

Geschäftsnummer: K 28/24



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB des 22,3 / 1.000
Miteigentumsanteils an dem Grundstück **Sömmerda**,
Flur 23, Flurstücke 118/6, 120/1, 121/1,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss links und einem Kellerraum,
jeweils bezeichnet mit Nr. 55 laut Aufteilungsplan

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Poststraße 12
Ort: 99610 Sömmerda
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Sömmerda
GB-Blatt:	4104
Flur:	23
Flurstück(e):	118/6, 120/1, 121/1
Stichtag:	30.09.2024
Verkehrswert:	60.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 17 Seiten und 10 Seiten Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Wohngebäude mit 60 WE - Gemeinschaftseigentum	8
3.2.	Beschreibung des Sondereigentums - Wohnung Nr. 55	9
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Vergleichswertermittlung	15
5.0.	Verkehrswertermittlung	17

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Pläne, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ:	99610	Ort:	Sömmerda	Straße:	Poststraße 12
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 55	Auftraggeber:	Amtsgericht Erfurt	AZ:	K 28/24

Allgemeine Angaben:	Gemarkung: Sömmerda	Flur: 23	Flurstücke: 118/6, 120/1, 121/1
Eigentümer:	siehe separates Schreiben		
Zwangsverwalter:	kein		
Insolvenzverwalter:	kein		
Verwalter nach § 26 WEG:	Cornelia Hopf Immobilien GmbH & Co. KG, Salinenstraße 19, 99086 Erfurt		
Mieter / Pächter:	keine		

Bodenwert: - € **Fläche:** 2.015 m² / 83 m² / 428 m²

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 118/6 - Bauland	72,00	2.015	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 120/1 - Bauland	72,00	83		
3. Flurstück 121/1 - Bauland	72,00	428		

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet	☐ nicht ausgewiesen	[] Wohnnutzung	☒ beitragsfrei	☒ Bauland
☐ WR reines Wohngebiet	☐ Denkmalschutz	[] EFH / ZFH offene Bebauung	☐ pflichtig	☐ Rohbauland
☒ WA allgemeines Wohngebiet	☐ Flächennutzungsplan	[] Reihenhäuser	☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	☐ Bauerwartungsland
☐ WB besonderes Wohngebiet	☐ B-Plan Entwurf	[] Mehrfamilienhaus	☐ teilweise gezahlt	☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
☐ MD Dorfgebiet	☐ qualifizierter B-Plan	[1] Eigentumswohnung	☐ nicht feststellbar	☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
☐ MI Mischgebiet	☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] gemischt genutztes Gebäude		☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
☐ MK Kerngebiet	☐ Gebiet nach § 33 BauGB	[] Dienstleistung		
☐ GE Gewerbegebiet	☒ Gebiet nach § 34 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
☐ GI Industriegebiet	☐ Gebiet nach § 35 BauGB	[] Garagen		
☐ SO Sondergebiet	☐ Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Sonstige		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutz-fläche [m²]	Note	Miete/Pacht [€/m²]		Reparatur-Rückstau	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1. Wohnung Nr. 55	~ 74,3	2				
2.						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz:	nein	Sanierungsgebiet:	nein	Baulasten:	nein
Baujahr:	1989/90	Gesamtnutzungsdauer:	- Jahre	Restnutzungsdauer:	- Jahre
Jahresrohertrag:	-	Bewirtschaftungskosten:	-	Jahresreinertrag:	-
Liegenschaftszins:	-	Barwertfaktor:	-		
Instandhaltungsrücklage:	4.796,89 € (nach Angabe der WEG-Verwaltung)				
Vergleichswert:	60.000,00 € ~ 74,3 m² x 810 €/m²				
Sachwert (marktangep.):	- €			Jahresrohertragsfaktor:	
Ertragswert:	- €			Jahresreinertragsfaktor:	

Verkehrswert: 60.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 30.09.2024

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99610 Sömmerda
Straße: Poststraße 12
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Sömmerda
Wohnungsgrundbuch: 4104

