## Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

<b>Gemeinschaftseigentum</b>	
Eingangstür	zweiflügelige Holzeingangstüre mit Glasausschnitt und Oberlicht
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Bodenbelag	überw. Fliesen
Fenster	überw. Fenster mit kippbarem Oberlicht
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Treppe	Massivtreppe mit Zwischenpodest und innenliegendem Metallgeländer
Heizung/Warmwasser	Erdgas
<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine zweiflügelige Tür von der Ernst-Toller-Straße aus. Das Treppenhaus im Hausflur des Gebäudes ermöglicht den Zugang zu den oberen Geschossen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Ein barrierefreier Zugang zum Objekt ist nicht gegeben.</p> <p><b>Die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums wurde teilweise den vorliegenden Plänen entnommen.</b></p>	

<b>Hinterhof</b>
<p>Der Zugang zum Innenhof des Grundstücks ist aufgrund der Blockrandbebauung ausschließlich durch das Einfamilienhaus möglich. Hierzu steht eine Tür auf der Nordseite des Einfamilienhauses zur Verfügung, die den Zugang zum nördlich gelegenen Innenhof ermöglicht. Der Großteil der Fläche vor dem Haus ist im Hinterhof mit Pflastersteinen befestigt. Im Westen wird das Grundstück durch einen Gartenzaun begrenzt, während sich im nördlichen Bereich des Hinterhofs eine Rasenfläche befindet.</p>

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 04.08.2017 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 177 kWh/(m<sup>2</sup>a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

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

**Hinweis:** Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

## Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Nordfassade</li> <li>• teilw. wirtschaftlich überalterte Wandbeläge</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> </ul>

**Hinweis:** Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

## Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem überwiegend gepflegten Zustand, wobei die Innenwände leichte Gebrauchsspuren aufweisen. Die Südfassade ist in einer für das Baujahr typischen Gestaltung ausgeführt. Der Hinterhof ist zweckmäßig. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	409 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	rd. 993 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4

#### **Anmerkung:**

Die WGF ist die wertrelevante Geschossfläche, in der alle wirtschaftlich relevanten Nutzflächen mit einbezogen werden. Das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und WGF wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet und ist im § 16 Abs. 4 ImmoWertV geregelt. Die Messungen zur Ermittlung der WGF erfolgten mittels der Messfunktion des Geoanwendung Thüringen Viewer.

## Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

### Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wohnungseigentum (Sondereigentum)	Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, jeweils bezeichnet mit Nr. W5
monatliches Hausgeld	Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld (Vorschuss) 198 €. Davon entfallen 16,00 € auf die Zuführung Erhaltungsrücklagen. Ab 2025 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2025 185,00 €. Davon entfallen 16,00 € auf die Zuführung Erhaltungsrücklagen.
Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023	Laut Auskunft der Hausverwaltung: Erhaltungsrücklage gesamt: 26.564,64 € Erhaltungsrücklagenstand Wohnung Nr. 5: 1.977,74 €

**Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. **Gemeinschaftseigentum** ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht. **Sondernutzungsrechte** räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

### Aktuelle Nutzung

Die Wohnung wird nach Angaben durch den Eigentümer selbst bewohnt. Ein Zugang zur Wohnung war am Ortstermin nicht möglich, so dass eine Verifizierung nicht erfolgen konnte.

## Grundrissgestaltung/Ausstattungsmerkmale

Die im Folgenden beschriebene Eigentumswohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss. In diesem Geschoss befinden sich nach vorliegendem Grundriss 3 Wohnungen. Die Eigentumswohnung besteht nach vorliegendem Grundriss aus einem Flur, einem offenem Wohn- und Kochbereich, einem Schlafzimmer, und einem Bad. Der Flur erschließt den offenen Wohn-, Koch-, und Essbereich, welcher wiederum Bad und Schlafzimmer erschließt. Insgesamt handelt es sich um eine funktionale Grundrissaufteilung.

