

# Gutachten

## über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem  
**freistehenden Einfamilienhaus**  
bebauten Grundstücks in  
**99091 Erfurt OT Gispersleben**  
**Sophie-Albrecht-Weg 10**

**K 36/24**



**Verkehrswert EFH: 355.000,00 €**

**Ertragswert PV-Anlage: 9.300,00 €**

*Digitale Ausfertigung*

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

<b>PLZ:</b> 99091	<b>Ort:</b> Erfurt OT Gispersleben	<b>Gemarkung:</b> Gispersleben-Viti
		<b>Blatt:</b> 21709
<b>Aktenzeichen:</b> K 36/24	<b>Straße:</b> Sophie-Albrecht-Weg 10	<b>Flur:</b> 6
		<b>Flurstück:</b> 456/38

**Bodenwert: 95.600,00 €**

**Fläche: 387 m²**

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung*	Zustand**
Bauland	247,00	387	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs- zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input checked="" type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihendhaus	[3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche	<input checked="" type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	[4] teilweise gezahlt	[D] begünstigte land-/ forstwirtschaftl. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude	[5] nicht feststellbar	[E] „reine“ land-/ forstwirtschaftl. Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m²]	besondere spezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten [€]	
Wohnfläche EG/DG	ca. 95,00 m²	2-3	marktüblich	tatsächlich	Bauzustand: 15.100 €
Carport / überd. Freisitz	1 Stellplatz		nicht bestimmt	nicht vorhanden	PV-Anlage (Zubehör): 9.300 €
Stellplätze im Freien	2 Stk.				159,00 —

Baujahr: 2007

Wertermittlungstichtag: **30.07.2025**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

RND: 52 Jahre

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): –

Jahresrohertrag:

nicht bestimmt

Rohertragsvielfältiger: –

Jahresreinertrag:

nicht bestimmt

Reinertragsvielfältiger: –

Sachwert:

354.000,00 €

entspr. ~ 3.726,00 €/m² Wohnfläche

**Vergleichswert:**

**355.000,00 €**

entspr. ~ 3.732,00 €/m² Wohnfläche

**Verkehrswert (Vergleichswert):**

**355.000,00 €**

**entspr. ~ 3.732,00 €/m² Wohnfläche**

**Ertragswert Zubehör (PV-Anlage):**

**9.300,00 €**

**entspr. ~ 1.632,00 €/kWp**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt .....	5
1.3 Ortstermin .....	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	5
<b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1.1 Grundbuch .....	6
2.1.2 Rechte und Belastungen .....	6
2.1.3 Mieter / Nutzer .....	8
2.1.4 Baulasten .....	8
2.1.5 Altlasten.....	8
2.1.6 Planungsrecht .....	8
2.1.7 Baurecht.....	9
2.1.8 Entwicklungszustand .....	9
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen .....	10
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	10
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	12
2.2.3 Bebauung.....	12
2.3 Gebäudebeschreibung.....	13
2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen .....	13
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung.....	15
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	16
2.3.4 Wirtschaftliche Beurteilung / Wohnwert.....	17
2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV.....	18
2.3.6 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV.....	19
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>20</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB.....	20
3.2 Wertermittlungsverfahren .....	20
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021.....	21
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021.....	22
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	22
3.4.2 Sachwertermittlung des Wohnhauses .....	23
3.5 Ermittlung des Ertragswertes der Photovoltaikanlage .....	24
3.6 Vergleichswertverfahren gem. 24 ImmoWertV 2021 .....	25
<b>4. Verkehrswert.....</b>	<b>27</b>

**Anlagen:** Flurkarte  
Luftbild  
Planungszeichnungen

Das Gutachten umfasst 31 Seiten, inkl. 6 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 6 Seiten Anlagen.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

**Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:**

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (abgerufen über LIKA Thüringen)
- /4/ Baubeschreibung / Grundrisszeichnungen (zur Verfügung gestellt durch den Antragsteller bzw. recherchiert im Bauarchiv Erfurt)
- /5/ Informationen zum Verlauf des als Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs Blatt 21709 eingetragenen Abwasserleitungsrechts, recherchiert im Amtsgericht Erfurt, Grundbuchamt am 06.08.2025
- /6/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das Internetportal geoproxy.th)
- /7/ Auszug aus der Kaufpreissammlung (zur Verfügung gestellt durch den Gutachterausschuss der Stadt Erfurt)
- /8/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert auf der Internetseite der Stadt Erfurt)
- /9/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /10/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /11/ Wolfgang Kleiber:  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /12/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /13/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum  
Arbeitsmaterialien zur Wertermittlung, Forum-Verlag Sinzig
- /14/ Immobilienmarktinformationen 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
- /15/ Sachwertfaktoren 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens**

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 06.06.2025 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 36/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts zur Aufhebung der Gemeinschaft.

### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt**

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6, Flurstück 456/38 zu 387 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche Sophie-Albrecht-Weg 10.

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des Grundstücks. Die Aufdach-Photovoltaikanlage wird als Zubehör gesondert bewertet.

### **1.3 Ortstermin**

An dem schriftlich auf den 30.07.2025 anberaumten Ortstermin konnte das Grundstück nur von außen besichtigt werden. Zutritt zum Gebäude wurde nicht gewährt. Ein zweiter Termin zur Innenbesichtigung konnte mit den Parteien nicht vereinbart werden. Zum Termin anwesend waren neben der U. der Antragsteller sowie die Antragsgegnerin in Begleitung ihrer anwaltlichen Vertretung. Es erfolgte die Inaugenscheinnahme des Grundstücks mit seinen Außenanlagen und den baulichen Anlagen von außen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Besondere Freilegungen und Baustoffuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

### **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 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.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **30.07.2025**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten**

#### **2.1.1 Grundbuch**

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Gispersleben-Viti Blatt 21709 des Amtsgerichts Erfurt. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 10.06.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

#### **Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Gispersleben-Viti	6	456/38	Gebäude- und Freifläche Eugenie-Marlitt-Weg	387 m <sup>2</sup>

Anmerkung: Die aktuell richtige Adresse lautet: **Sophie-Albrecht-Weg 10**

#### **Abt. I: Eigentümer**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **Abt. II: Lasten und Beschränkungen**

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Stadtverwaltung Erfurt, Entwässerungsbetrieb Löberwallgraben 16, 99096 Erfurt; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 02.12.2003, AZ: 31gä-A/005/03/GIS gemäß § 9 GBBerG und §§ 4,8 SachenR-DV eingetragen am 16.04.2004 in Bl. 20030 und hierher übertragen am 19.11.2007.

#### **Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden**

Eintragungen sind nicht wertrelevant und werden daher nicht wiedergegeben.

#### **2.1.2 Rechte und Belastungen**

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Im Grundbuch Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

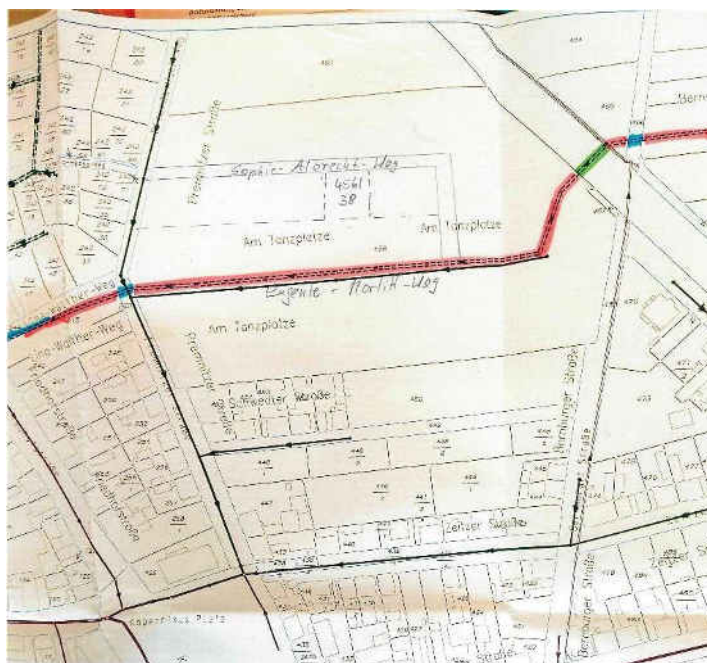
Desweiteren besteht ein Leitungsrecht für den Entwässerungsbetrieb Erfurt.

#### Einfluss auf den Verkehrswert:

Leitungsrechte können den Verkehrswert von Grundstücken u.U. erheblich mindern. Eine derartige Minderung ist abhängig vom Verlauf der Leitung und der damit mehr oder minder eingeschränkten Nutzbarkeit des belasteten Grundstücks. Bei Baugrundstücken spielt dabei die Freihaltung von der Bebauung sowie von tief wurzelnder Bepflanzung in einem notwendigen Sicherheitsstreifen eine wesentliche Rolle. Zudem sichert sich der Versorger regelmäßig ein Betretungs- und Instandhaltungsrecht.

Im Bewertungsfall wird der Verlauf der Entwässerungsleitung gem. Recherche in der Grundakte des Grundstücks beim Amtsgericht Erfurt am 06.08.2025 deutlich südlich des Bewertungsobjekts im Eugenie-Marlitt-Weg dargestellt. Damit ist das Bewertungsgrundstück, inkl. des notwendigen Sicherheitsstreifens nicht vom Verlauf der Leitung betroffen.

Somit besteht kein Einfluss auf das Bewertungsgrundstück bzw. auf dessen Verkehrswert.



**Abb. 1:**  
**Lage des Objekts**  
**und Verlauf der**  
**Abwasserleitung gem.**  
**Planungsunterlagen**

Quelle:  
Grundakte zum Wohngebiet,  
eingesehen im  
Grundbuchamt Erfurt

Hypotheken/Grundschulden/Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

### **2.1.3 Mieter / Nutzer**

Das Bewertungsgrundstück mit den aufstehenden Baulichkeiten wird zum Bewertungsstichtag durch den Antragsteller und seinen Sohn genutzt. Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht.

### **2.1.4 Baulasten**

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.07.2025 sind zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragungen vermerkt. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

### **2.1.5 Altlasten**

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen.

Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

### **2.1.6 Planungsrecht**

- 1) Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche (W)
- 2) Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 488 – „Wohngebiet Premnitzer Straße“, genehmigt in 2006.

Es ist als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Kriterien dargestellt:

Traufhöhe TH max.: 4,20 m

GRZ: 0,6

GFZ max.: 0,4

Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach 35 bis 45 grad.

Die Anliegerstraße (Sophie-Albrecht-Weg) wird als verkehrsberuhigter Bereich angegeben.

- 3) Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Sanierungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Fernwärmesatzung.
- 4) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.
- 5) kein Denkmalschutz, kein archäologisches Relevanzgebiet

\_\_\_\_\_ Angaben gem. Internetseite der Stadt Erfurt



### **2.1.7 Baurecht**

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Das Vorliegen von Baugenehmigungen über den Zeitraum des Bestands und ggf. die Übereinstimmung der Bebauung mit dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Umfangreiche Unterlagen (Bauakte) wurden zum Ortstermin vorgelegt sowie desweiteren im Bauarchiv Erfurt recherchiert.

### **2.1.8 Entwicklungszustand**

- baureifes Land
- voll erschlossen, gute Erschließungsverhältnisse

### **2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge**

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an.
- Strom-, und Wasseranschluss sind vorhanden.
- Abwasser wird in den anliegenden kommunalen Kanal eingeleitet.
- Erdgasanschluss ist vorhanden
- TV wird über eine SAT-Anlage empfangen.
- Telefonanschluss ist vorhanden bzw. kann eingerichtet werden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden (Verweis auf die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Erfurt, gestützt auf das Thüringer Kommunalabgabengesetz).

Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungsstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus.

## **2.2 Beschreibung im Einzelnen**

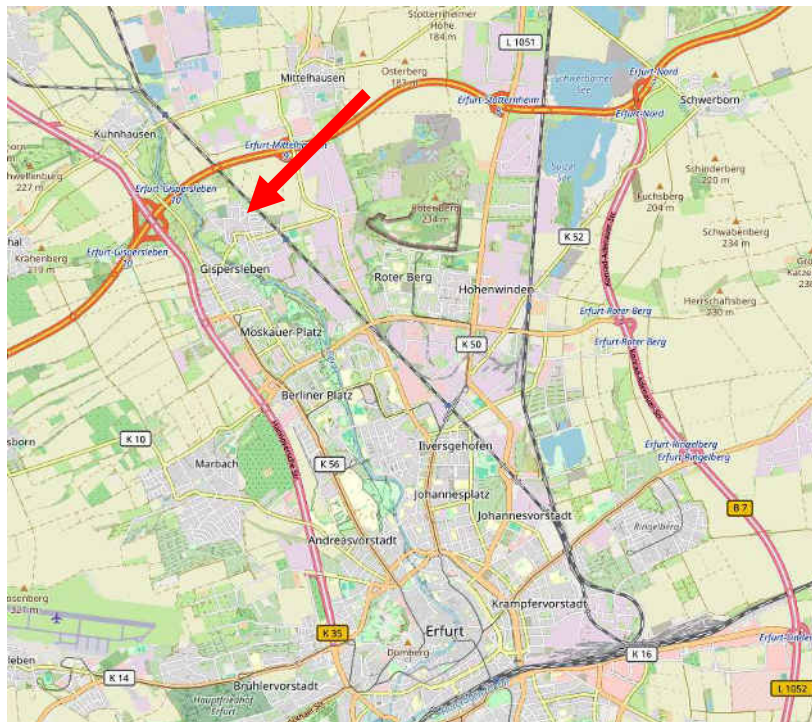
### **2.2.1 Lage des Grundstücks**

#### Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens. Die Landeshauptstadt liegt an der infrastrukturell privilegierten A4 und der A71.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 115.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2024). Wichtige Branchen sind Elektrotechnik / Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.
- Neben Landesverwaltungen befinden sich das Bundesarbeitsgericht und eine Fachhochschule am Ort. An der 1994 wiedergegründeten Universität studieren ca. 5.900 Studenten.
- Die Nähe zum Thüringer Wald bietet gute Erholungsmöglichkeiten.
- Touristisch ist Erfurt durch die attraktive Altstadt geprägt, die ab den 1990er Jahren umfangreich saniert wurde und einen über die Landesgrenzen hinaus bekannten Anziehungspunkt sowie einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor darstellt.

#### Innerstädtische Lage:

- Gispersleben liegt nordwestlich der Stadt am Ufer der Gera und ist als Stadtteil von Erfurt mit seinen Ortsteilen Viti und Kiliani von der Innenstadt aus über die B 4 (Richtung Nordhausen) und über die A 71 (Gisperslebener Kreuz) gut zu erreichen. Die Autobahntrasse der A 71 bzw. die Ostumfahrung um Erfurt garantieren eine komfortable Anbindung des Ortsteils. Vom Erfurter Stadtzentrum aus benötigt man ca. 15 Minuten Fahrzeit.
- Außerdem verkehren die Stadtbuslinien 10 und 15 durch den Ort mit Anbindung an die Straßenbahnlinie in das Stadtzentrum. Die Haltestelle des Stadtbusses befindet sich in der Nähe zum betrachteten Grundstück, am Kopernikusplatz.
- Gispersleben hat ca. 4.100 Einwohner und ist größter Stadtteil von Erfurt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und zwei Kindertagesstätten sind im Ortsteil vorhanden.
- Darüber hinaus kann die Infrastruktur der Landeshauptstadt mit Versorgung, Bildungsangeboten, Ärzten und Dienstleistungen genutzt werden.
- Am östlichen Ortstrand befindet sich die Bahnlinie der Strecke Erfurt-Nordhausen. Der Bahnhof wird im Stundentakt von Regionalbahnen nach Kassel, Nordhausen und Erfurt bedient.
- Der Sophie-Albrecht-Weg mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in dem nach 2000 neu entwickelten "Wohngebiet Premnitzer Straße" der Stadt Erfurt. Die Anliegerstraße mit Verkehrsberuhigung ist nur wenig frequentiert und weist daher keine relevanten Einflüsse auf.
- Die Lage ist als ruhig einzuschätzen.



**Abb. 2:**  
**Lage des Objekts**  
**in EF-Gispersleben**

Quelle: open street map

- Wohnlage: mittlere Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum
- Entfernungen:

Erfurt, Zentrum:	8 km
Autobahn A 71:	2 km
Autobahn A 4 (über A 71):	25 km
Bundesstraße B 4:	1,5 km
- Belichtung / Besonnung: normal; Ausrichtung des Gebäudes in Nord-Süd-Richtung;  
Wohnräume nach Süden (gartenseitig)

#### Demografische Entwicklung

- Bevölkerungsprognose für Erfurt bis 2040: stabil bis leicht zunehmend
- Gem. Forschungsprojekt der Bertelsmannstiftung gehört Erfurt zu einer von sieben aufstrebenden ost-deutschen Großstädten mit Wachstumspotential u. regionaler Bedeutung als wirtschaftliches Zentrum.
- Damit weist die Stadt auch hinsichtlich der Einwohnerzahlen eine deutlich positivere Entwicklung als der Durchschnitt schrumpfender und alternder Städte in Ostdeutschland auf. Abwanderungen von 30- bis 49-jährigen sind nur geringfügig zu verzeichnen.
- Die erhöhten Wanderungsgewinne in den letzten Jahren durch 18-bis 24-jährige junge Erwachsene demonstrieren die Attraktivität für Bildungswanderer. Der Altersdurchschnitt steigt jedoch auch hier auf 46,8 Jahre, wobei der Anteil der über 65-jährigen mit ca. +25% prognostiziert wird.
- Wohnungen sind nur noch in wenigen, zumeist einfachen Lagen verfügbar. In sehr guten, guten und mittleren Lagen sind bei gestiegener Nachfrage deutliche Engpässe mit erheblichem Anstieg der entsprechenden Mietpreise zu beobachten.

#### Kennzahlen des Arbeitsmarkts im Juni 2025

- Arbeitslosenquote Stadt Erfurt: 6,3%
- Landesdurchschnitt: 6,3%
- Bundesdurchschnitt: 6,2%
- Kaufkraftkennziffer 2024: 26.218 €, entspricht 93,8% des Bundesdurchschnitts

#### **2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

- Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Zufahrtsmöglichkeit zum Carport besteht von der Anliegerstraße aus.
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind im Wohngebiet ebenfalls einige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohngrundstücken und deren Gärten begrenzt. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Baugrund: wurde nicht untersucht, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt
- Straßenfrontlänge ca. 17 m Grundstückstiefe ca. 22,5 m



**Abb. 3: Katasterauszug mit Luftbild** (Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement u. Geoinformation <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>)

#### **2.2.3 Bebauung**

- Einfamilienhaus, freistehend: I-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach ausgebaut
- 1 PKW-Stellplatz im Carport, 2 PKW-Stellplätze im Freien
- überdachter und tlw. geschlossener Freisitz

## **2.3 Gebäudebeschreibung**

### **2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen**

Wohnhaus – Typenbau der Fa: Town und Country – „Raumwunder 90“

#### Rohbau

- Fundamente / Bodenplatte: bewährte Stahlbetonplatte mit Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Wände: Porenbetonmauerwerk gem. Wärmeschutzverordnung der Bauzeit  
Zwischenwände auch als GK-Ständerwände bzw. Porenbetonplansteine
- Geschossdecke: Filigrandecke aus Beton mit Trittschaldämmung und Estrichauflage
- Dach: Satteldach, Pfettenkonstruktion aus Holz  
Wärmedämmung im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses und auf der obersten Geschossdecke; Dachentwässerung aus Zink-Rohr
- Eindeckung: Betondachsteine, rot
- Fassade: mineralischer Außenputz, weißer Anstrich, Sockelputz braun

#### Ausbau

- Türen: Hauseingangstür: Kunststoff, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung  
Innentüren: Röhrenspan, Dekor nicht bekannt, da nicht besichtigt
- Fenster: Kunststofffenster bzw. – fenstertür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, Kunststoffrollläden im EG  
Außenfensterbänke Aluminium, weiß beschichtet  
Innenfensterbänke Werzalit, in Bad gefliest
- Innentreppe: offene Treppenanlage Fa. Kenngot, Buchefurnier oder Laminat  
Bodeneinschubtreppe im DG
- Boden- und Wandbeläge / Decken: Fliesen in den Sanitärräumen, mittlere Qualität  
weitere Ausführungen der können mangels Innenbesichtigung nicht beschrieben werden
- Sanitär: Gäste-WC mit wandh. WC, Handwaschbecken, mittlere Qualität  
Bad im DG: Badewanne, eingefliest, Duschwanne, eingefliest, wandh. WC, Waschtisch, Einhebelmischbatterien, weiße Sanitärkeramik, weitere Details sind nicht bekannt
- Hauswirtschaftsraum im EG: Standort der Gaszentralheizung und der Waschmaschine
- Terrasse Holzdielung auf Unterbau verlegt  
Außenwasserhahn

Anmerkung: Beschreibungen, die sich auf den Innenausbau beziehen, gründen sich überwiegend auf die Angaben-im hier vereinbarten Projekt des Bauträgers Town&Country. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfand, sind Abweichungen möglich.

