

GUTACHTEN

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



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	OBJEKTDATEN	4
1.2	GRUNDSTÜCK	4
1.3	AUFTRAGGEBER	4
1.4	STICHTAG.....	5
1.5	ORTSBESICHTIGUNG	5
1.6	ZUSAMMENFASSUNG ERGEBNISSE.....	5
1.7	GRUNDBUCHAUSZUG - WOHNUNGSRUNDBUCH	6
1.8	BEWERTUNGSZWECK.....	7
1.9	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	8
1.10	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG.....	9
1.11	URHEBERRECHT/VERWENDUNGSVORBEHALT	10
1.12	ANMERKUNGEN ZUM ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ.....	10
1.13	FUNDSTELLEN WICHTIGER GESETZE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN.....	10
2	LAGEBESCHREIBUNG	11
2.1	MAKROLAGE – REGIONALE UMGEBUNG	11
2.2	MIKROLAGE – NACHBARSCHAFT UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	11
2.3	VERKEHRSANBINDUNG.....	12
2.4	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG.....	12
2.5	BEURTEILUNG LAGE.....	12
3	GRUNDSTÜCK	13
3.1	GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG	13
3.2	ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	14
3.3	TOPOGRAFIE/BODENBESCHAFFENHEIT	14
3.4	GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	15
3.5	DENKMALSCHUTZ	15
3.6	NATURGEFAHREN/SONSTIGE UMWELTEINFLÜSSE	15
3.7	IMMISSIONEN.....	16
3.8	BESONDERE BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	16
3.9	BAULASTEN/NACHBARRECHTE/NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN	16
3.10	BEVOLLMÄCHTIGTER BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER	16
3.11	ÖRTLICHE VERWALTUNG	17

4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG - GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	18
4.1	OBJEKTART	18
4.2	WEG - HAUSVERWALTUNG.....	19
4.3	AUSSTATTUNGSMERKMALE GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	19
4.4	ENERGETISCHE GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN	21
4.5	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN, INSTANDHALTUNGSSTAU	22
4.6	BEURTEILUNG GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	22
4.7	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
5	WERTERMITTLUNGSOBJEKT - SONDEREIGENTUM	24
5.1	WERTERMITTLUNGSOBJEKT – SONDEREIGENTUM.....	24
5.2	AKTUELLE NUTZUNG.....	24
5.3	GRUNDRISSGESTALTUNG/AUSSTATTUNGSMERKMALE	25
5.4	BELÜFTUNG/BELICHTUNG	26
5.5	WOHNFLÄCHE	27
5.6	ABWEICHUNGEN DER BAUSUBSTANZ VOM SOLLZUSTAND BEI SONDEREIGENTUM	28
5.7	BEURTEILUNG WOHNUNG NR. 5	29
6	BEWERTUNG.....	30
6.1	GRUNDLAGE DER BEWERTUNG.....	30
6.2	MARKTSITUATION.....	33
6.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTS.....	34
6.4	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTS	37
6.5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	48
6.6	ERTRAGSWERT EIGENTUMSWOHNUNG.....	49
7	PLAUSIBILISIERUNG.....	50
8	VERKEHRSWERT	51
9	ANLAGEN	54
9.1	LAGEPLÄNE.....	54
9.2	BILDER	57
9.3	GRUNDRISSSE/ANSICHTEN/SCHNITTE.....	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, bezeichnet mit Nr. W 5
Objektadresse	Ernst-Toller-Straße 6 99086 Erfurt
Baujahr laut Unterlagen	ca. 1900

Anmerkung:

Das Wertermittlungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohneinheit sind dem Unterzeichner daher nicht konkret bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

1.2 Grundstück

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

1.3 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Erfurt Rudolfstraße 46 99092 Erfurt
Aktenzeichen	K 23/24
Beschluss zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vom	26.07.2024

1.4 Stichtag

Wertermittlungsstichtag	22.10.2024
Qualitätsstichtag	22.10.2024

Anmerkung: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	22.10.2024
Teilnehmer	Vertretung der Hausverwaltung Philip Lang, Sachverständiger

Anmerkung:

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig postalisch über den Termin der Ortsbesichtigung informiert. **Beim Ortstermin konnte lediglich das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden, eine Begehung der Bewertungseinheit war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen konnte daher nicht erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt weitestgehend anhand äußerer Merkmale und den vorliegenden Unterlagen und ist daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.**

1.6 Zusammenfassung Ergebnisse

wertbestimmendes Verfahren	Ertragswertverfahren
Gesamtbodenwert (Miteigentumsanteil)	7.800 €
ermittelter Ertragswert	89.000 €

1.7 Grundbuchauszug - Wohnungsgrundbuch

Auszug vom	26.07.2024
Hinweis: Zwischen Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag und dem Datum des Grundbuchauszuges sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt.	
Amtsgericht	Erfurt
Grundbuch von	Erfurt-Mitte
Blatt	3865

Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Gemar- kung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Größe in m ²
74,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
1	Erfurt- Mitte	40	148/74	Gebäude- und Freifläche Ernst-Toller-Str. 6	409
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoß nebst Kellerraum, bezeichnet mit Nr. W 5 laut Aufteilungsplan.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3861 bis 3874).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.10.1994; hierher übertragen aus Blatt 1152; eingetragen am 22.12.1994.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2001.</p>					

Abteilung I: Eigentümer

Die Eigentümer werden in diesem Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte nicht namentlich genannt.

Abteilung II und III ohne Darstellung in diesem Gutachten

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, die im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abt. II und III bei der Wertermittlung außer Betracht zu lassen. Dies wird damit begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. zur Löschung anstehen. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.8 Bewertungszweck

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins ermittelt werden.

1.9 Verwendete Unterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 26.07.2024
- Teilungserklärung aus dem Jahr 1994
- Bauunterlagen (Baugenehmigungen, Grundrisse, Wohnflächenberechnung)
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung (Wirtschaftspläne, Hausge-
ldeberechnungen, Beschluss-Sammlung ETV etc.)
- Energieausweis vom 04.08.2017
- Feuerstättenbescheid vom 16.02.2024

Erhebungen/Recherchen:

- Aufzeichnung des Sachverständigen vor Ort
- Fotodokumentation
- Auskünfte bezüglich der Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktbericht
- Onlineauskünfte des Thüringer Landesamtes für Statistik
- Auskunft des Entwässerungsbetriebes Erfurt bezüglich Erschließungskosten
und Beiträge nach KAG
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erfurt
- Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt bezüglich Denkmalstatus
- Auskunft des Tiefbau- und Verkehrsamtes Erfurt bezüglich Erschließungs-
und Straßenbaubeiträge

1.10 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft.
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft.
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.11 Urheberrecht/Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.12 Anmerkungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Geschlechtsidentität gemeint.