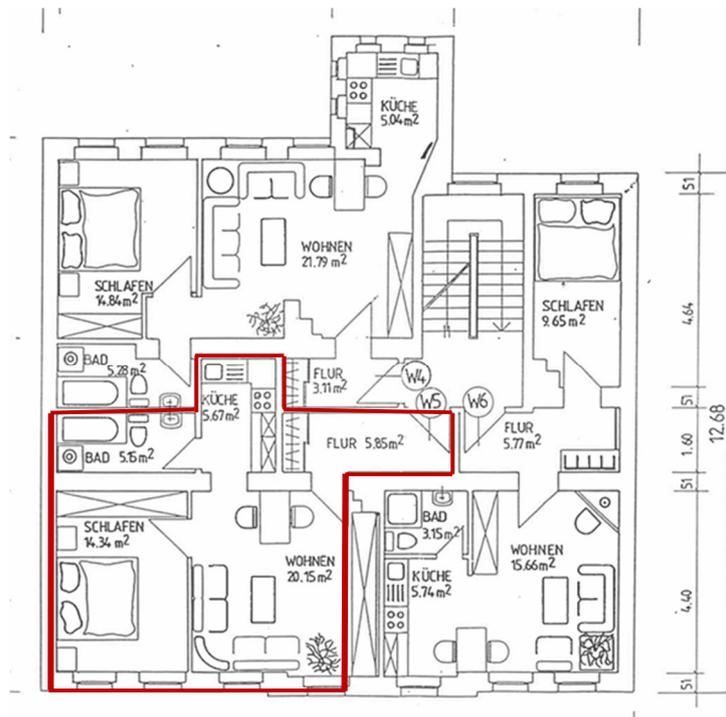


Abbildung 2 Grundriss Wohnung Nr. 5

Dem Wertermittlungsobjekt ist gemäß Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 5 zugeordnet.

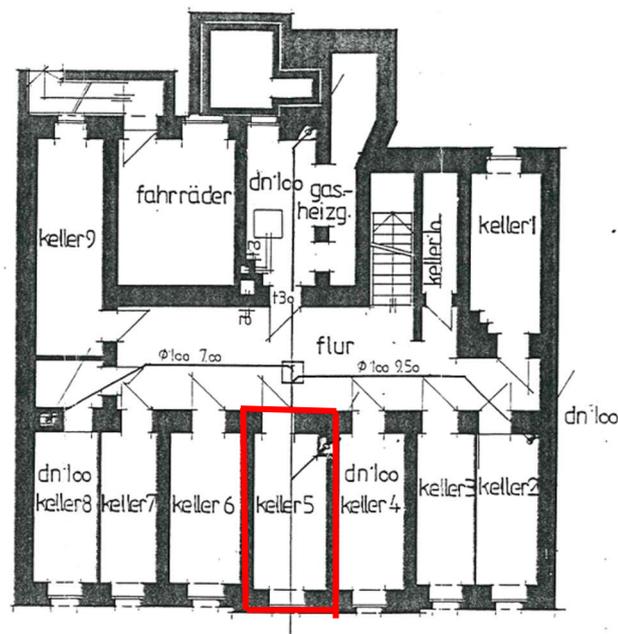


Abbildung 3 Grundriss Keller

Die baulichen Anlagen des Kellers konnten besichtigt werden. Die Kellerdecke ist massiv, während der Kellerboden überwiegend aus Zement gefertigt ist. Die Kellerwände zeigen teils die rohe Mauerwerkstruktur (Klinker). Die Leitungsrohre verlaufen über Putz. Die einzelnen Kellerabteile sind größtenteils durch Türen mit vertikalen Metalllatten voneinander abgetrennt.

#### Belüftung/Belichtung

Trotz der geschlossenen Bauweise lässt der Grundriss der Wohnung auf eine ausreichende natürliche Beleuchtung und Belüftung von Süden schließen. Laut Grundriss ist für die zu bewertende Wohnung keine Querlüftung möglich. Ob die dargestellte Grundrissaufteilung den vorliegenden Plänen tatsächlich entspricht, konnte beim Ortstermin nicht verifiziert werden.

