

Gutachten



99084 Erfurt
Brühlerwallstraße 1

Eigentumswohnung Nr. 7

Az.: K 38/22



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 118/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 38/22

Unser Zeichen: GZ 118/23

PLZ: 99084 Ort: Erfurt
Straße: Brühlerwallstraße 1
Eigentumswohnung Nr. 7
Miteigentumsanteil 271,59/1.000

Gemarkung: Erfurt-Mitte
Flur: 147
Flurstück: 634/2
Größe: 671 m²



Kurzbeschreibung: **Eigentumswohnung im Dachgeschoss/Spitzboden**

befindet sich im zentralen Erfurter Stadtteil Brühlervorstadt, Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus als Doppelhaushälfte, lt. Teilungserklärung aufgeteilt in sieben Eigentumswohnungen

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Baujahr ca. 1886, offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung Mitte der 90er Jahre des 20. Jh., Fachwerkbauweise auf Natursteinsockel, Mauerwerksbau, voll unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden

Eigentumswohnung Nr. 7, Lage Dachgeschoss/Spitzboden
je ein Abstellraum im Erd- und Obergeschoss

Raumaufteilung:

Dachgeschoss: Flur, Küche, zwei Bäder, fünf Zimmer
Spitzboden: ein Raum (nicht zu Wohnzwecken nutzbar)

Ausstattung: nicht bekannt

Wohnfläche: Dachgeschoss ca. 112 m², Spitzboden ca. 7 m²

Gesamtzustand: vermutlich gut bis normal

Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche sowie Stellplätzen 1 bis 4
(Stellplätze und Gartenfläche sind tatsächlich nicht vorhanden)

Bewertungsstichtag: 22.03.2024

Verkehrswert: 173.000,00 €

- a) Die Eigentumswohnung wird offensichtlich von der Eigentümerin genutzt. Mietverträge sind nicht bekannt.
- b) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werde.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet: 99084 Erfurt, Brühlerwallstraße 1
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Frank Weber
 Unterdorfstraße 32 a
 99625 Kölleda
- j) Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis besteht
- k) Es ist nicht bekannt, wer die WEG-Verwaltung inne hat bzw. ob überhaupt eine funktionsfähige Eigentümerverwaltung besteht.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Wohn- und Nutzflächen	11
3.7	Außenanlagen	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	12
4.4	Bodenwert	13
4.4.1	Entwicklungsstand	13
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	13
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	15
4.5.1	Vorbemerkungen	15
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	17
4.5.3	Ertragsansätze	18
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	19
4.5.5	Ertragswertberechnung	20
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums)	21
5.	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	23
6.	Wertminderungen beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte in Abt. II	24
6.1	Dinglich gesichertes Wohnungsrecht lfd. Nr. 1 Abt. II	24
6.2	Telekommunikationsanlagenrecht	25
7.	Verkehrswert	26

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Leibrentenbarwertfaktor

Lageplan Dienstbarkeit

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 38/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 99084 Erfurt, Brühlerwallstraße 1, Eigentumswohnung lfd. Nr. 7, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.03.2024 zur Besichtigung am 22.03.2024, 17.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin war niemand anwesend. Die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Mit Schreiben vom 25.03.2024 wurde der Eigentümerin die Möglichkeit gegeben, sich bis zum 05.04.2024 mit der Gutachterin, zur Absprache eines Besichtigungstermins, in Verbindung zu setzen. Gleichzeitig wurde die Eigentümerin daraufhin gewiesen, dass sollte kein neuer Termin vereinbart werden, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins vom 22.03.2024 erfolgen müsste. Eine Reaktion der Eigentümerin erfolgte nicht. Die Gutachtenerstellung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein vom 22.03.2024.

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

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 26.01.2024, Beschluss vom 25.01.2024

Grundbuchauszug von Erfurt/Erfurt-Mitte/Blatt 5617

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen

Mietspiegel der Stadt Erfurt 2022

Wohnlagenkarte GAA Erfurt 2022

Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss Erfurt
2020 bis 2023

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses,
Stichtag 01.01.2024

Sonstige Unterlagen:

- Internetseite der Stadt
- Gutachterausschuss Erfurt vom
19.06.2023/29.04.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist die Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 215.675 Einwohner (Stand: 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 14.06.2024)
- die Stadt befindet sich im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck- Görlitz, BAB 71 Sangerhausen- Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen- Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebaute B 4 in Richtung Nordhausen- Ilmenau
- IC- sowie ICE- Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt- Dresden, Berlin- München und Hamburg-München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKA (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Erfurter Stadtteil Brühlervorstadt
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in geschlossener, tlw. in offener Bauweise errichteten Mehrfamilienwohnhäusern
- geringe Entfernung zum Luisenpark
- Entfernung zum Bahnhof rd. 1,8 km
- ca. 280 m entfernt steht ein tegut (Einkaufsmarkt) zur Verfügung
- Verkehrsanbindung an den ÖPNV in ca. 60 m fußläufiger Entfernung (Straßenbahnhaltestelle Richtung Innenstadt)
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten sowie Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche in der Innenstadt ansässige Ärzte sowie das Helios-Klinikum und das Katholische Krankenhaus von Erfurt gesichert
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück zwischen einer innerstädtischen, relativ stark befahrenen Durchgangsstraße (30er Zone) und einer ruhigen Anliegerstraße
- innere Erschließung
eine Zufahrt von der Durchgangsstraße (Bonifaciusstraße) vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Erfurt- Mitte
Grundbuchband Blatt 5617