1.13 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO vom 13.03.14)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003)
- Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
- GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert
- Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage
- Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht; 5. Auflage
- Petersen-Schnorr-Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung; 3. Auflage
- Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren; 1. Auflage

2 Lagebeschreibung

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

3 Grundstück

3.1 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

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.)

3.11 Örtliche Verwaltung

Name	Stadtverwaltung Erfurt
Ort	99084 Erfurt
Telefon	0361 655-1145
Internet	www.erfurt.de

4 Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

4.1 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 Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Der Hauseingang, das Treppenhaus, der Keller sowie auch der Hinterhof konnten begangen werden.

4.2 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.

4.3 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.

Gemeinschaftseigentum	
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>Anmerkung:</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>Die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums wurde teilweise den vorliegenden Plänen entnommen.</p>	

Hinterhof
<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>

4.4 Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 04.08.2017 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 177 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

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

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 CO₂-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.

4.5 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

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.

4.6 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.

4.7 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	409 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	rd. 993 m ²
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.

5 Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

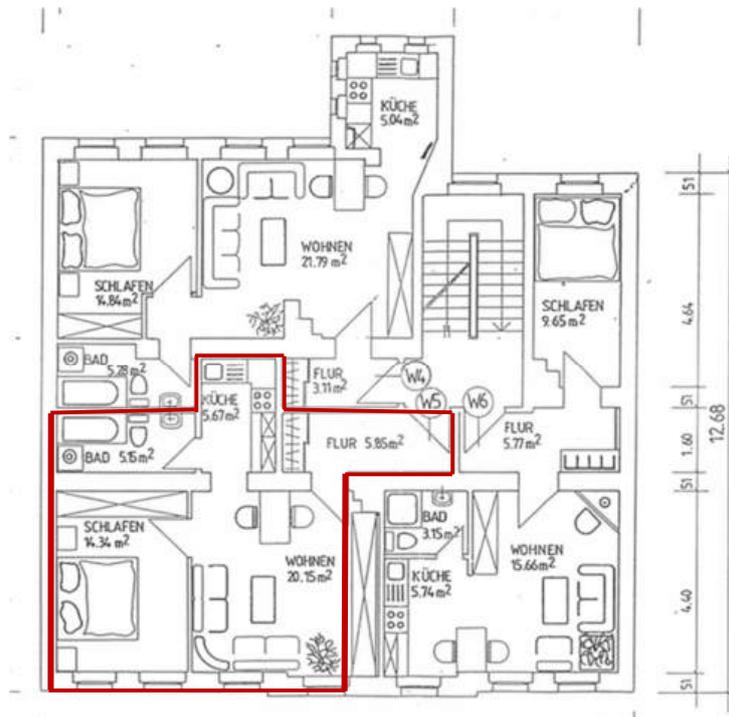


Abbildung 2 Grundriss Wohnung Nr. 5

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

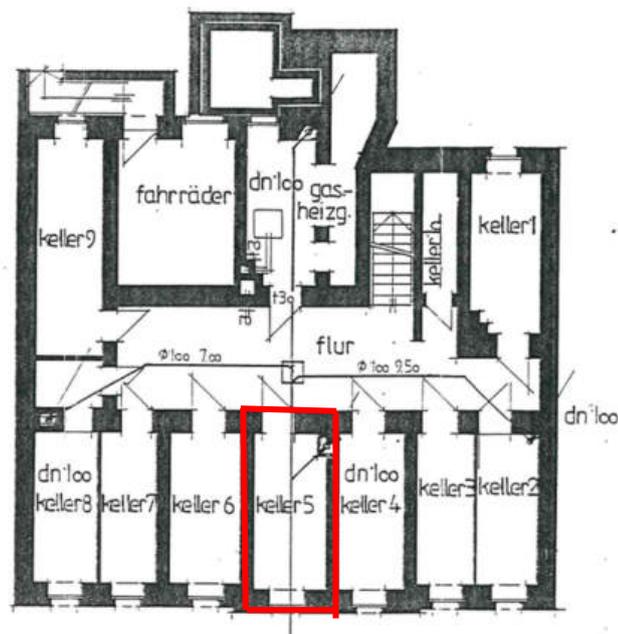


Abbildung 3 Grundriss Keller

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.

5.4 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.

5.5 Wohnfläche

Wohnung Nr. 5

Flur	5,85 m ²
Wohnen	20,15 m ²
Küche	5,67 m ²
Bad	5,15 m ²
Schlafen	14,34 m ²
Summe rd.	51,2 m²

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.

5.6 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt/ersichtlich
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt/ersichtlich
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz
<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>

5.7 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.

6 Bewertung

6.1 Grundlage der Bewertung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert: „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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen normalerweise mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Stadt) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Für das Ertragsverfahren gilt folgendes Ablaufschema:

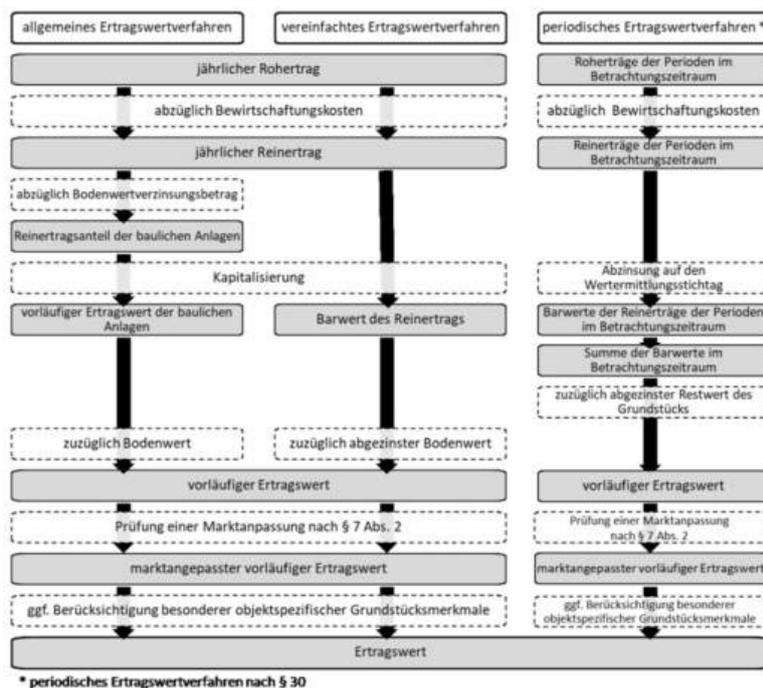


Abbildung 4 Ablaufschema Ertragswertverfahren

6.2 Marktsituation

Die anhaltend schlechten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag stark beeinflusst. Die aktuelle Situation bleibt äußerst herausfordernd, geprägt nicht nur durch den fortlaufenden Krieg zwischen der Ukraine und Russland, sondern auch durch weltweite Konflikte, die zu erheblicher Unsicherheit führen. Diese anhaltenden Auseinandersetzungen trugen dazu bei, dass die globale Sicherheitslage weiterhin instabil und unvorhersehbar war. Die zusätzlichen Einflüsse des Klimawandels und der Inflation haben das wirtschaftliche Umfeld weiter beeinträchtigt. Als Reaktion darauf hat die Europäische Zentralbank seit dem Sommer 2022 mehrfach die Leitzinsen erhöht, was in Verbindung mit den steigenden Teuerungsraten auch zu einer starken Zunahme der Zinsen für Immobilienkredite geführt hat. Die EZB hat im Jahr 2024 mit Senkung der Leitzinssätze begonnen, jedoch verbleiben die Zinsen auf einem hohen Niveau im Verhältnis zu den letzten Jahren. Es hat sich der Druck zur Modernisierung von Bestandsimmobilien bereits vor dem Stichtag verstärkt. Angesichts der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird besonders im energetischen Bereich deutlich, dass Modernisierungen unerlässlich sind. Das Ausbleiben dieser Modernisierungen führt nicht nur zu einem Verlust an Attraktivität älterer Objekte, sondern entspricht auch nicht den energieeffizienten Standards, die das GEG vorschreibt. Dies könnte zu einer Abnahme der Handelsaktivitäten älterer Immobilien führen. Es ist daher entscheidend, die Modernisierungsanforderungen des GEG zu berücksichtigen, um nicht nur die Marktattraktivität, sondern auch die gesetzlichen Standards für Energieeffizienz zu erfüllen.

Die Wohnungsmarktsituation in Erfurt zeichnet sich durch eine grundsätzlich stabile Nachfrage aus, wie es für Großstädte typisch ist. Politische Rahmenbedingungen, die aktuelle Finanzmarktsituation und gestiegene energetische Anforderungen führen jedoch dazu, dass sich die Vermarktungszeiten für Immobilien verlängern und Kaufpreise merklich nachgeben. Trotz dieser Faktoren bleibt die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt robust und trägt zu einer konstanten Nachfragesituation in Erfurt bei.

6.3 Ermittlung des Bodenwerts

Verfahren

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Ansätze für die Wertermittlung:

Bei vergleichbar bebauten Grundstücken können von den Gutachterausschüssen regelmäßig keine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung gestellt werden. Der Bodenwert wird aus diesem Grund aus dem örtlichen Bodenrichtwert abgeleitet. Der Sachverständige bezieht sich bei der Bodenwertermittlung auf die vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Ansätze für die Wertermittlung:

Stichtag	01.01.2024
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszustand	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,1
Richtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG	250 €/m ²

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

Ansätze für die Wertermittlung:

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für das Jahr 2022 und das Jahr 2023. In den Vorjahren stiegen die Kaufpreise für Wohnbauland aufgrund der besonderen Dynamik des lokalen Immobilienmarktes kontinuierlich an. Aufgrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Einflüsse ist jedoch eine Zurückhaltung der Marktteilnehmer eingetreten und die Kaufpreise sind bis zum Wertermittlungsstichtag in der Region nicht oder nur geringfügig gestiegen. Aktuell stagnieren die Kaufpreise für Wohnbauflächen in Erfurt. Der Gutachter nimmt daher keine Anpassung des Bodenwertes vor.

Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde. Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt veröffentlicht in seinem Bericht 'Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024' WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (WGFZ-UK) in Abhängigkeit zur WGFZ.

	WGFZ	WGFZ-UK
Bewertungsgrundstück	2,4	1,24
Richtwertgrundstück	2,1	1,20

Bereinigter Bodenwert:

$$\frac{1,24 \text{ WGFZ-UK} \times \text{Bodenwert } 250 \text{ €/m}^2}{1,20 \text{ WGFZ-UK}} = \text{rd. } 258 \text{ €/m}^2$$

Berechnung Grundstück

	Fläche m ²	€/m ²	Betrag in €
Flurstück 148/74	409	258	105.522

Berechnung Grundstück für Miteigentumsanteil (Wohnung)

Bodenwert bebautes Grundstück in €	Miteigentumsanteile	Betrag in €
105.522	74,45/1.000	7.856
Bodenwert gerundet		7.800

6.4 Ermittlung des Ertragswerts

Verfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielender Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird. Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Ermittlung Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Das Mietrecht geht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit aus und überlässt es den Mietvertragsparteien, die Miete frei auszuhandeln und einvernehmlich festzulegen. Im Zusammenhang mit den bei Neuabschlüssen vereinbarten Mieten spricht man von der „Marktmiete“. Die Marktmiete ist dabei die durch Angebot und Nachfrage am freien Markt im Falle einer Neuvermietung nach der Beschaffenheit des Mietobjekts durchschnittlich erzielbare Miete. Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren aufgrund der überproportional gestiegenen Mieten in die freie Mietpreisbildung eingegriffen. So dürfen die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 % (in angespannten Wohnungsmärkten) angehoben werden (Kappungsgrenze). Bei einer Neuvermietung dürfen die Mieten in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mietpreisbremse). Damit darf die im Ertragswertverfahren anzuwendende Marktmiete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete eines örtlichen Mietspiegels liegen. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete, in der auch die Bestandsmieten der letzten sechs Jahre enthalten sind.

Nutz- und Wohnflächenertrag – **Auswertung der Mietunterlagen**

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Mietvertrag vor.