### Haustechnik

- Brennwerttherme mit sep. Warmwasserspeicher auf Erdgasbasis der Fa. Vaillant ecoTEC plus
- Flachheizkörper in den Räumen
- Elektroinstallationen der Bauzeit, ausreichend Steckdosen und Auslässe, Klingelanlage
- alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden
- Oberflächenwasserversickerung übe Rigole auf dem Grundstück
- TV über SAT-Anlage
- Photovoltaikanlage auf der Südseite des Daches

(Angaben erfolgten auf der Grundlage der Planungsunterlagen)

### Carport / überdachter Freisitz

- vmtl. Betonstreifenfundamente
- Holzständerkonstruktion mit transparenter Kunststoffüberdachung
- südlicher Teil mit Leichtbauwandkonstruktion / Verglasung geschlossen
- westliche Wand mit Holzpaneel verblendet
- Stromanschluss / Licht vorhanden

### Außenanlagen

- Grünflächen: Rasen  
diverse Koniferen bzw. immergrüne Gehölze als Hecken  
einige wenige Blumenrabatten
- Wegebefestigungen: überwiegend Betonsteinpflasterung unterschiedlicher Ausführung
- Sonstiges: 1 Gartenhaus aus Holz / 1 Gerätehaus aus Holz  
1 Regenwasserauffangbehälter  
überdachter Mülltonnenstellplatz
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:  
Elektroanschluss  
Erdgasanschluss  
Anschluss an die Frischwasserleitung  
Abwasser über den kommunalen Kanal  
Internet möglich

### Anmerkung:

Es wurden nur die wesentlichen Bauteile der Gebäude nach Augenschein bzw. entsprechend Baubeschreibung des Typenbaus beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben.

### 2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung**

Baujahr: 2006/2007

Nutzung zum Bwst.: Einfamilien-Wohnhaus

Bruttogrundrissfläche (bebaute Fläche): ca. 62,00 m<sup>2</sup> (Wohnhaus: 8,13 m x 7,63 m)  
ca. 20,00 m<sup>2</sup> (Terrasse: 6,50 m x 3,00 m)  
ca. 39,00 m<sup>2</sup> (Carport/Freisitz: 11,00 m x 3,50 m)

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus: **124,00 m<sup>2</sup>** (EG, DG)

Bruttogrundfläche (BGF) Carport/Freisitz: **39,00 m<sup>2</sup>** (EG)

Wohnfläche: EG ca. 55,00 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse zu ¼  
DG ca. 40,00 m<sup>2</sup>  
Summe: ~ **95,00 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche Carport / Freisitz ca. 35,00 m<sup>2</sup>

2 PKW-Stellplätze im Freien: ca. 30,00 m<sup>2</sup>

#### Flächenaufteilung gem. Bauantrag:

EG:	WZ	26,49 m <sup>2</sup>	DG:	Schlafen	10,28 m <sup>2</sup>
	Diele	5,91 m <sup>2</sup>		Kind 1	10,40 m <sup>2</sup>
	HWR	3,13 m <sup>2</sup>		Kind 2	10,27 m <sup>2</sup>
	Küche	11,64 m <sup>2</sup>		Bad	5,17 m <sup>2</sup>
	WC	<u>1,84 m<sup>2</sup></u>		Flur	<u>3,97 m<sup>2</sup></u>
Summe:		<b>49,02 m<sup>2</sup></b>			<b>40,09 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Terrasse von 20 m<sup>2</sup>, Anrechnung zu ¼ = **5,00 m<sup>2</sup>**

**Anmerkung:** Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF und Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den Erkenntnissen zum Ortstermin und den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen. Sie sind als ungefähre Angaben zu betrachten. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

#### Raumprogramm

Das Raumangebot des Wohnhauses liegt mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche in EG und DG, inkl. der anteiligen Fläche der Terrasse in einem für Einfamilienhäuser eher unteren Bereich. Im Erdgeschoss gelangt man zunächst in die Diele. Von hier aus werden alle Räumlichkeiten zentral erschlossen. An das geräumige Wohnzimmer schließt sich die Küche und die Terrasse an. Darüber hinaus sind im EG ein Gäste-WC und der Hausanschlussraum angeordnet.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Familienbad. Der Zuschnitt ist funktional und entspricht modernen Nutzerbedürfnissen.

Ein Keller wurde nicht errichtet.

Insgesamt kann ein normales Raumprogramm festgestellt werden, das durchschnittlichen Nutzerbedürfnissen entspricht und für eine Familie mit einem Kind gerade ausreichend ist. Der umliegend angeordnete Garten kann der Erholung und Entspannung dienen.

Abstellflächen sind nur eingeschränkt vorhanden, da das Gebäude nicht unterkellert ist.

Hierfür können die beiden Gartenhäuser genutzt werden. Eine überdachte Fläche, die sich anschließend an den Carport befindet, steht zusätzlich als gedeckter Freisitz / Wintergarten zur Verfügung.

### **2.3.3      *Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden***

Das Wohnhaus ist ein massives Gebäude, das um 2007 in mittlerem Standard errichtet wurde. Die Pflege der Substanz wurde regelmäßig durchgeführt. Einige Verschleißerscheinungen am Rohbau wie geringfügige Wasser-Ablauffahnen an der Fassade sind einer normalen Abnutzung im Rahmen der üblichen Alterswertminderung zuzurechnen. Darüber hinaus wurde zum Besichtigungstermin (von außen) auf Feuchtigkeit im Heizungsraum hingewiesen, was jedoch nicht verifiziert werden konnte.

Die Bäder weisen vmtl. den Standard der Bauzeit auf. Kaufinteressenten könnten hier zumindest bereichsweise eine Modernisierung kalkulieren. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird im Zuge der Wertermittlung zur Berücksichtigung evtl. Abnutzungserscheinungen oder notwendiger Modernisierungen ein geringer Abschlag auf den vorläufigen Sachwert der Immobilie angehalten (vgl. Ziff. 2.3.5).

#### Energetischer Standard:

Ein aktueller Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor, sodass der energetische Standard des Gebäudes nur aufgrund der örtlichen Eindrücke geschätzt werden kann.

Anhand des Alters, des Zustands sowie der energetischen Kriterien der Heizungsanlage ergeben sich keine Hinweise auf notwendige Austauschpflichten.

Insgesamt wird für die vorliegende Bewertung von einem baujahrestypischen Energieverbrauch ausgegangen, der sich aufgrund der eingebrachten Materialien und Bauteile auf einem durchschnittlichen Niveau befindet. Gem. Einsicht in die Bauakte wurde das Gebäude als Typenbau der Fa. „Town und Country“ als Effizienzhaus 55 geplant. Inwieweit dies umgesetzt wurde, konnte keine Bestätigung finden. Im Jahr 2022 wurde eine Photovoltaikanlage auf der Südseite des Hausdaches installiert, was im Zuge der Nutzung erneuerbarer Energien als vorteilhaft zu würdigen ist.

#### Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:

gut, dem äußeren Anschein nach überwiegend gepflegtes Anwesen  
einige Instandhaltungen können erforderlich sein



### **2.3.4      *Wirtschaftliche Beurteilung / Wohnwert***

Wichtig für den Marktwert von Wohngrundstücken ist u.a. ihr Wohnwert. Faktoren wie Lage, Ausstattung, Umfeld und Optik wirken beim Kauf derartiger Gebäude als wesentliche Kriterien für die Preisbildung. Die Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen sowie ebenso Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm und Industrieemissionen etc. Die Qualitätskomponente hingegen bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die räumliche Nutzbarkeit und Ausstattung sowie den Modernisierungszustand von Gebäuden. Bezüglich des Bewertungsobjekts wird folgendes festgestellt:

#### Wirtschaftliche Grundrisslösung:

Das Raumprogramm im Standard der Bauzeit entspricht nach wie vor modernen Nutzerbedürfnissen.

#### Wirtschaftliche Geschosshöhen:    - gut

- Lagekriterium:
- bauliche und soziologische Gebietsstruktur: Ortsteil mit guter sozialer Struktur
  - Nähe zu Erholungsgebieten, Wald und Wasser: durchschnittlich
  - Verkehrsanbindung:    Straße gut; ÖPNV gut (Bus, Deutsche Bahn)
  - Versorgung:  
einige Versorgungsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden, weiterhin kann die Innenstadt schnell erreicht werden
  - Charakter der Bebauung:  
Einfamilienhaus, freistehend, nach 2000 neu erschlossenes Wohngebiet
  - Lage im Gebiet mit ähnlicher umgebender Nachbarschaftsbauung
  - die Bahntrasse weist nahezu keine Beeinträchtigung auf

- Ausstattung:
- Standard der Ausstattung des Wohnhauses: durchschnittlich
  - normal unterhaltenes Anwesen
  - eher kleine Wohnfläche, kein Keller, wenig Abstellfläche
  - Grünfläche bzw. Garten zur Erholung vorhanden

- Besonderheit:    - Photovoltaikanlage auf dem Dach

Belichtung / Besonnung: gut, Südausrichtung der Terrasse

- Optik, Umfeld:
- Optik einfach bis durchschnittlich
  - nach 1990 erschlossenes Wohngebiet im Ortsteil von Erfurt

Gesamteinschätzung:    **mittlerer bis guter Wohnwert**

### **2.3.5      *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV***

#### **Wertminderung aufgrund des baulichen Zustands**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise die wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden oder auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (ImmoWertV § 8).