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	23	118/6	GF	2.015 m ²
BV lfd. Nr. 1	23	120/1	GF	83 m ²
BV lfd. Nr. 1	23	121/1	GF	428 m ²

22,3 / 1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss links und einem Kellerraum, jeweils
bezeichnet mit Nr. 55 laut Aufteilungsplan

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohngebäude mit 60 Wohneinheiten;
davon wird in diesem Gutachten die Wohnung Nr. 55
im 2.OG links bewertet,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 30.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 28/24] vom 14.08.2024,
Grundbuchauszug vom 14.08.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 29.08.2024,
Aufteilungspläne 2. Obergeschoss / Kellergeschoss,
eigene Ortsbesichtigung am 30.09.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbe-
sichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Werter-
mittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein An-
spruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen
Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:

Sömmerda als Kreisstadt des Landkreises Sömmerda zählt ca. 19.000 Einwohner. Sie liegt an der Bundesstraße B 176 Naumburg - Bad Langensalza ca. 25 km nördlich der Landes-
hauptstadt Erfurt in der Unstrutniederung.

Als Kreisstadt übernimmt Sömmerda wichtige zentrale Verwal-
tungs- und Dienstleistungsfunktionen (z.B. Amtsgericht, Kreis-
verwaltung, Schul-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen).
Wirtschaftlich wird Sömmerda vorrangig durch klein- und
mittelständische Unternehmen geprägt. Öffentliche Verkehrs-
mittel (Busverkehr und Bahnstation) sind in Sömmerda vor-
handen und gut zu erreichen.

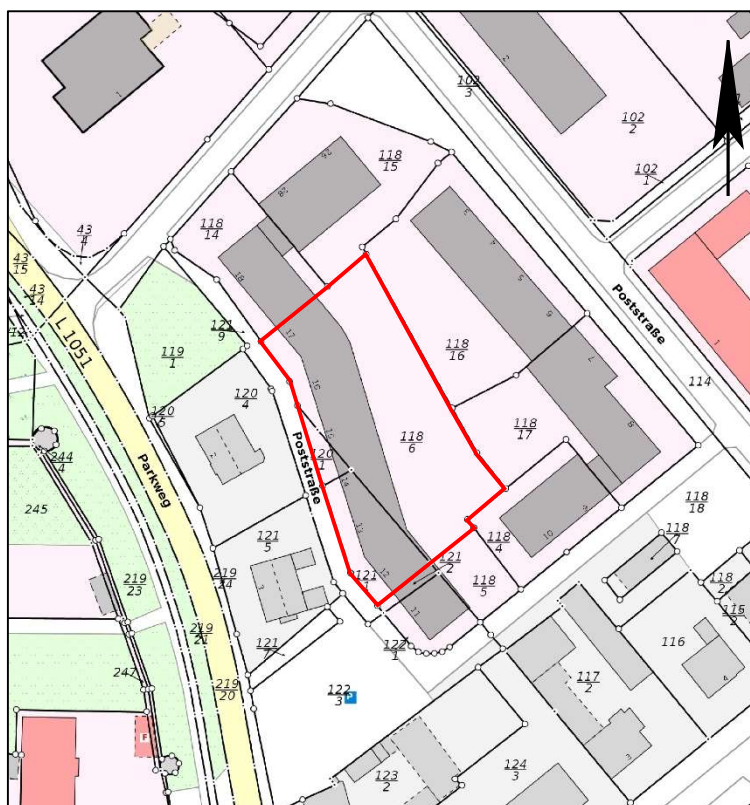
Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundes-
straße B 176 direkt durch Sömmerda führt. Die Entfernung
zur Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4) be-
trägt ca. 25 km; die Autobahn A 71 ist ca. 4 km entfernt.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Innenstadtbereich von Sömmerda; die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 400 m.