Wohnfläche	
<b>Wohnung Nr. 5</b>	
Flur	5,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,15 m <sup>2</sup>
Küche	5,67 m <sup>2</sup>
Bad	5,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,34 m <sup>2</sup>
<b>Summe rd.</b>	<b>51,2 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:** Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> </ul>
<p>Anmerkung: Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau sowie der energetische Zustand des Sondereigentums sind dem Gutachter mangels fehlenden Zugangs nicht bekannt.</p> <p>Unter einem Baumangel kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als Bauschaden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. Instandhaltungsstau wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf ist. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.</p>

### Beurteilung Wohnung Nr. 5

Da eine Besichtigung der Wohnung Nr. 5 und der dazugehörigen baulichen Anlagen nicht möglich war, basiert die Wertermittlung im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Ohne eine persönliche Besichtigung kann der Sachverständige keine fundierte Bewertung der Belichtung, einer möglichen Querlüftung oder der weiteren Ausstattung der Einheit vornehmen. Weitere Einschätzungen wären daher mit erheblicher Unsicherheit verbunden. Laut Grundriss weist die Wohnung jedoch einen funktionalen Schnitt auf.

# Anlagen

## Lagepläne



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

### Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1: 500

Erstellt am 07.08.2024

Flurstück: 148 / 74  
Flur: 40  
Gemarkung: Erfurt-Mitte

Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt

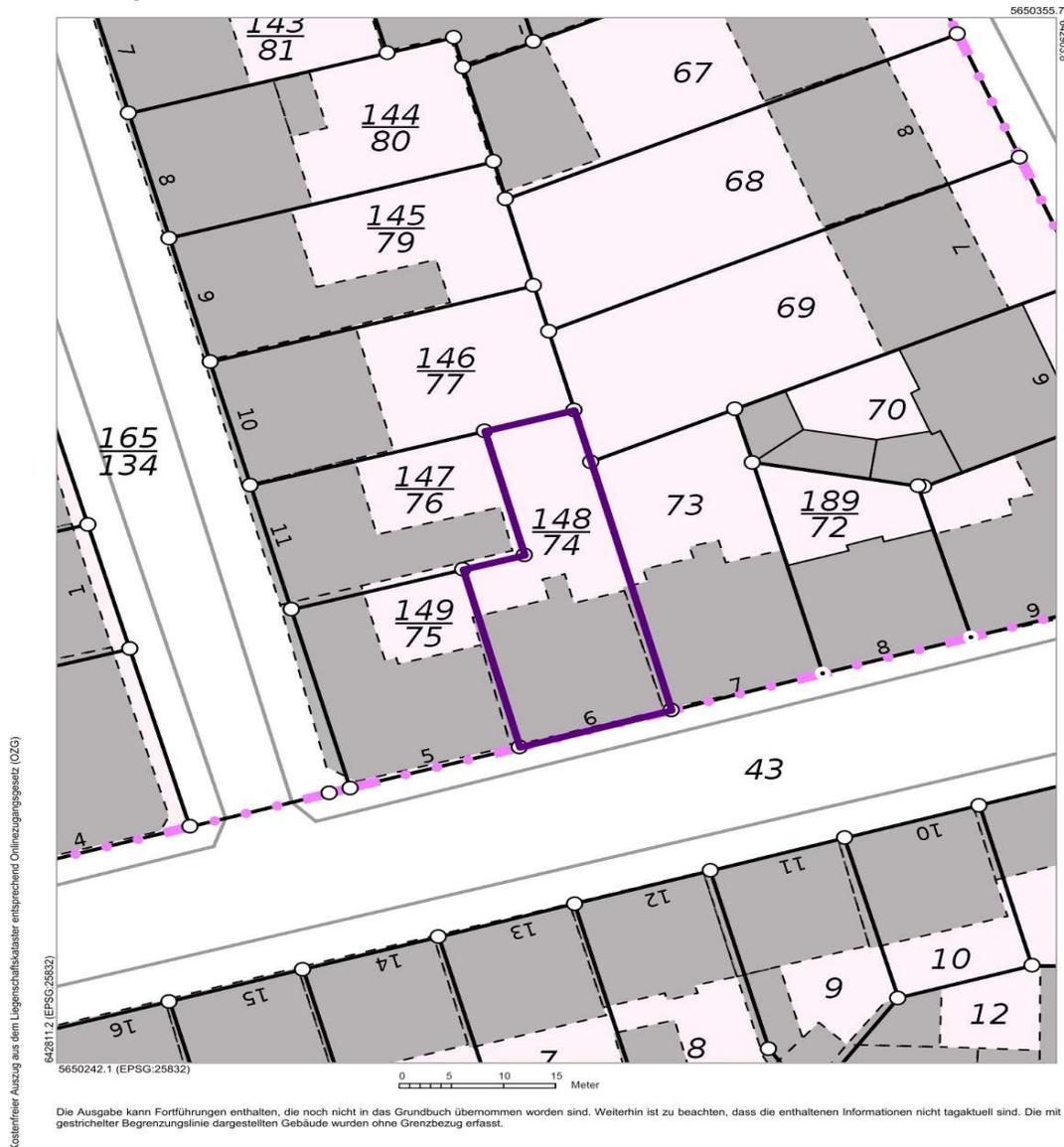


Abbildung 4 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug

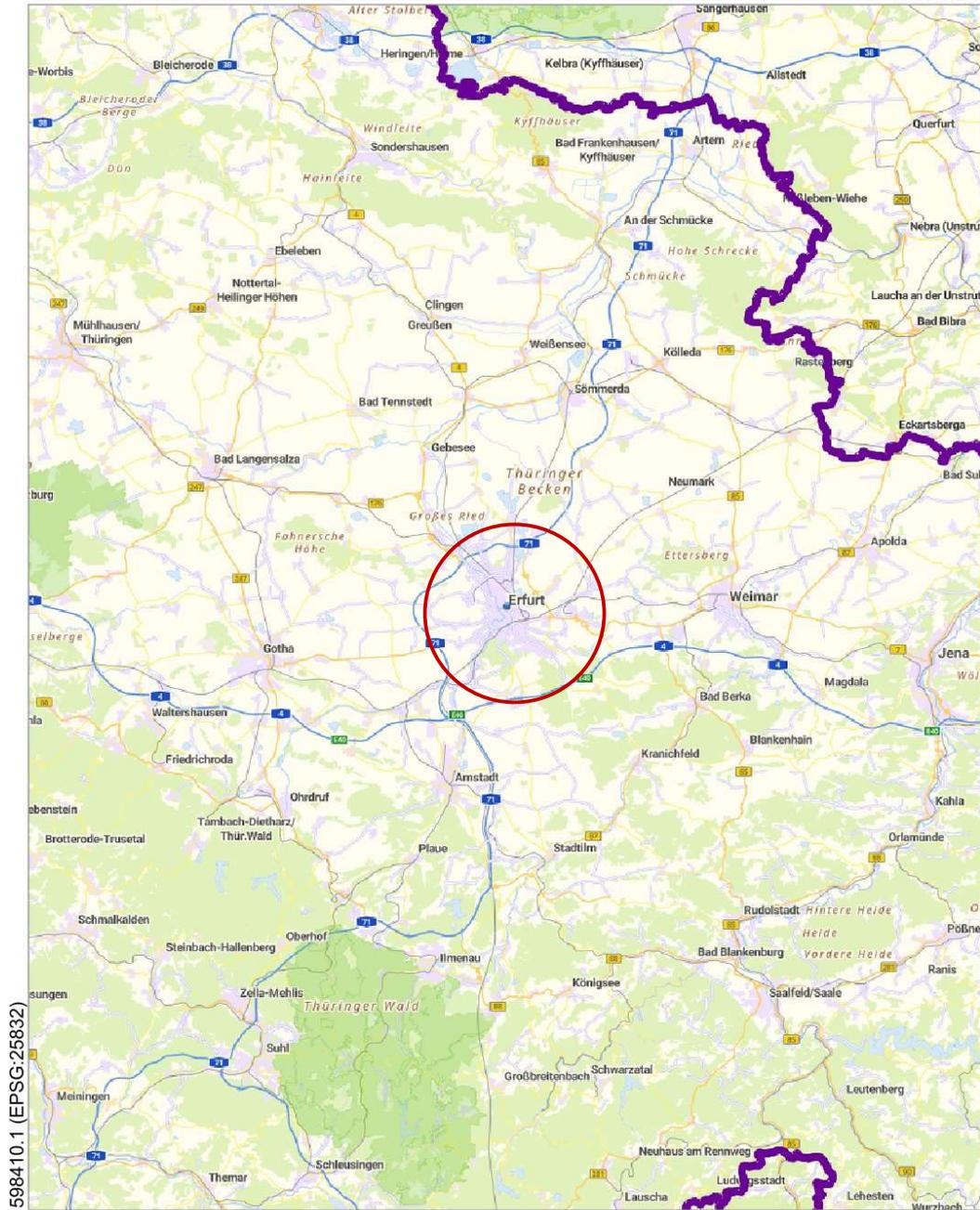
Ca. 1 : 500000

07.08.2024

Mein Titel

5706722.9

687310.3



598410.1 (EPSG:25832)