Die Wohnung wird gemäß Angaben durch den Eigentümer selbst bewohnt. Da die Wohnung durch den Sachverständigen am Ortstermin nicht begehbar war, kann dies nicht eindeutig verifiziert werden.

Marktbeobachtungen und Mietspiegel 2022 der Stadt Erfurt

Die Stadt Erfurt stellt einen einfachen Mietspiegel zur Verfügung. Der Erfurter Mietspiegel wurde auf der Grundlage von repräsentativen empirischen Erhebungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Erfurter Mietspiegel 2022 weist in Abhängigkeit von den Merkmalen: Baualter, Ausstattungskategorie und Wohnungsgröße unterschiedliche Mietpreisspannen (monatliche Nettokaltmiete pro m²) aus.

V. Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt gültig vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2024

Baualter	bis 1967			1968 -1990			1991 -2001		2002-2015		2016-2021	
	Bad und Heizung											
Ausstattungs-kategorien	B	A	A Plus	C	B	A	A	A Plus	A	A Plus		
Wohnungs-größen												
25 – 48,99 m ²	von bis	5,10 6,00	6,00 8,60	6,40 9,50	4,27 5,40	4,90 6,37	5,20 6,95	6,40 9,40	6,80 10,00	7,00 11,00	8,50 12,00	9,50 13,10
49 – 75,99 m ²	von bis	5,10 6,00	6,00 8,60	6,40 9,50	4,20 4,63	4,77 5,85	5,20 6,20	6,40 9,40	6,80 10,00	7,00 11,00	8,50 12,00	9,50 13,10
76 – 129,99 m ²	von bis	5,10 6,00	6,00 8,60	6,40 9,50	4,20 4,55	4,59 5,53	5,09 5,90	6,40 9,40	6,80 10,00	7,00 11,00	8,50 12,00	9,50 13,10
130 – 179,99 m ²	von bis	5,10 6,00	6,00 8,60	6,40 9,50	k. A.	k. A.	k. A.	6,40 9,40	6,80 9,80	7,00 10,80	8,50 11,80	9,50 12,90

Mietspannenangabe in EURO

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird das Bewertungsobjekt in die angegebenen Merkmale des Mietspiegels eingeordnet.

Das Gebäude ist vor 1967 erbaut worden.

Die zu bewertende Einheit hat eine Wohnungsgröße von rund 51 m².

Das Wertermittlungsobjekt wird in die Ausstattungskategorie A eingeordnet, da ca. 1993 am Gebäude Modernisierungsmaßnahmen sowie augenscheinlich regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen konnte nicht erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt weitestgehend anhand äußerer Merkmale und den vorliegenden Unterlagen und ist daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.

Zusätzlich hat der Sachverständige Zugriff auf die Datenbank der Firma Sprengnetter die zum Stichtag für vergleichbare Wohnungen in einem Umkreis von ca. 100 m eine Mietpreisspanne von 6,94 €/m² bis 10,00 €/m² ausweist.

Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die ortsübliche Vergleichsmiete in den Mietspiegeln wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Stadt oder einer vergleichbaren Stadt für Wohnraum ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV dagegen die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungsstichtag heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen zu beobachten. Der Mietspiegel 2022 der Stadt Erfurt weist für das Bewertungsobjekt eine Mietpreisspanne pro m² von 6,00 - 8,60 € aus. Aufgrund der Mietpreisspanne aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Erfurt und der vorliegenden Vergleichsmietpreisspanne (6,94 €/m² - 10,00 €/m²) der Firma Sprengnetter wählt der Sachverständige für die weitere Wertermittlung einen marktüblich erzielbaren Ertrag innerhalb beider Spannen von 8,20 €/m².

Der Rohertrag ergibt sich somit wie folgt:

Einheit	Miete/m ² /mtl.	Wohnfläche.	Miete/mtl.	Miete/p.a.
Wohnung Nr. 5	8,20	51,2 m ²	420	5.040 €

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Da der Sachverständige den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt aus dem Bericht "Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2022" des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Erfurt ermittelt, werden die in der Modellbeschreibung genannten Bewirtschaftungskosten aus Anlage 2 des Berichtes modellkonform auf der Grundlage der Anlage 1 der EW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes) angewendet.

- **Verwaltungskosten:** Sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- **Instandhaltungskosten:** Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohertrags der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
- **Mietausfallwagnis:** Es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- **Betriebskosten** sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung. Die Betriebskosten könnten bei Neuvermietung auf die Mieter umgelegt werden und sind daher nicht in der Berechnung berücksichtigt.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wurde modellkonform nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) unter der Vergabe von sieben Modernisierungspunkten sachverständig ermittelt. Da der Sachverständige den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt aus dem Bericht "Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2022" des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Erfurt ermittelt, wird der in der Modellbeschreibung genannte Parameter "Gesamtnutzungsdauer" aus der Anlage 3 der SW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) abgeleitet. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des gutachterlichen Eindrucks vor Ort wählt der Sachverständige für das Mehrfamilienhaus die Standardstufe 3 und setzt somit in der weiteren Wertermittlung eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Gemeinschaftseigentum an.

Baujahr:	1900
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	124 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform gem. Anl. 3 der SW-RL):	70 Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
Modifizierte Restnutzungsdauer	26 Jahre

Das Modell der Restnutzungsdauer aus Anlage 2 der ImmoWertV geht dabei davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung.

Die (modifizierte) Restnutzungsdauer ergibt sich demnach nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 2 ImmoWertV interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht das für den Stichtag:¹

$$a = 0,5575; b = 1,2193; c = 1,0283$$

Für den Stichtag 22.10.2024 ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Die (modifizierte) RND ist entsprechend Anlage 2 ImmoWertV nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 25 % liegt. Das relative Alter beträgt hier 100% der Restnutzungsdauer. Somit ist die (modifizierte) RND von 26 Jahren ansetzbar.

¹ Falls das Gebäudealter (Alter) die rechnerische Gesamtnutzungsdauer (GND) übersteigt – wie im vorliegenden Fall – ist bei der Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) das Alter durch die rechnerische Gesamtnutzungsdauer (GND) zu ersetzen.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt gibt in seinem Bericht "Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2022" einen Liegenschaftszinssatz von 0,5 % mit einer Spanne von -1,6 bis 2,1 und einer Standardabweichung von 0,77 für Wohnungseigentum mit Baujahren bis 1990 an. Der Liegenschaftszinssatz und die Spanne resultieren aus der Analyse von 222 Kaufverträgen aus dem Jahr 2021.