Es grenzt westseitig an die öffentliche Straße „Poststraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere, innenstadtnahe Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Offene, bis zu fünfgeschossige Bauweise.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken; es ist unregelmäßig geschnitten. Straßenfrontlänge westseitig: ca. 73 m mittlere Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung): ca. 36 m Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straße ist mit Beton befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Fernwärme- und Telefonanschluss sind vorhanden.
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht zweiseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes.
Baugrund: (soweit augen- scheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnblock) mit insgesamt 60 Wohnungen bebaut. Davon wird in diesem Gutachten die Wohnung Nr. 55 im 2.OG des Hauseingangs Nr. 12 bewertet.
Stellplätze:	Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden; südwestlich des Wohngebäudes sind Parkplätze gegeben.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,1 % (Stand September 2024) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,1 % und etwas über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.
---------------	---

Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 30 %. Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der gesamte Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem geringen Leerstand an Wohnobjekten / Eigentumswohnungen geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis zum Jahr 2010 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen ist. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen: 1 Grunddienstbarkeit (Wäschetrockenplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blätter 4010 bis 4024, 4030 bis 4049; eingetragen am 23.11.1994. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 28/24); eingetragen am 22.07.2024. Die Eintragung Nr. 1 ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet. Die Eintragung Nr. 5 ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.
Baulasten:	Nach dem InfoLika-System ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Grundstücksqualität:	Im Flächennutzungsplan von Sömmerda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohngebäude mit 60 WE - Gemeinschaftseigentum

Bauart:	freistehendes, unterkellertes, viergeschossiges, massives Gebäude mit ausgebautem Mansarddach; das Gebäude besteht aus 6 Segmenten mit je 10 Wohnungen,
Nutzung:	Wohnblock (ehem. DDR-Typenbau); bestehend aus 6 Segmenten mit je 10 Wohnungen, insgesamt: 60 Wohnungen, davon wird in diesem Gutachten die Eigentumswohnung Nr. 55 im 2.OG (Hauseingang Nr. 12) bewertet,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1989/90 erbaut,
Bauweise:	Großplatten 5 Mp-Montagebauweise,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	Stahlbeton-Wandplatten der 5 Mp-Bauweise, außen 0,25 m,
Geschosse:	3-Schicht-Wandplatten der 5 Mp-Bauweise aus Stahlbeton, 0,26 m dick, Aufbau: - besplittete Wetterschutzschale, 0,06 m, - Wärmedämmung - Styropor, 0,05 m, - Tragschicht aus Stahlbeton, 0,15 m dick,

Innenwände:	
Keller:	Stahlbeton-Wandplatten 0,15 m dick, teilweise Trennwände aus Mauerwerk; Mieterkeller: Holzlattenwände,
Geschosse:	tragende Wände aus Stahlbeton-Wandplatten der 5 Mp-Bauweise, 0,15 m dick; nichttragende Trennwände aus Beton-Großplatten, 0,04 m dick
Decken:	
Keller:	Stahlbeton-Deckenplatten,
Geschosse:	Stahlbeton-Deckenplatten,
Dach:	
Konstruktion:	Stahlbeton-Dachplatten,
Dachform:	Mansarddach / massives Flachdach,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung / Schweißbahnabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel aus oberflächenfertigen Betonplatten, ansonsten oberflächenfertige Wandplatten mit Waschbetonvorsatz,
Hauseingangstür:	straßen- und rückseitig Hauseingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitten, straßenseitig Briefkastenanlage und Gegensprechanlage,
Treppenraum:	- Wände Strukturputz, Decken mit Anstrich, - Fußboden aus Estrich und PVC-Belag, - massive Stahlbetontreppen mit PVC-Belag, zweiläufig mit Zwischenpodest und seitlichem Stahlgeländer, - Kunststoffenster mit Thermoverglasung (DDR-Stand),
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	- TV-Kabelanschluss, - elektrischer Türöffner mit Sprechanlage,
Gemeinschaftsräume/ besondere Betriebseinrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	- Technik-, Fahrrad- und Trockenräume sind im Kellergeschoss vorhanden, - Betonwände und Anstrich, Betondecke mit Anstrich, Estrichböden mit Beschichtung / Fußbodenfliesen, einfache Kellerfenster mit äußerer Vergitterung, Stahlblechtüren,
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	- offene Überdachungen der Hauseingänge aus einer Metallkonstruktion mit Verglasung und einseitigem Windschutz,
Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum:	- Eingangswege aus Betonpflaster, - Wäschetrockenplatz aus Stahlrohrgerüsten, - Mülltonnenstandplatz, - Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernwärme),