5593833.8 (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

1

Abbildung 5 Makrolage - Geoanwendung Thüringer Viewer



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug

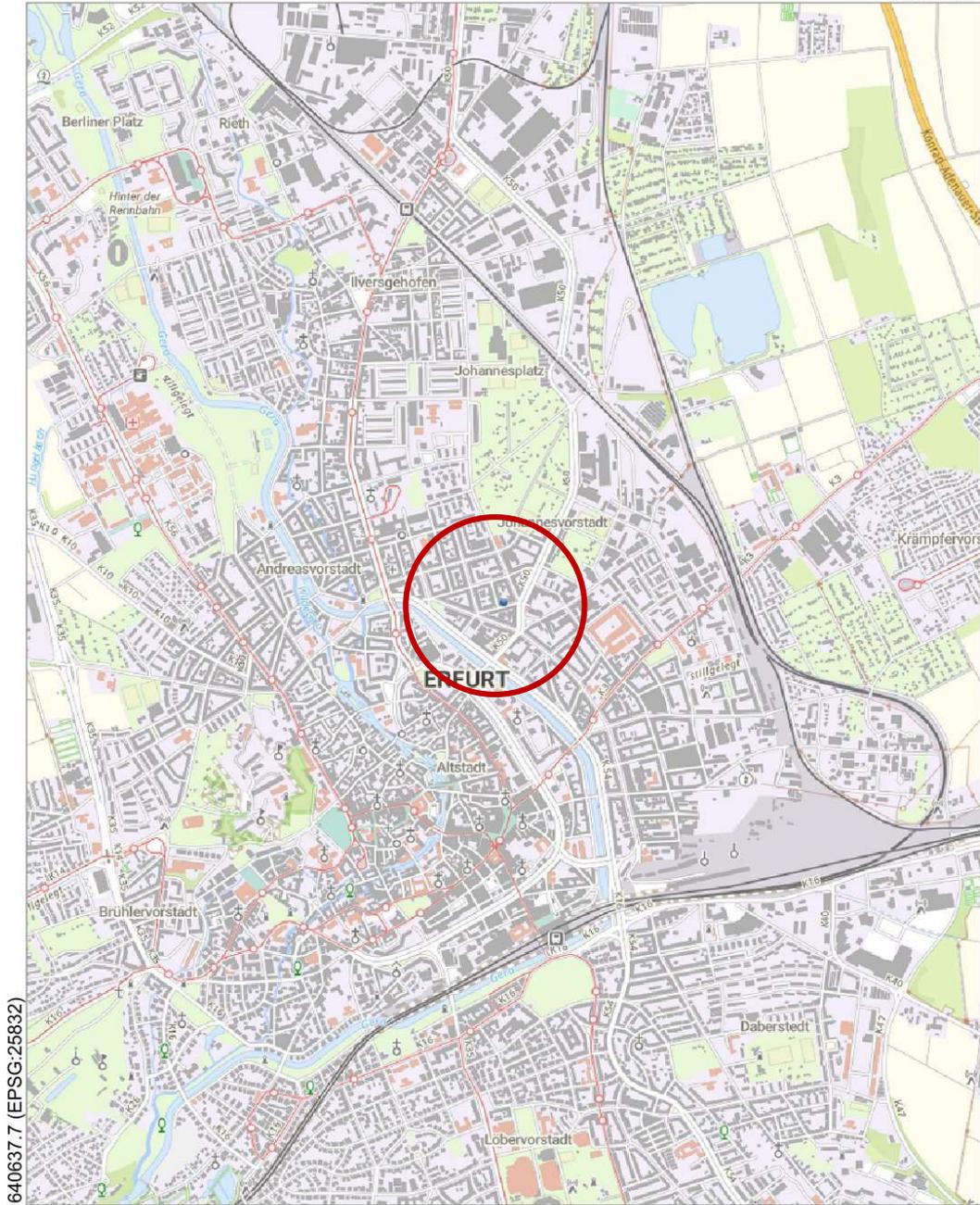
Ca. 1 : 25000

07.08.2024

Mein Titel

5653100.6

645082.7



640637.7 (EPSG:25832)