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze	
(Gutachterausschuss kreisfreie Stadt Erfurt)	
Grundstücksart	Erfurt
Wohnungseigentum	0,5 %

Die Empfehlungen sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes. Der Liegenschaftszinssatz wird vom Sachverständigen aus der vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt vorgegebenen Spanne von -1,6 bis 2,1 % gewählt.

Aufgrund der veränderten Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag (gestiegene Finanzierungskosten, längere Vermarktungszeiten und gestiegene energetische Anforderungen) sowie der beschriebenen Denkmaleigenschaft, die mit einem erhöhten Erhaltungsaufwand und bürokratischem Mehraufwand einhergeht, wählt der

Sachverständige für die weitere Wertermittlung einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 %, der im oberen Bereich der vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt vorgegebenen Spanne liegt.

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind den entsprechenden Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen oder nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

Liegenschaftszins	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
1,6 %	26 Jahre	21,13

Berechnung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswertverfahren	
Jahresrohertrag	5.040 €
Bewirtschaftungskosten:	
Instandhaltungskosten (12,00 € x 51,2 m ²)	614 €
Verwaltungskosten	357 €
Mietausfallwagnis 2 % d. Rohertrages	101 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	- 1.072 €
Jahresreinertrag	= 3.968 €
abzgl. Bodenertragsanteil	
7.800 € Bodenwert (Miteigentumsanteil) x 1,6 % Liegenschaftszinssatz	- 125 €
Gebäudeertragsanteil	= 3.843 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor 3.843 € x 21,13	
Gebäudeertragswert	= 81.203 €
Bodenwert	+ 7.800 €
Vorläufiger Ertragswert	= 89.003 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert.

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale die hinsichtlich Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Dem Sachverständigen sind zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Es wird erneut darauf hingewiesen, **dass beim Ortstermin lediglich das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden konnte. Eine Begehung der Bewertungseinheit war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen konnte daher nicht erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt weitestgehend anhand äußerer Merkmale und den vorliegenden Unterlagen und ist daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.**

6.6 Ertragswert Eigentumswohnung

Ermittlung des Ertragswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	89.003 €
Ertragswert	89.003 €
Ertragswert gerundet	89.000 €
Ertragswert/m² rd.	1.738 €

Anmerkung:

Der Ertragswert/m² bezieht sich auf die reine Wohnfläche aus den vorliegenden Unterlagen.

7 Plausibilisierung

Der Bericht "Immobilienmarktinformation 2024" des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Erfurt veröffentlichte für Weiterverkäufe von Wohnung- und Teileigentum im Jahre 2023 folgende Zahlen:

Richtwerte des Gutachterausschusses für Weiterverkauf von Wohnungs- und Teileigentum	
Wohnflächenklasse: 46 m ² - 80 m ² Lageklasse: mittel / Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.050 €/m ²
Wohnflächenklasse: 46 m ² - 80 m ² Lageklasse: mittel / Median	1.940 €/m ²
Spanne 5 – 95 % Perzentil	1.360 €/m ² - 3.020 €/m ²

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt in seinem Bericht "Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2024" Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hier wird für eine Wohnungsgröße von 46 bis 80 m², bei einem Baujahr bis 1990 und einer Sanierung des Objektes in den Jahren 1991 bis 2004 in mittlerer Lage (Altstadt, Vorstadt) ein Vergleichsfaktor von 1.970 €/m² ausgewiesen. Für die Lageklasse mittel (anhängende Ortsteile) wird ein Wert von 1.630 €/m² ausgewiesen.

Aufgrund der oben genannten Wertspanne und Vergleichsfaktoren wird der ermittelte Ertragswert tendenziell bestätigt.

8 Verkehrswert

Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, ohne Zubehör, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und der Plausibilisierung wie folgt abgeleitet.

Amtsgericht	Erfurt
Grundbuch von	Erfurt-Mitte
Blatt	3865 (Wohnungsgrundbuch)
Wertermittlungstichtag	22.10.2024
Verkehrswert	89.000 €
Verkehrswert in Worten	neunundachtzigtausend €

Das Gutachten besteht aus 62 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen. Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Die Baubeschreibung in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie wurde vorwiegend durch Augenschein des Sachverständigen oder aufgrund von Aussagen der Teilnehmer am Tag des Ortstermins erstellt.

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die baulichen Anlagen der Wohnung waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wertermittlungseinheit sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich somit überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Jeder Ersteher muss dieses Risiko selbst einschätzen, ein pauschal fiktiver Abzug würde den individuellen Gegebenheiten nicht gerecht werden.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden-, oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

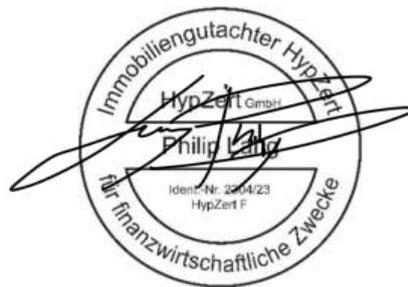
Das Bewertungsobjekt konnte daher nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht werden. Der Sachverständige hatte auch keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädliche in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Eine Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

Erfurt, den 25.11.2024



Philip Lang, MRICS

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F – ISO/IEC 17024

Dipl. Sachverständiger (DIA) • Immobilienfachwirt (IHK) • Baubiologe (IBN)

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Fürth, im Landkreis Fürth und im
Landkreis Erlangen Höchststadt