3.2. Beschreibung des Sondereigentums - Wohnung Nr. 55

Lagebeschreibung:	Hauseingang Nr. 12; Wohnung Nr. 55 im OG,
Innenwandflächen:	
Flur:	Beton und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	Beton und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Beton und Tapete, Fliesenspiegel um die Nassstrecke,
Bad:	raumhoch Fliesen,
Keller:	vermutlich Beton und Anstrich / Holzlattenwand,

Deckenflächen:

Flur:	Beton, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	Paneelverkleidung bzw. Beton und Tapete,
Küche:	Beton und Tapete,
Bad:	Beton, Raufasertapete und Anstrich,
Keller:	vermutlich Wärmedämmung,

Fußböden:

Flur:	Fußbodenfliesen,
Wohn-/ Schlafräume:	Estrich und PVC-Belag, ein Zimmer mit Laminat,
Küche:	Fußbodenfliesen,
Bad:	Fußbodenfliesen,
Keller:	vermutlich Betonfußboden,

Fenster:

Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden,
Keller:	ohne Fenster (innen liegend),

Türen:

Geschosse:	Eingangstür: glatte beschichtete Holztür, Innentüren: einfache glatte Wabenkerntüren (DDR-Stand) mit Folienbeklebung, zwei furnierte Türen, eine Schiebetür,
Keller:	einfache Holzlattentür,

Heizung:

Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung / Fernwärmeanschluss, separate Verbrauchserfassung je WE,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Bad nur mit elektrischer Heizmöglichkeit,
Leitungen:	alte Stahlrohrleitungen,

Elektroinstallation:

einfache bis mittlere Ausstattung; separate Verbrauchserfassung je WE, Gegensprechanlage / elektrischer Türöffner,

Sanitärinstallation:

Wasseranschluss ist im Bad und in der Küche vorhanden, separate Verbrauchserfassung je WE,

Einrichtungen:	Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	mittlerer Standard,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,

Kücheneinrichtung:

ohne Bewertung,

Besondere Betriebseinrichtungen im Sondereigentum:

keine,

Besondere Bauteile im Sondereigentum:

Loggia auf der Gebäudewestseite:
Fußbodenfliesen, Betonbrüstung, mit der darüberliegenden Loggia überdeckt,

Raumbeschreibung:

EG: h ~ 2,60 m

- eine abgeschlossene Wohnung (Nr. 55) mit:

Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche mit Ausgang auf die Loggia, innenliegendes Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss), kleiner Abstellraum,

KG: h ~ 2,25 m

- Abstellraum (Mieterkeller),

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung / Nutzungsmöglichkeiten:	Die Wohnung hat als 3 Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad eine normale Grundrissgestaltung; die Wohnung verfügt über eine Loggia in westlicher Richtung. Das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer sind schiefwinklig. Zum Bad besteht ein Höhenversatz im Fußboden. Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss, ist in sich abgeschlossen und vom Treppenraum separat begehbar. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,3 m². Im Kellergeschoss ist ein der Wohnung zugeordneter Mieterkeller (Nr. 55) vorhanden.
Bauausführung:	Für das Baujahr zeittypisch als Typenwohnungsbau aus der ehemaligen DDR; das Gebäude und die Wohnung wurden nach 1990 teilweise modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal. Das Bad ist innenliegend - ohne Fenster und ohne mechanische Lüftung, nur kleine Öffnung zu einem Abluftschacht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde erstellt; der Endenergieverbrauch wurde mit 88 kWh /m² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht den aktuellen, bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz); insbesondere im Bereich der Außenwände (ohne zusätzliche äußere Wärmedämmung) und der Kellerdecke (ohne unterseitige Dämmung) ist ein geringer Wärmedämmstandard vorhanden.
Modernisierungen:	Ca. 1994/95 wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - <u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Hauseingangstüren, Treppenraum - Strukturputz und PVC-Belag, Kellerfußboden mit Fliesen bzw. Beschichtung, - <u>Sondereigentum Wohnung Nr. 55:</u> - Fenster, Bad, teilweise Innenausbau (Böden, Decken), - Wohnungseingangstür, zwei Innentüren,
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: - <u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Fassade: Betonplatten teilweise mit Rissbildungen / Kantenabplatzungen, Außenwandfugen teilweise schadhaft, - durch die Verwendung von Schwerbeton für die tragenden Innenwände und Decken werden Geräusche über das ganze Gebäude übertragen, - teilweise bauweisentypische Risse in den Außen- und Innenwänden, - <u>Sondereigentum Wohnung Nr. 55:</u> - Fußbodenfliesen / Sockelfliesen: teilweise schadhaft, - Kunststofffenster: Bohrlöcher in den Fensterflügeln, - Bad: Wandfliesen mit Bohrlöchern,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein geringer Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),

Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Die Wohnung hat bezogen auf die Stadt Sömmerda mittlere Lagemerkmale. Sie hat eine einfache bis mittlere Ausstattung und wurde 1994/1995 teilweise modernisiert. Seitdem wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt. Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Zustand; tlw. sind kleinere Schäden / Mängel und nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden. Das Gebäude befindet sich ebenfalls in einem überwiegend normal erhaltenen Zustand; teilweise sind bauweisentypische Mängel / Schäden vorhanden. Das Gebäude erfüllt die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung teilweise nicht. Unter Berücksichtigung des Bauzustandes der Bewertungswohnung und der derzeitigen Nachfragesituation am örtlichen Grundstücksmarkt wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit, Vermietbarkeit) der Bewertungswohnung als insgesamt mittel eingeschätzt.

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Zweite Berechnungsverordnung - II.BV vom 12.10.1990 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

In der Regel werden Eigentumswohnungen nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt. Die Bewertung von Miteigentumsanteilen erfolgt somit nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

60 WE-Wohngebäude	i.M.	70,00 m	x	12,20 m	=	854,00 m ²
-------------------	------	---------	---	---------	---	-----------------------

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

854,00 m ²	/	2.526,00 m ²	=	0,34
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschossezahl:

60 WE-Wohngebäude	854,00 m ²	x	5	=	4.270,00 m ²
gerundet					4.270,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

4.270,00 m ²	/	2.526,00 m ²	=	1,69
-------------------------	---	-------------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 55:

(Wohnfläche nach Angaben des WEG-Verwalters und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen vor Ort)

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche	74,3 m ²

Anmerkung: zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 55.

4.3. Vergleichswertermittlung

Für die Vergleichswertermittlung wurde in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschuss nach folgenden Kriterien selektiert:

- Objektart: Eigentumswohnung mit Balkon
- Betrachtungszeitraum: April 2022 - September 2024
- Wohnungsgröße: Wohnfläche zwischen ca. 67 - 74 m²
- Lagemerkmale: Bodenrichtwertzonen 380044 und 380047
- Teilmarkt: Weiterverkauf
- Standardstufe: zwischen 2,1 und 2,6
- Objektgröße: Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr zwischen 1981 - 1990
Modernisierungen: im Wesentlichen zwischen 1990 und 2000

Anzahl: 48 bis 60 Wohnungen im Wohngebäude

Nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss liegen in Sömmerda folgende geeignete Kaufpreise vor:

- | | | | |
|----------------|--------------------|---------------------------------|--|
| - Kauffall 1: | Kaufdatum: 04/2022 | 74,30 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 753,5 €/m ² |
| - Kauffall 2: | Kaufdatum: 07/2022 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 981,5 €/m ² |
| - Kauffall 3: | Kaufdatum: 02/2023 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 626,5 €/m ² |
| - Kauffall 4: | Kaufdatum: 02/2023 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 766,0 €/m ² |
| - Kauffall 5: | Kaufdatum: 03/2023 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 905,0 €/m ² |
| - Kauffall 6: | Kaufdatum: 05/2022 | 67,10 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 894,0 €/m ² |
| - Kauffall 7: | Kaufdatum: 06/2023 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 1.030,5 €/m ² |
| - Kauffall 8: | Kaufdatum: 07/2023 | 71,73 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 969,0 €/m ² |
| - Kauffall 9: | Kaufdatum: 12/2023 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 682,5 €/m ² |
| - Kauffall 10: | Kaufdatum: 02/2024 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 1.058,0 €/m ² |
| - Kauffall 11: | Kaufdatum: 04/2024 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 696,0 €/m ² |
| - Kauffall 12: | Kaufdatum: 05/2024 | 71,82 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 863,5 €/m ² |
| - Kauffall 13: | Kaufdatum: 09/2024 | 71,90 m ² Wohnfläche | Wohnflächenpreis: 834,5 €/m ² |

Die verkauften Eigentumswohnungen befinden sich in Sömmerda in der Poststraße, der Basedowstraße, der Fichtestraße und am GuthMuthsplatz.

Sie liegen im Erdgeschoss, sowie im 1. bis 5.Obergeschoss, und verfügen über einen Abstellraum im Kellergeschoss sowie einen Balkon bzw. eine Loggia.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise hinsichtlich der Vermietungssituation - vermietet oder un- vermietet - wirkt sich nicht auf die Kaufpreise aus; ebenso besteht keine signifikante Abhängigkeit zwischen der Wohnungsgröße und dem Wohnflächenpreis.

Daher werden alle zehn Kaufpreise für die statistische Auswertung herangezogen.

Statistische Auswertung

Die statistische Untersuchung hinsichtlich von Ausreißern innerhalb der Stichprobe wurde mittels der 2-Sigma-Regel sowie mittels der 30%-Regel durchgeführt.

Die Überprüfung zeigte, dass alle Kauffälle innerhalb der Grenzen liegen und für die statistische Auswertung geeignet sind.

Die statistische Auswertung ergibt folgende Ergebnisse:

- mittlerer Kaufpreis (arithmetisches Mittel): ca. 850,8 €/m²
- Median: ca. 863,5 €/m²

Informativ:

- *mittlere Wohnfläche:* ca. 71,6 m²
- *Median der Wohnfläche:* ca. 71,8 m²

Die Bewertungswohnung Nr. 55 stimmt hinsichtlich

- der Lage und der Beschaffenheit (Loggia) sowie
- des überwiegend normal erhaltenen Zustandes der Wohnung

hinreichend mit den Vergleichskauffällen überein.

Der vorläufige Vergleichswert wird daher in stärkerer Anlehnung an das arithmetische Mittel der Kaufpreise mit ca. 851 €/m² begutachtet.

Nach Beurteilung des Sachverständigen sind folgende wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen:

- die aktuelle, allgemeine Marktsituation - aufgrund der derzeit eingeschränkten Nachfrage nach Eigentumswohnungen am örtlichen Immobilienmarkt wird ein Konjunkturabschlag in Höhe von ca. 2,5 % begutachtet,
- die Bewertungswohnung weist einen nur einfachen bis mittleren Ausstattungsgrad auf und wurde seit 1994 / 1995 nicht modernisiert; hierfür wird ein Abschlag in Höhe von ca. 2,5 % eingeschätzt,

Es ergibt sich somit ein Gesamtabschlag in Höhe von ca. 5 %. Der angepasste Vergleichswert ermittelt sich mithin zu:

$$851,00 \text{ €/m}^2 - \text{ca. } 5 \% \sim 810,00 \text{ €/m}^2.$$

Berechnung des Vergleichswertes

Wohnung Nr. 55	74,3 m ²	x	810,00 € pro m ²	=	60.183,00 €
Vergleichswert gerundet:					60.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme der Weiternutzung als Eigentumswohnung und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Beim Bewertungsobjekt ist dem Vergleichsverfahren der Vorzug zu geben, denn bei Eigentumswohnungen steht der Vergleichspreis (Wohnflächenpreis) im Vordergrund.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 55 auf: **60.000,00 €**

Euro (i.W.) - **sechzigtausend** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 30.09.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 04.11.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.