Sie orientieren sich am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Gebäude mit vorzunehmenden Instandsetzungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf eigenem Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangelfreies Objekt ergibt. Damit ist die Berücksichtigung derartiger Beeinträchtigung prinzipiell auch ein marktbezogener Abschlag, wobei gilt:

Ist die Nachfrage größer als das Angebot, wird der Markt auch mögliche Reparaturen mit einem geringeren Abschlag bewerten. Ist die Nachfrage als gering einzuschätzen, desto höher kann der Einfluss von auszuführenden Instandsetzungen bzw. Modernisierungen sein.

Im Bewertungsfall werden nach ca. 19jährigem Bestand bei normaler Pflege und Instandhaltung notwendigen Instandsetzungen anhand der Außenbesichtigung nur in geringfügigem Umfang unterstellt.

Die möglicherweise darüber hinaus in Bezug auf die Innenausstattung zu berücksichtigenden Modernisierungen werden über einen pauschalen **Risikoabschlag** aus einer üblichen Spanne von 5% bis 15% **hier in Höhe von 8% des vorläufigen Sachwertes** als angemessen in die Bewertung einbezogen.

#### **Wert der Aufdach-Photovoltaikanlage als Zubehör**

Der wirtschaftliche Nutzen der Photovoltaikanlage wird in Form des Barwertes aus der Eigennutzung sowie der Einspeisung des überschüssigen Stroms in das öffentliche Netz bewertet.

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter Ziff. 3.5.

Grundsätzlich ist die Ermittlung des eigenständigen Wertes einer PV-Anlage nicht in jedem Fall erforderlich. Dies ist zumeist bei der Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern der Fall, sofern Eigentümeridentität besteht. Hier kann der Nutzen aus der PV-Anlage zwar rechnerisch ermittelt werden, jedoch ist die Zerlegung in verschiedene Wertanteile (Verkehrswert Grundstück + Gebäude und Wert der PV-Anlage) i.d.R. nicht marktüblich, da der Erwerb zumeist insgesamt erfolgt.

Im Bewertungsfall wird jedoch eine separate Darstellung in Abstimmung mit der bearbeitenden Rechtspflegerin präferiert, da die Eigentumsanteile bzgl. der Anlage zwischen Antragsteller und Antragsgegnerin bis zum Bewertungsstichtag nicht geklärt waren.

### **2.3.6      Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV**

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise deren bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Werteverzehr zu verstehen.

Die RND wird in der Regel auf der 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 bspw. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Dem betrachteten Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren**<sup>1</sup> zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr 2006 beträgt die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch noch rd. **52 Jahre**.

Die resultierende Alterswertminderung (linear) ermittelt sich hieraus zu rd. **26%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,74**.

---

<sup>1</sup> hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses Erfurt bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei fortbestehender Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken bestimmt.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss Erfurt beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen vergleichbaren Kaufpreisen ergab ab 2022 sechs Transaktionen, die zur Einordnung in den Immobilienmarkt dienen können.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung ebenfalls die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier ergänzend zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertrags-  
erzielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukün-  
ftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Da Grundstücke des indi-  
viduellen Wohnungsbaus nur sporadisch als Mietobjekte dienen, wird auf die Ermittlung des  
Ertragswerts verzichtet.

### **3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutz-  
barkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichs-  
wertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht.  
Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.  
Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grund-  
stücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwert-  
zone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des örtlich zuständigen Gutachter-  
ausschusses in der Richtwertzone 180002 zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der  
Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

**235,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG  
Allgemeines Wohngebiet  
Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage, Erschließung und Nutzung den Vorgaben der Bodenricht-  
wertzone. Eine leicht positive konjunkturelle Entwicklung ab 01/2024 bis zum Stichtag der Wertermitt-  
lung kann anhand des „Bodenpreisindex für Eigenheimgrundstücke“, ermittelt durch den Gutachter-  
ausschuss der Stadt Erfurt (Mai 2025) grob geschätzt werden.

Hieraus ergibt sich ein Anpassung in Höhe von ca. +5%.

#### Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks Flst. 456/38; Flur 6, Gem. Gispersleben-Viti:

$$\begin{array}{rcl} 235,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 & = & 246,75 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd.} & 247,00 \text{ €/m}^2 \\ 247,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{95.589,00 \text{ €}} \\ & \text{rd.} & \mathbf{\underline{95.600,00 \text{ €}}} \end{array}$$

### **3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021**

#### **3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten**

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür noch anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienhaus, freistehend, I-geschossig, DG ausgebaut, nicht unterkellert, **Ausstattungsstandard Stufe 3**. Die Kosten werden mit durchschnittlich 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besondere Bauteile.

Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Stichtag (Faktor: 1,886) ergibt sich zum Bewertungsstichtag für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.895,00 €/m<sup>2</sup> BGF**.

Carport und überdachter Freisitz gehen mit **500,00 €/m<sup>2</sup> BGF** in die Bewertung ein.

#### **Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)**

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Erfurt hat auf der Datenbasis 2022/2023 im Jahr 2024 letztmalig Sachwertfaktoren veröffentlicht, so dass diese hier als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden. In der Kategorie der freistehenden Einfamilienhäuser wird für einen vorläufigen Sachwert von rd. 284 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) ein Sachwertfaktor von rd. 1,33 angegeben, der infolge des nicht vorhandenen Kellers und der kleinen Wohnfläche auf **1,30** abgerundet wird.

### 3.4.2 Sachwertermittlung des Wohnhauses

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrund- fläche m <sup>2</sup>	Grund- flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Gebäude- neubauwert €
<u>Einfamilienhaus</u>	EG, DG	124,00	1.895,00	234.980,00 €
<u>Carport / Freisitz</u>	EG	39,00	500,00	19.500,00 €
<u>Summe Normalherstellungskosten</u>				254.480,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,74
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			=	<b>188.315,20 €</b>
<u>Außenanlagen:</u> bereits in den NHK enthalten			±	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>			=	<b>188.315,20 €</b>
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	95.600,00 €
<b>vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude</b>			=	<b>283.915,20 €</b>
Sachwertfaktor			x	1,30
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt</b>			=	<b>369.089,76 €</b>
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
marktgerechte Wertminderung infolge notwendiger				
Instandsetzung / Modernisierung, pauschal,				
vgl. Ziff. 2.3.5:				
8% vom vorläufigen Sachwert, d.h. von 180.680 €		8%	–	15.065,22 €
<b>Sachwert Einfamilienhaus</b>			=	<b>354.024,54 €</b>
			<b>rd.</b>	<b>354.000,00 €</b>
<b>entspricht bei ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Wert von</b>				<b>3.726,32 €/m<sup>2</sup></b>

### **3.5 Ermittlung des Ertragswertes der Photovoltaikanlage**

#### Angaben zur PV-Anlage

Inbetriebnahme 01/2022

Art der Module: BS 380-M6HBB-GG-120 monokristalline N-Type Bifazil Halbzellen 9BB  
Größe: 15 Module á 1733 mm x 1046 mm = 27,82 m<sup>2</sup>  
Anlage: Photovoltaikanlage mit E3/DC S10 E Compact 13 kWh Stromspeicher  
Es erfolgt vorrangig die Eigennutzung mit Einspeisung der überschüssigen Energie in das Stromnetz des örtlichen Anbieters  
Lage: Wohnhaus Südlage  
Installierte Leistung: **5,7 kW(p)**

#### Ausgangsdaten

Vergütungsvertrag: nicht bekannt  
gem. Angabe des Antragstellers beträgt die Einspeisevergütung:  
**ca. 120,00 €/Jahr**  
Ertrag aus der PVA: **ca. 4.000 kWh/Jahr** (durchschnittliche Angabe Mitteldeutschland für die Größe der Anlage, konkrete Daten wurde der U. nicht mitgeteilt, daher erfolgt eine Schätzung)  
Eigennutzung. Zum Umfang der Eigennutzung liegen keine konkreten Angaben vor, es erfolgt die Schätzung anhand des durchschnittlichen Verbrauchs eines Eigenheims mit 3 Personen lt. Fachliteratur / Internet:  
**70% Eigennutzung, 30% Einspeisung**

#### Berechnung

Kapitalisierung der eingesparten Kosten und der erzielten Einnahmen

Restnutzlaufzeit: 17 Jahre (20 Jahre Gesamt abzgl. 3 Jahre bisherige Nutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten: 15%

Kapitalisierungszinssatz: 6% (lt. Fachliteratur)

jährlicher Stromverbrauch lt. Check24.de: **3.500 kWh/Jahr** (Bedarf für 3 Personen im Eigenheim)

aktueller Strompreis SWE: 33,20 Cent/kWh (Verbrauchspreis zzgl. Grundpreis)

entspricht bei 3.500 kWh/Jahr: **1.162,00 €**

#### verbleibende Stromkosten:

$((3.500 \text{ kWh} - (4.000 \text{ kWh} \times 0,7)) \times 0,332 \text{ €/kWh}) = 232,40 \text{ €/Jahr}$

#### Entgelt für eingespeisten Strom:

$1.200 \text{ kWh} \times 0,3 \times 0,01 \text{ €/kWh} = 120,00 \text{ €/Jahr}$



Jährlicher Ertragsvorteil:

übliches Entgelt:		1.162,00 €
abzgl. verbleibende Stromkosten:	./.	232,40 €
zzgl. Entgelt für eingespeisten Strom:	+	<u>120,00 €</u>
vorläufiger jährlicher Ertrag aus der PV-Anlage:	=	1.049,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	15% ./.	<u>157,44 €</u>
jährlicher Reinertrag:	=	892,16 €
kapitalisiert über 17 Jahre bei einem Zinssatz von 6% mit Faktor	x	10,48
<b>Ertragswert PV-Anlage:</b>	=	9.349,84 €
	rd.	<b><u>9.300,00 €</u></b>

### **3.6 Vergleichswertverfahren gem. 24 ImmoWertV 2021**

Die Verkehrswertdefinition stellt darauf ab, den Grundstückspreis zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und nutzungsspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und ausreichender Nachfrage den üblichen Marktgepflogenheiten entsprechend am wahrscheinlichsten erzielbar ist. Damit ist die Vorgehensweise, bei welcher ein Objekt wertmäßig den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke gegenübergestellt wird, als marktgerecht und zuverlässig vorrangig anzuwenden (direkter Vergleich).