9 Anlagen

9.1 Lagepläne

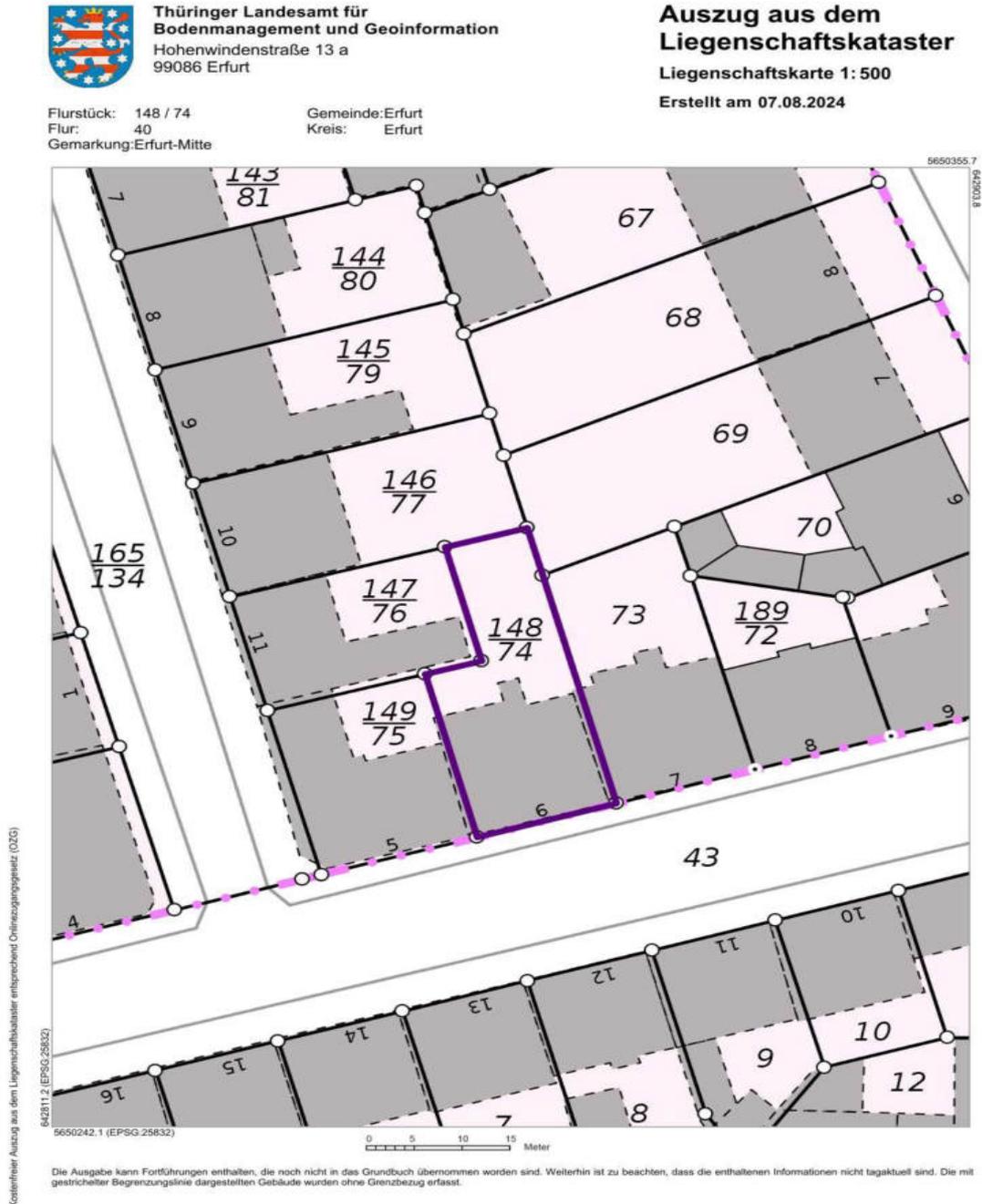


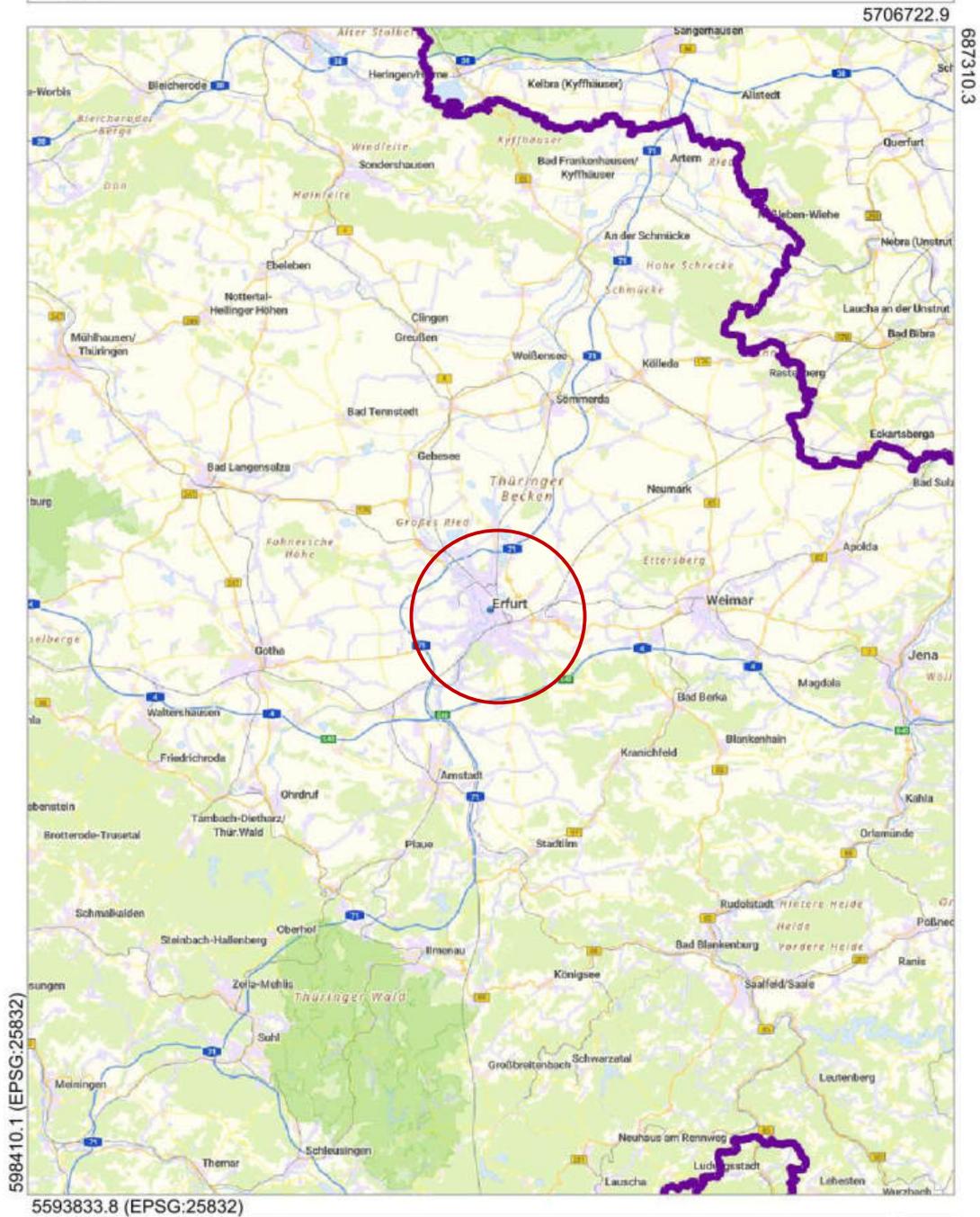
Abbildung 5 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 500000 07.08.2024