5647456.1 (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

1

Abbildung 6 Mikrolage - Geoanwendung Thüringen Viewer

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

**Hinweis:**

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

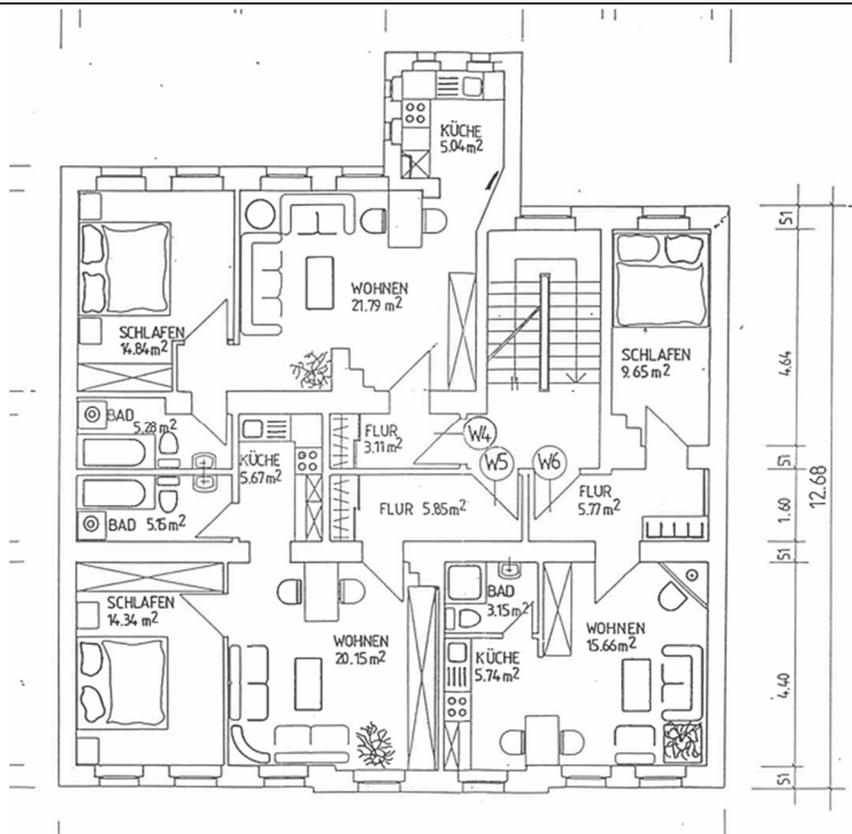