Dabei sind zur Ermittlung des Vergleichswertes die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale aufweisen und die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen sind ebenso wie jene in der konjunkturellen Wertentwicklung durch qualitativen Abgleich zu berücksichtigen.

Durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurden im Zeitraum ab 2022 bis 07/2025 (Stichtag der Wertermittlung) sechs vergleichbare Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern in den Ortsteilen von Erfurt registriert, die nachfolgend anonymisiert aufgeführt werden.

**Die Gebäude / Grundstücke weisen jeweils folgende Merkmale auf:**

- \* EFH, freistehend
- \* nicht unterkellert
- \* Dachgeschoss ausgebaut
- \* Baujahr des EFH im Zeitraum von 2005 bis 2010
- \* Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> bis < 120 m<sup>2</sup>

Gemarkung	Kaufpreis (gemäß Vertrag) [€]	Vertragsdatum	Grundstücksfläche insgesamt [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenrichtwert-Stichtag	Bodenrichtwert-Art der baul. Nutzung	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	BGF [m²]	Anzahl der Garagen/Stellplätze zum Gebäude	Nebengebäude - Bezeichnung	bereinigter Kaufpreis / WF+NF [€/m²] (einschließlich Nebengebäude)
Gispersleben-Viti	379.000,00	21.11.2022	550,00	235,00	01.01.2022	WA	2006	3,2	105,00	153,98	3	Einzelgarage + Carport	3.609,52
Gispersleben-Viti	360.000,00	24.10.2023	283,00	235,00	01.01.2022	WA	2006	3,0	92,00	124,00	1	ohne	3.913,04
Urbich	395.000,00	14.11.2023	470,00	175,00	01.01.2022	MI	2010	3,2	108,00	151,00	2	Einzelgarage	3.657,41
Azmannsdorf	365.000,00	23.01.2024	676,00	125,00	01.01.2024	MI	2005	3,2	102,00	186,00	3	Doppelgarage	3.578,43
Büßleben	425.000,00	15.02.2024	494,00	195,00	01.01.2024	WA	2005	3,5	109,00	154,00	1	Carport	3.899,08
Vieselbach	390.000,00	04.12.2024	439,00	125,00	01.01.2024	MI	2006	3,3	120,00	164,00	2	ohne	3.250,00
	<b>Ø 385.666,67</b>		<b>Ø 485,33</b>						<b>Ø 106,00</b>				<b>Ø 3.651,25</b>

#### Weitere Bewertung / Schlussfolgerung:

Die Kaufobjekte der Gemarkung Gispersleben-Viti (Nr. 1+2 in o.a. Tabelle) befinden sich im hier betrachteten Wohngebiet „Premnitzer Straße“. Alle weiteren Grundstücke liegen in den angegebenen Ortsteilen ebenfalls in nach 1990 erschlossenen Wohngebieten. Unterschiede bestehen im Hinblick auf die angegeben Standardstufe der Ausstattung, der Bruttogrundfläche sowie der Art und Anzahl der PKW-Stellplätze. Ein eindeutiger Einfluss auf den jeweiligen Kaufpreis pro qm Wohnfläche kann aus der unterschiedlichen Größe bzw. Ausstattung jedoch nicht abgeleitet werden. Dennoch wird Kaufpreis 6 hinsichtlich der Größe der Wohnfläche als auch des abweichenden niedrigen Kaufpreises pro qm Wfl. nicht als vergleichbar eingeschätzt und daher ausgesondert. Es ergibt sich:

Gemarkung	Kaufpreis (gemäß Vertrag) [€]	Vertragsdatum	Grundstücksfläche insgesamt [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenrichtwert-Stichtag	Bodenrichtwert-Art der baul. Nutzung	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	BGF [m²]	Anzahl der Garagen/Stellplätze zum Gebäude	Nebengebäude - Bezeichnung	bereinigter Kaufpreis / WF+NF [€/m²] (einschließlich Nebengebäude)
Gispersleben-Viti	379.000,00	21.11.2022	550,00	235,00	01.01.2022	WA	2006	3,2	105,00	153,98	3	Einzelgarage + Carport	3.609,52
Gispersleben-Viti	360.000,00	24.10.2023	283,00	235,00	01.01.2022	WA	2006	3,0	92,00	124,00	1	ohne	3.913,04
Urbich	395.000,00	14.11.2023	470,00	175,00	01.01.2022	MI	2010	3,2	108,00	151,00	2	Einzelgarage	3.657,41
Azmannsdorf	365.000,00	23.01.2024	676,00	125,00	01.01.2024	MI	2005	3,2	102,00	186,00	3	Doppelgarage	3.578,43
Büßleben	425.000,00	15.02.2024	494,00	195,00	01.01.2024	WA	2005	3,5	109,00	154,00	1	Carport	3.899,08
	<b>Ø 384.800,00</b>		<b>Ø 494,60</b>						<b>Ø 103,20</b>				<b>Ø 3.731,50</b>

Der sich ergebende Mittelwert der Kaufpreise kann nunmehr als Vergleichswert herangezogen werden. Dies ist insbesondere auch dahingehend plausibel, als dass die Kaufpreise Nr. 1 und 2, gelegen in Gispersleben-Viti, den arithmetischen Mittelwert durchaus untersetzen.

Anpassungen im Hinblick auf konjunkturelle Prämissen ab 2022 bis zum Stichtag der Wertermittlung werden im Zuge der nach wie vor schleppenden Konjunktur nicht als sachgerecht erachtet und entfallen daher.

Der Aufwand für Reparaturen / Instandsetzungen wird bzgl. der dargestellten tatsächlichen Kaufpreise ebenso wie für das Bewertungsobjekt als baujahrestypisch eingeschätzt. Daher sind keine weiteren Fakten zu berücksichtigen, sodass der Vergleichswert für die Ableitung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird.

Es ergibt sich:

<b>Mittelwert Vergleichspreise 2022/2025</b>	~	<b>3.732,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
das entspricht bei 95 m <sup>2</sup> Wohnfläche einem Wert von:	=	<b>354.540,00 €</b>
	rd.	<b><u>355.000,00 €</u></b>

## **4. Verkehrswert**

### Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

<b>Sachwert Einfamilienhaus:</b>	<b>354.000 €</b>	<b>entspricht 3.726 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Vergleichswert Einfamilienhaus:</b>	<b>355.000 €</b>	<b>entspricht 3.732 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Ertragswert Photovoltaikanlage:</b>	<b>9.300 €</b>	<b>entspricht 1.632 €/kWp</b>

Das zu bewertende Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus, errichtet 2007, gelegen in Gispersleben-Viti, einem Erfurter Ortsteil nördlich der Stadt. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt mit guter Anbindung an die wichtigsten Verkehrsadern ist der Ortsteil eine angenommene und nachgefragte Wohnlage. Wesentliche Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind im Umfeld vorhanden, weitere können im Zentrum schnell erreicht werden.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit einer verfügbaren Wohnfläche von ca. 95 qm, inkl. Terrasse eher für ein Paar oder eine kleine Familie geeignet. Das Gebäude mit Carport und Abstellfläche wurde d.V.n. regelmäßig instandgehalten und entspricht vmtl. nach wie vor überwiegend modernen Nutzerbedürfnissen. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung werden im Rahmen des Sachwertverfahrens einige notwendige Instandhaltungen / Modernisierungen in geringem Umfang unterstellt.

Mit der Verfügbarkeit von Strom aus der Aufdach-Photovoltaikanlage ist die Energiebilanz des Grundstücks durchaus komfortabel.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes des Objekts wurden der Sachwert sowie der Vergleichswert ermittelt. Aufgrund der gem. ImmoWertV vorrangig zu würdigenden Vergleichspreise wird der Verkehrswert (Marktwert) auf den Vergleichswert abgestellt. Der Sachwert nähert sich gut an den Vergleichswert an und untersetzt diesen damit.

Ordnet man den ermittelten relativen Verkehrswert in Höhe von **3.732 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** in den Immobilienmarkt ein, so kann gem. „Immobilienmarktinformationen 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt“ für das Objekt ein mittleres Preisniveau festgestellt werden, das für EFH mit Baujahren ab 1991 in mittleren Lagen mit Ø 3.417 €/m<sup>2</sup> (2024) angegeben wird.

Der leicht über dem Mittelwert befindliche relative Marktwert der in Erfurt gehandelten Einfamilienhäuser liegt u.a. in der eher geringen Größe des Objekts begründet. Wohnhäuser mit kleinerer Wohn- und Nutzfläche erzielen i.d.R. höhere Kaufpreise pro Quadratmeter als großflächige Objekte.

Örtliche Marktsituation:

Das positive Image der Stadt mit attraktiven kulturellen Angeboten und guter Lebensqualität sowie stabilen Bevölkerungszahlen sorgen für einen nachhaltige Wohnungsnachfrage und eine positive Preisentwicklung in beliebten Wohnlagen. Aufgrund des steigenden Preisniveaus in der Innenstadt sind seit längerer Zeit auch die nördlichen Ortsteile stark nachgefragt.

Vermietbarkeit: gut, eine Nachfrage nach EFH in den Ortseilen ist gegeben

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft sowie die Erhöhung der Kreditzinsen haben ab 2022 zwar vorübergehend zu einer gewissen Stagnation der Kaufpreise von Immobilien geführt, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch nach wie vor stabil. Auch in den Ortsteilen von Erfurt übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **Juli 2025** für das mit einem **freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6, Flurstück 456/38 zu 387 m<sup>2</sup>, gelegen in 99091 Erfurt OT Gispersleben, Sophie-Albrecht-Weg 10 auf**

**355.000,00 €**

(i. W. dreihundert-fünfundfünfzigtausend Euro)

festgestellt.