Mein Titel



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 Makrolage - Geoanwendung Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 25000

07.08.2024

Mein Titel

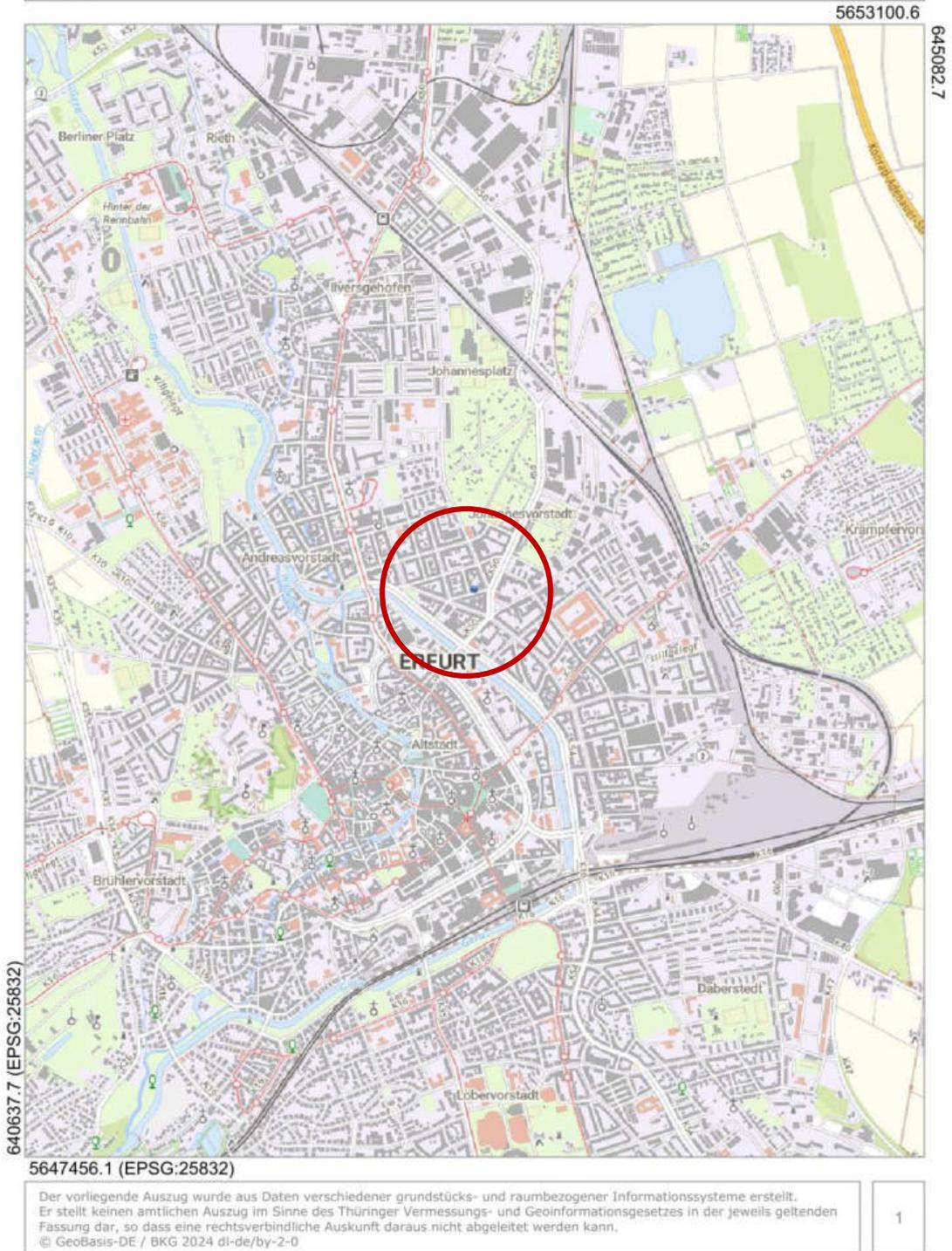


Abbildung 7 Mikrolage - Geoanwendung Thüringen Viewer

9.2 Bilder



Abbildung 8 Südansicht



Abbildung 9 Südansicht



Abbildung 10 Nordansicht



Abbildung 11 Nordansicht und Hinterhof



Abbildung 12 Treppenhaus