Abbildung 7 Grundriss 2. Obergeschoss

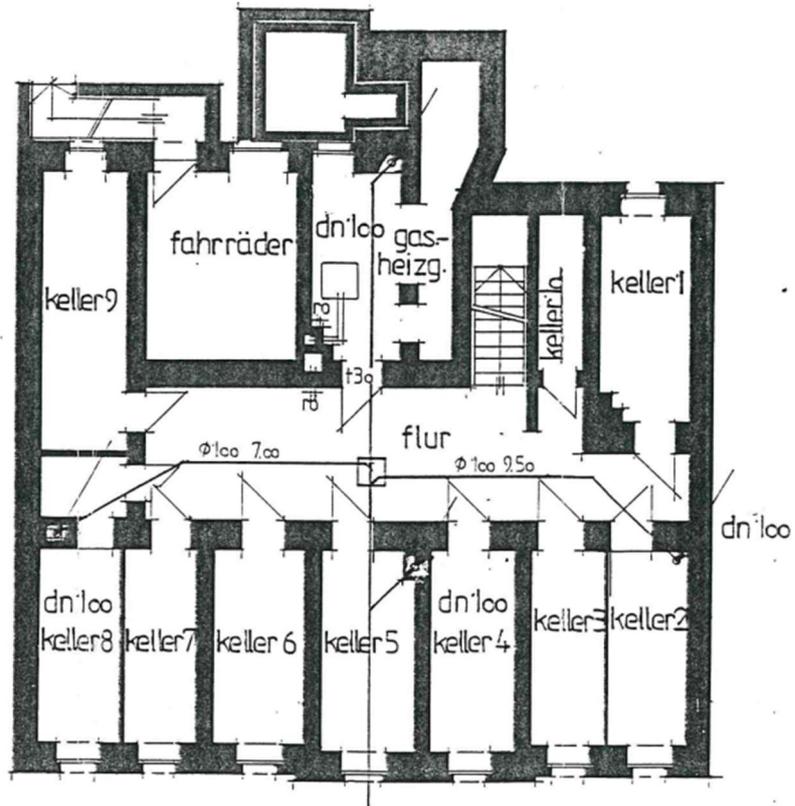


Abbildung 8 Grundriss Kellergeschoss

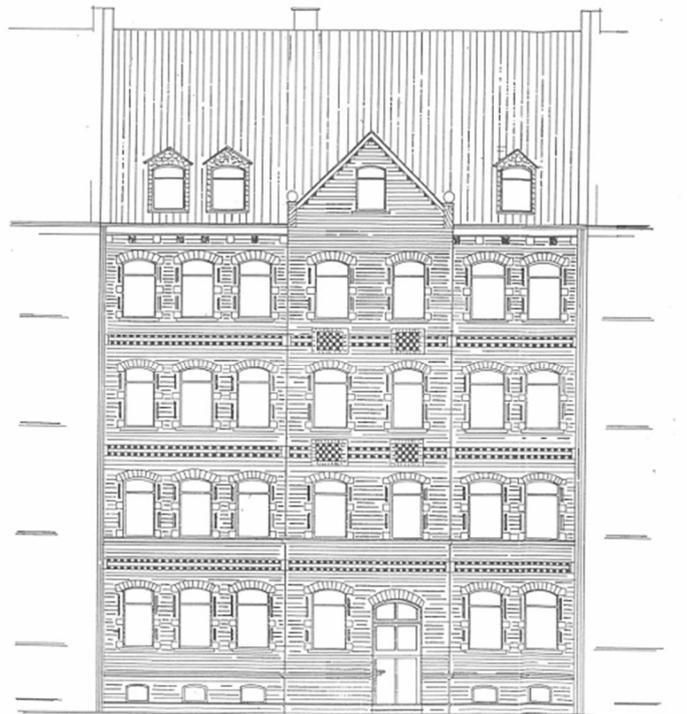


Abbildung 9 Südansicht

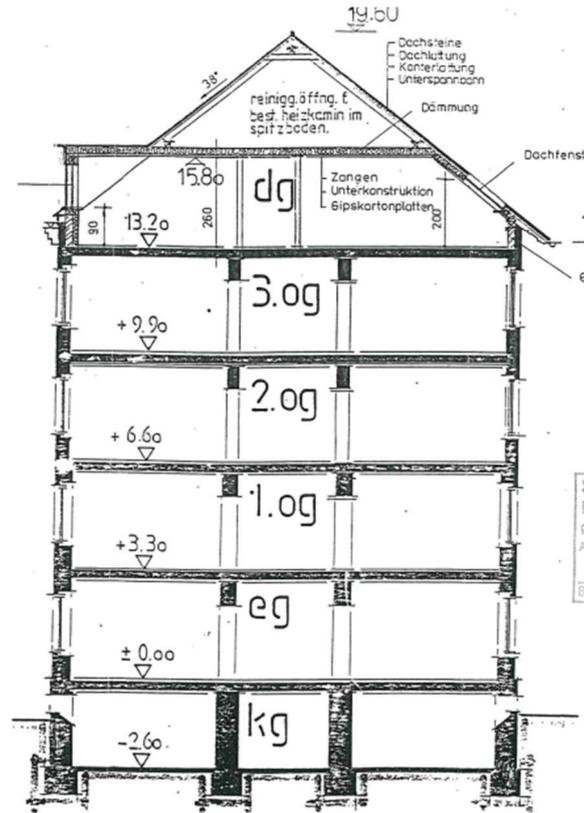


Abbildung 10 Schnitt