Der Wert der installierten Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses (Zubehör) wird auf

**9.300,00 €**

(i. W. zehntausend Euro)

geschätzt.

*Astrid Tauber*

---

Dipl.-Ing. Astrid Tauber  
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Erfurt, den 29.08.2025

**Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



**Foto 1**

Giebelansicht von Südosten



**Foto 2**

Blick auf den nördlichen  
Grundstücksteil vor dem Gebäude



**Foto 3**

Rückansicht Wohnhaus mit  
Photovoltaikanlage





**Foto 4**

Blick südlicher Grundstücksteil mit  
Terrasse, Gartenhaus und  
eingehaustem Freisitz



**Foto 5**

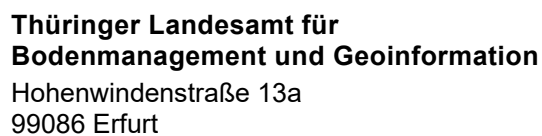
Blick in Richtung Osten



**Foto 6**

Ansicht von der Straßen aus  
auf Carport und Freisitz





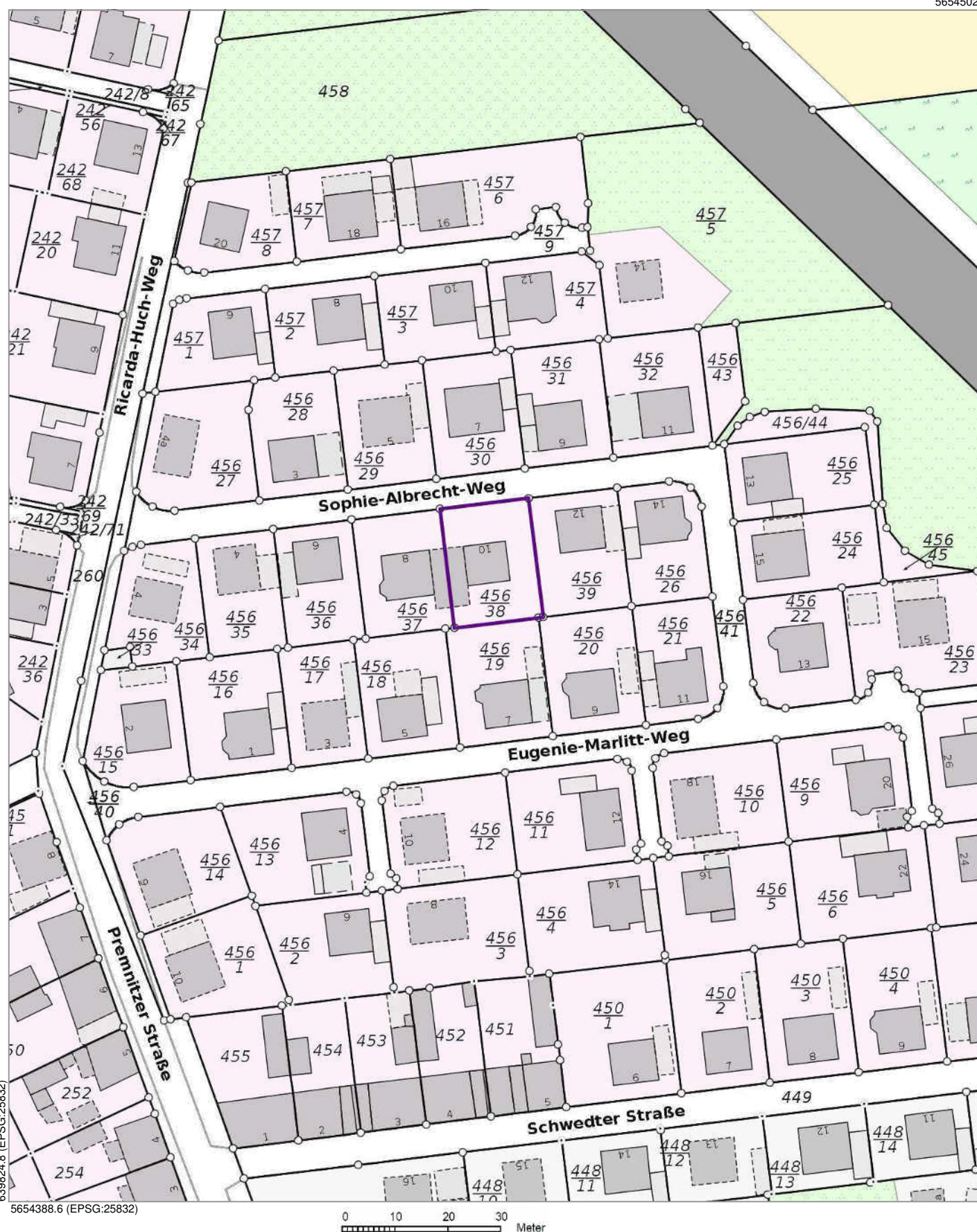
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.06.2025

Flurstück: 456 / 38  
Flur: 6  
Gemarkung: Gispersleben-Viti

Gemeinde:Erfurt  
Kreis: Erfurt



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.





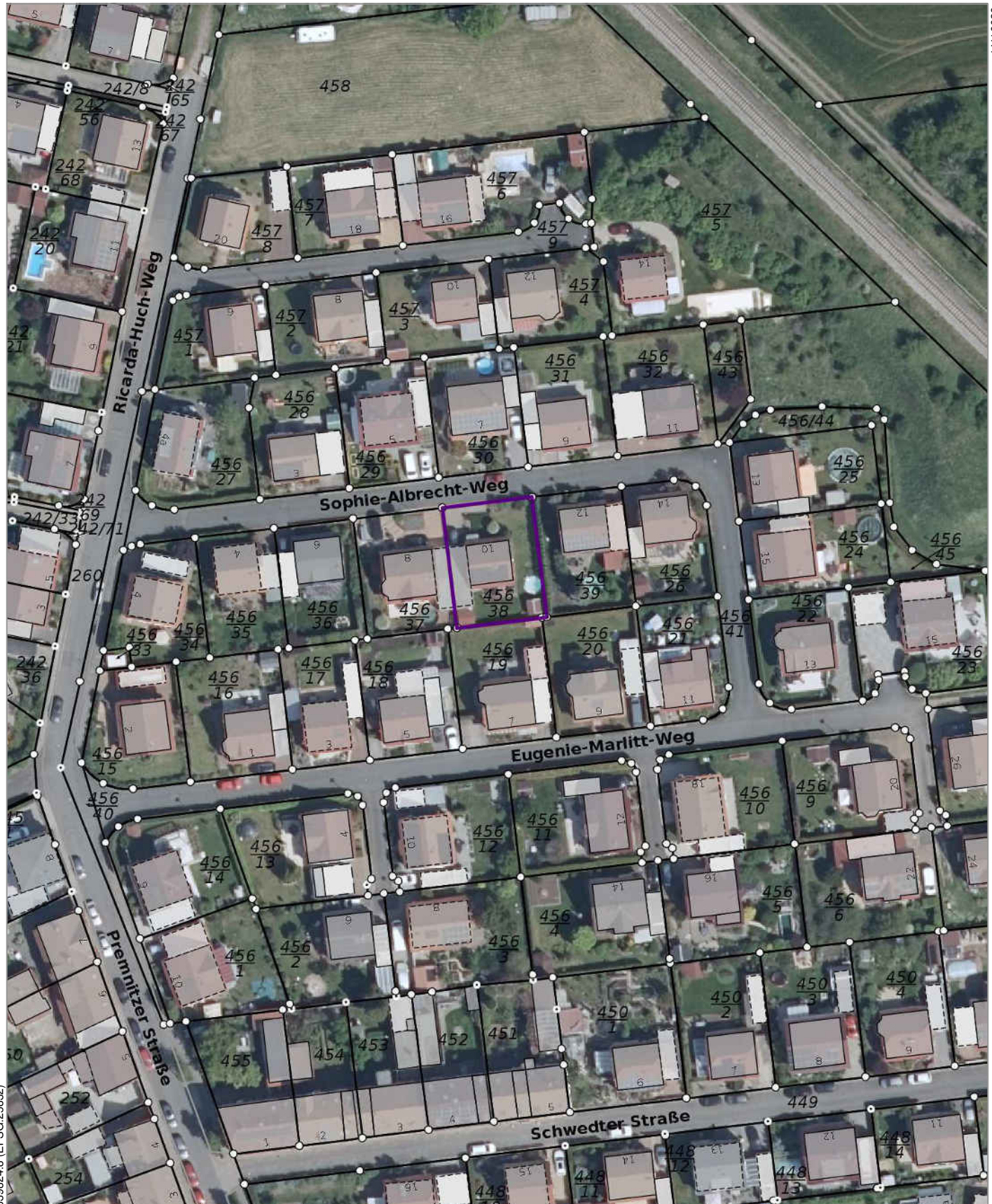
Flurstück: 456 / 38  
Flur: 6  
Gemarkung: Gispersleben-Viti

Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt

Erstellt am 10.06.2025

5654502.2

639917.4



5654388.6 (EPSG:25832)