Abbildung 13 Wohnungseingangstüre



Abbildung 14 Kellergeschoss



Abbildung 15 Heizungsraum im Kellergeschoss

9.3 Grundrisse/Ansichten/Schnitte

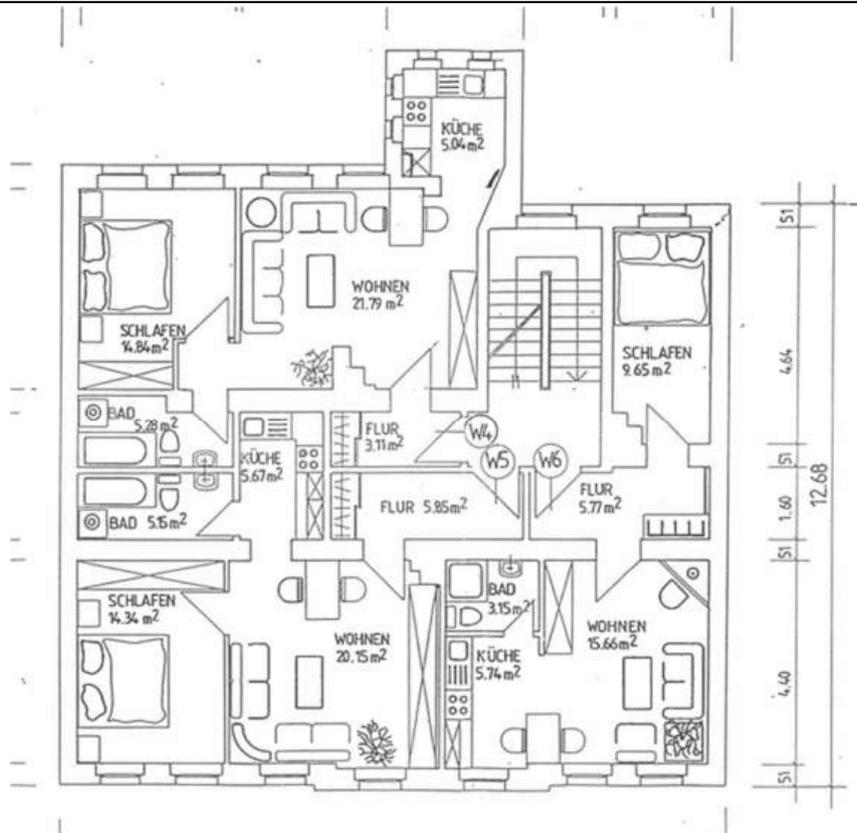


Abbildung 16 Grundriss 2. Obergeschoss

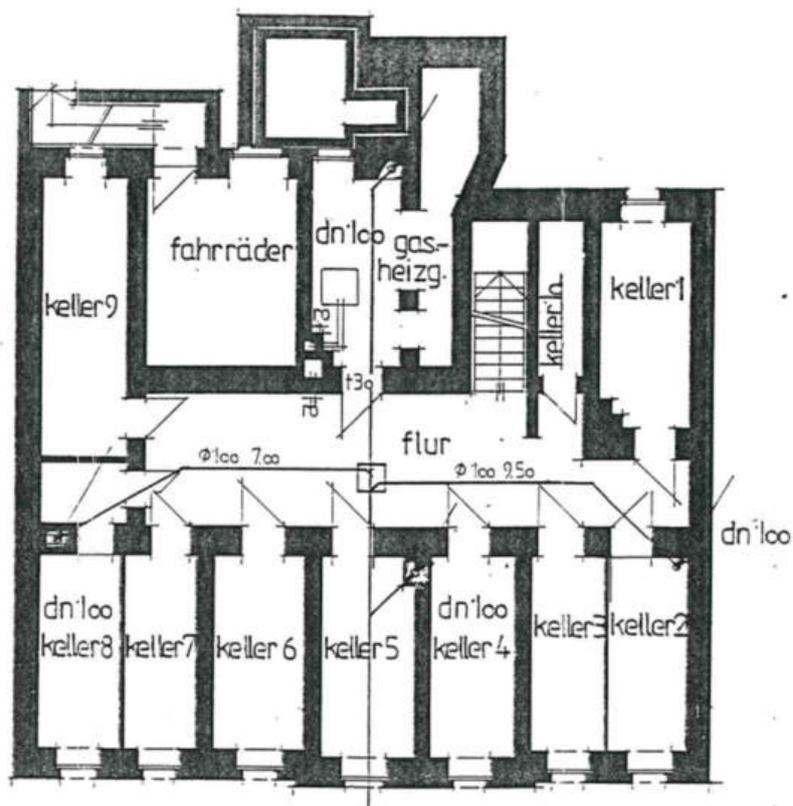


Abbildung 17 Grundriss Kellergeschoss

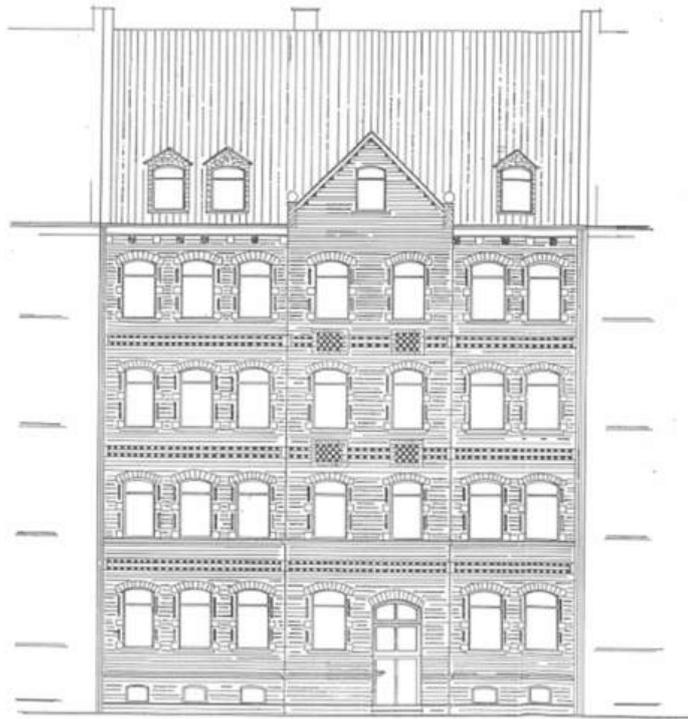


Abbildung 18 Südansicht

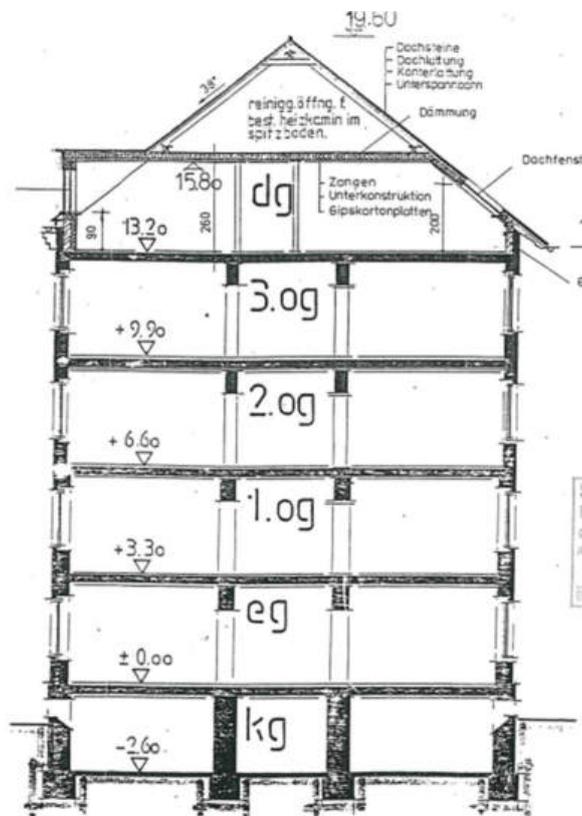


Abbildung 19 Schnitt