0 10 20 30  
Meter



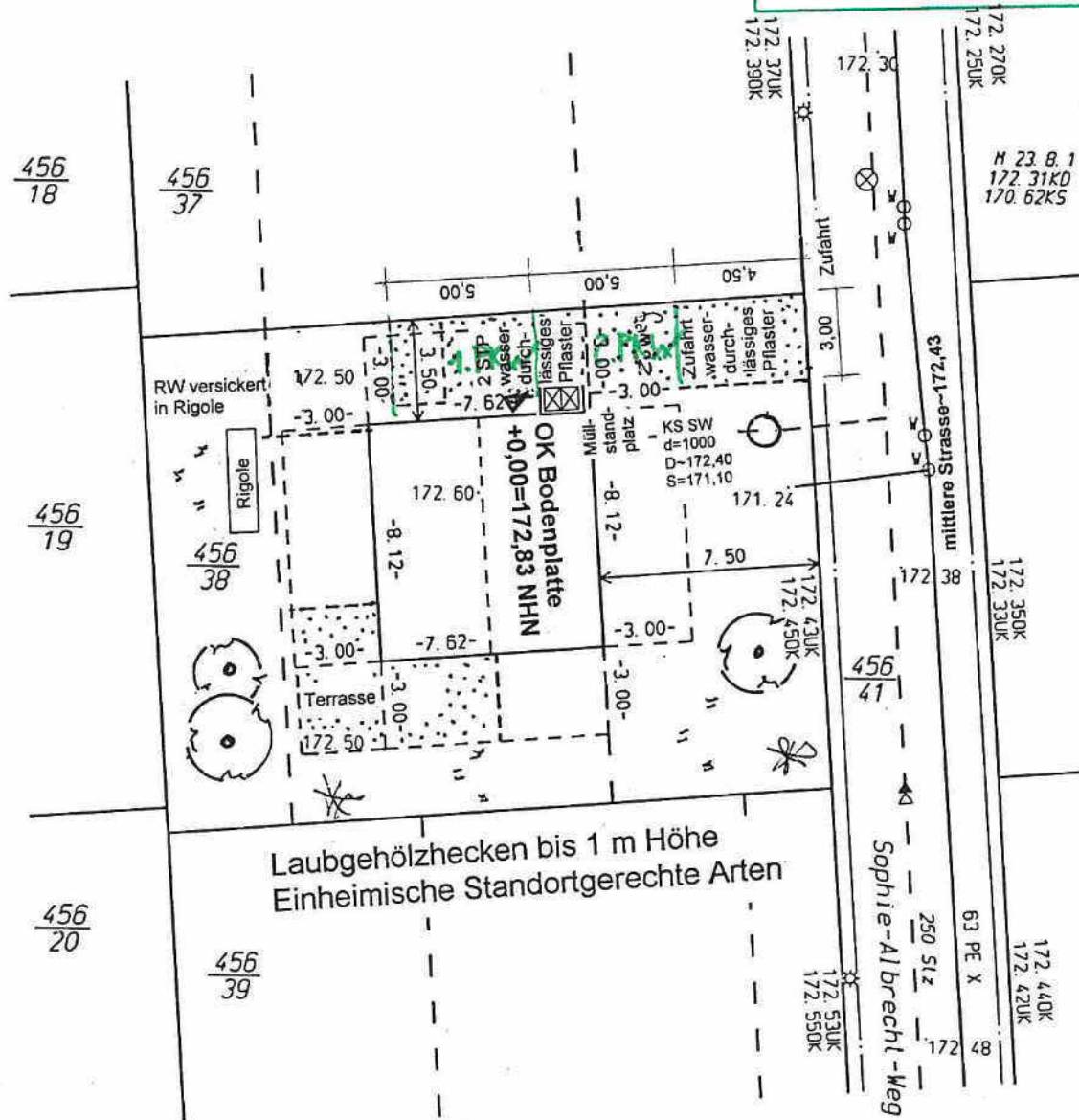
# BV Schneidewind/Seyfarth

Maßstab 1:250  
Höhensystem: NHN

**Stadtverwaltung Erfurt**  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
gehört zur vereinfachten Baugenehmigung  
gemäß § 63 b ThürBO  
Aktenzeichen: **V0379/2007-2**

W. Schneidewind  
Bearbeiter

16.07.2007  
Datum



Einfamilienhaus	M 1 : 250	Lageplan
Grünplan		
<b>Town &amp; Country Haus</b> Hauptstraße 90 99947 Behringen 	<b>Büro für Architektur + Design</b> Dipl. Ing. B. Wollschlaeger Wallstraße 3, 99084 Erfurt Tel/Fax 0361 / 6435501/2  Unterschrift Architekt: 29.05.2007 11.06.2007 	Bauherr : <span style="float: right;">Unterschrift</span> <b>Schneidewind, Maria</b>  <b>Seyfarth, Karsten</b>  <b>Geschwister- Scholl- Straße 65</b> <b>99085 Erfurt</b>  Bauort : <b>Sophie- Albrecht- Weg</b> <b>99091 Erfurt - Gispersleben</b> <b>Flur 6, Flurst. 456 / 38</b> <b>Parzelle 28</b>





Lage Abwasserleitung  
Anpassung vor Ort  
an vorhandene  
Leitung von Strasse

KS SW  
d=1000  
D~172,40  
S=171,10

SW KG Rohr d=125  
1-2% Gefälle Frostfrei

Grenze

3,50 8,12<sup>5</sup>

1,86<sup>5</sup>

1,80 FE

Wasser  
Gas  
RR d=100  
Tel  
Elt  
Achse  
Leerrohre

BDB  
25/25

OK Bodenplatte  
+0,00=172,83 NHH

Fundamentier-  
Umlaufend

Baufeld

FE

11,14

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

BDB  
25/25

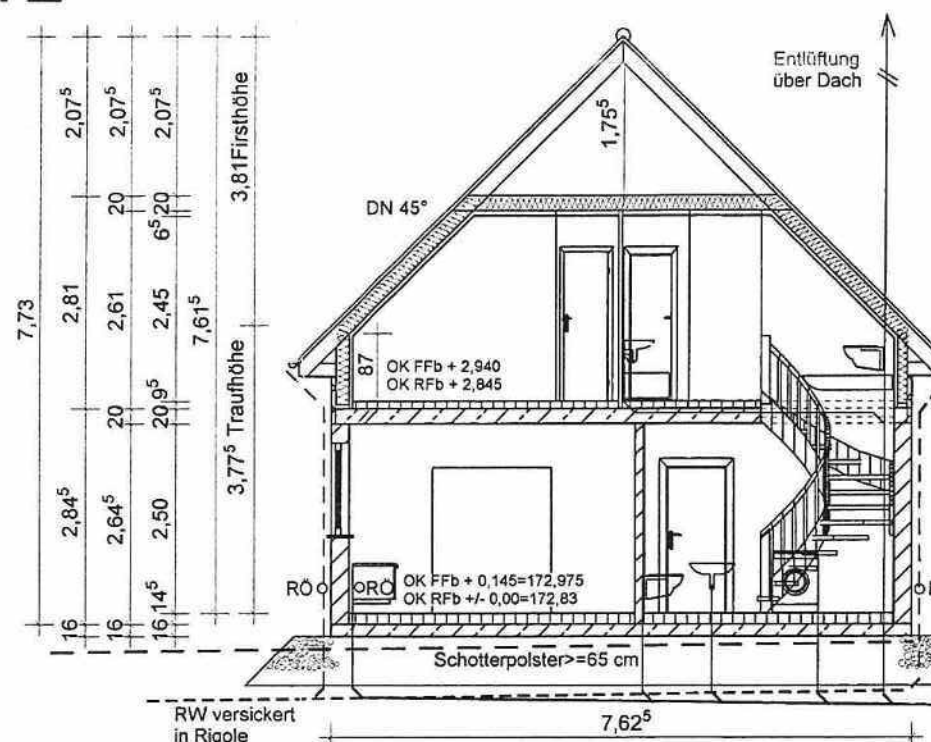
BDB  
25/25

Bodenplatte

Rigole

RW KG Rohr d=100  
1-2% Gefälle Frostfrei

RW versickert  
in Rigole



Rückstauenebene  
SW 172,70 NHH

KS SW  
d=1000  
D~172,40  
S=171,10

Grenze mittlere  
Strasse  
~172,43

Sohle SW  
S~170,65

Stadtverwaltung Erfurt  
Untere Bauaufsichtsbehörde

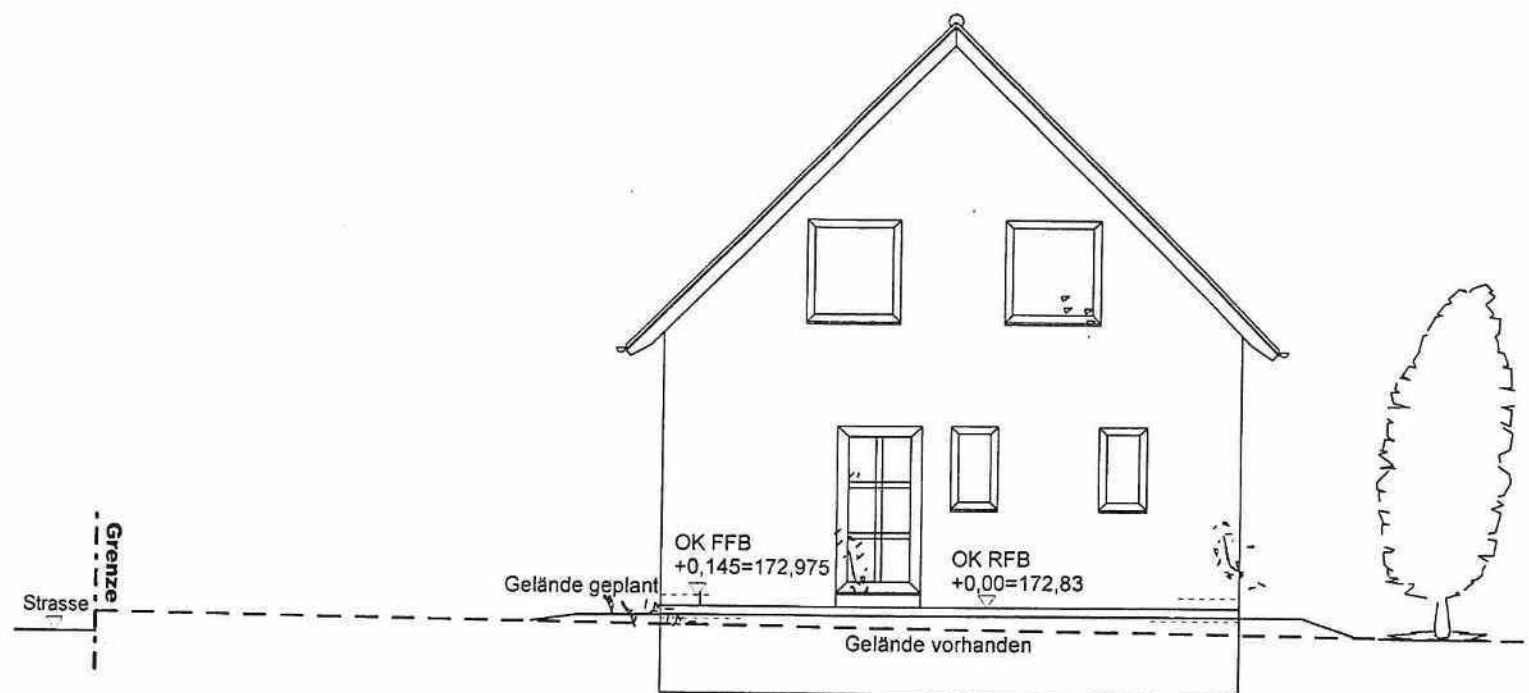
gehört zur vereinfachten Baugenehmigung  
gemäß § 63 b ThürBO

Aktenzeichen: V0379/2007-2

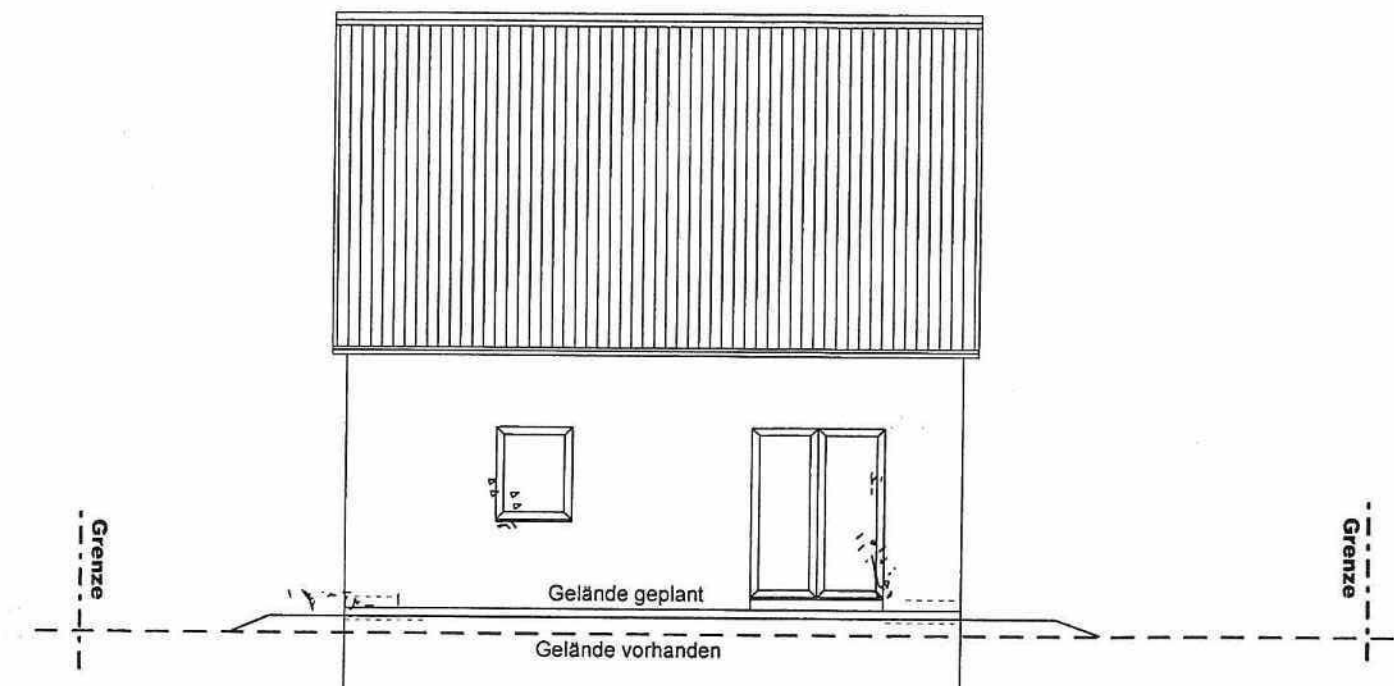
Ausgew. 16.07.2007

Bearbeiter Datum

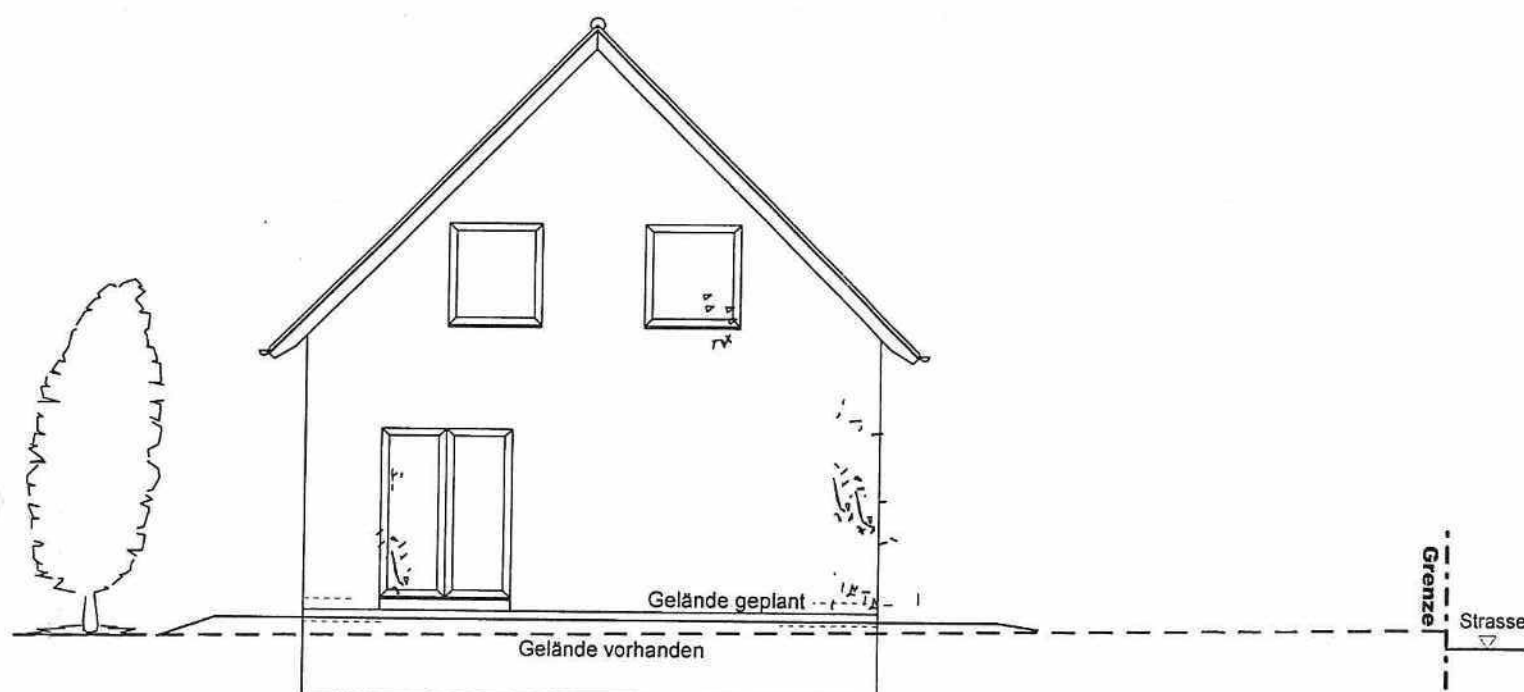
Einfamilienhaus	M 1 : 100	Bodenplatte Raumwunder 90 Schnitt
Town & Country Haus Hauptstraße 90 99947 Behringen 	Büro für Architektur + Design Dipl. Ing. B. Wollschlaeger Wallstraße 3, 99084 Erfurt Tel/Fax 0361 / 6435501/2	Bauherr : Schneidewind, Maria Seyfarth, Karsten Geschwister- Scholl- Straße 65 99085 Erfurt
	Unterschrift Architekt : 19.04.2007 A. O. G. 2007	Unterschrift Seyfarth, Karsten Sohle SW S~170,65
		Bauort : Sophie- Albrecht- Weg 99091 Erfurt - Gispersleben Flur 6, Flurst. 456 / 38 Parzelle 28



Westansicht

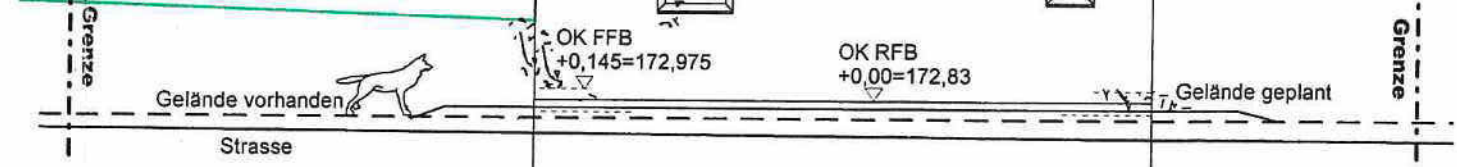


Südansicht



Ostansicht

Stadtverwaltung Erfurt  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
gehört zur vereinfachten Baugenehmigung  
gemäß § 63 b ThürBO  
Aktenzeichen: **V0379/2007-2**  
**Abprund** 16.07.2007  
Bearbeiter Datum



Nordansicht

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>M 1 : 100</b>	<b>Ansichten</b> <b>Raumwunder 90</b>
Town & Country Haus Hauptstraße 90 99947 Behringen 	Büro für Architektur + Design Dipl. Ing. B. Wollschlaeger Wallstraße 3, 99084 Erfurt Tel/Fax 0361 / 6435501/2	Bauherr : <b>Schneidewind, Maria</b> <b>Seyfarth, Karsten</b> <b>Geschwister- Scholl- Straße 65</b> <b>99085 Erfurt</b>
	Unterschrift Architekt : 19.04.2007 	Bauort : <b>Sophie- Albrecht- Weg</b> <b>99091 Erfurt - Gispersleben</b> <b>Flur 6, Flurst. 456 / 38</b> <b>Parzelle 28</b>