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	147	634/2	Brühlerwallstraße 1	671	271,59/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Abstellraum im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss, im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 7.
Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche im Aufteilungsplan rechts schraffiert sowie an den Stellplätzen 1 bis 4 vereinbart

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

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Wohnungsrecht, Telekommunikationsanlagenrecht,
Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.01.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2017 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Ebenso befindet sich das Grundstück nicht in sonstigen Schutzgebieten bzw. Sanierungs-, Klarstellungs- und Erhaltungssatzungen (Quelle: Internetangaben der Stadt Erfurt).

Das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren im Bauarchiv nicht auffindbar.

Im Jahr 1996 erfolgte die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung für insgesamt sieben Eigentumswohnungen und diverse Sondernutzungsrechte. Eine Baugenehmigung in Bezug auf den Ausbau des Dach- und Spitzbodens lag beim Bauarchiv nicht vor.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. persönlicher Auskunft der zuständigen Bearbeiterin vom 07.05.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird aufgrund des Alters des Gebäudes (1886) von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Denkmalliste der Stadt Erfurt zum 04.11.2022)

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, auch aufgrund der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorliegt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut.

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard des Gebäudes sowie der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgen somit nach dem äußeren Anschein sowie anhand von Annahmen und Vermutungen. Darüber hinaus wurde ein Gutachten aus dem Jahr 2017 in Bezug auf den Ausstattungsstandard mit herangezogen (der Gutachter konnte die zu bewertende Eigentumswohnung nicht besichtigen, aber es erfolgte zumindest die Inaugenscheinnahme des Treppenhauses).

Das Wohnhaus ist lt. Teilungserklärung aufgeteilt in sieben Eigentumswohnungen.



straßenseitige Ansicht Eckbereich Brühlerwallstraße/Bonifaciusstraße



straßenseitige Ansicht von der Bonifaciusstraße



Außenansicht von der Brühlerwallstraße



Außenansicht Dachbereich



in diesem Bereich sollte die Sondernutzungsfläche Grünfläche
Sein, Zufahrtsfläche von der Bonifaciusstraße



zugeordnete Freifläche („Stellplätze 1 – 4“)

Wohnhaus

- Baujahr: ca. 1886
- Sanierung: offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung Mitte der 90er Jahre des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Fachwerkbauweise (offensichtlich 15er Wandstärke) auf Natursteinsockel, voll unterkellert, Mauerwerksbau
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgebauter Spitzboden
- Fassade: beide Traufseiten Schieferverkleidung, Giebelseite verputzt, WDVS
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: vermutlich zweiläufiges Holztreppenhaus, Stufen Belag PVC, im Erdgeschossbereich einige Steinstufen
- Hausflur: Haustür Holz
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, zwei Dachgauben, Betondachsteine, vermutlich gedämmt

- KG:

Raumaufteilung: lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung diverse Vorratsräume, ggf. Heizungsraum

Ausstattung:

Boden: vermutlich Estrich, Ziegelflachsicht
Wände: vermutlich verputzt, Kappgewölbe
Decken: vermutlich verputzt
Türen: vermutlich Holz
Fenster: Holz
E-Installation: vermutlich über Putz
Heizung: nicht bekannt

Beschreibung Eigentumswohnung (nur nach dem äußeren Anschein)**Eigentumswohnung DG/Spitzboden, lfd. Nr. 7**

Raumaufteilung: lt. Bauunterlagen:

Erdgeschoss/Obergeschoss: je Geschoss ein Abstellraum
Dachgeschoss mit: Flur, Küche, zwei Bäder, fünf Zimmer
Spitzboden: ein Raum (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zu Wohnzwecken nutzbar)

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag, Sanitärbereiche gefliest
Wände: vermutlich verputzt, tapeziert
Decken: vermutlich verputzt, tapeziert
Türen: vermutlich Holz
Fenster: vermutlich Holz, tlw. liegende Dachflächenfenster
Verglasung: offensichtlich Isolierverglasung

E-Installation: vermutlich unter Putz, Wechselsprechanlage
Sanitär: zwei Bäder, Ausstattung nicht bekannt, vermutlich Standard des Sanierungszeitraumes
Heizung: vermutlich Etagenheizung, Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: vermutlich gut bis normal

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohnflächen

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Wohnfläche wurde daher nur aus den Unterlagen der Aufteilungspläne entnommen.

Danach beträgt die Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 112 m² sowie ca. 7 m² für den Spitzboden.

Diese Flächenangaben wurden nur sehr grob überschläglich anhand der vorliegenden Unterlagen eingeschätzt. Da der angegebene Spitzboden nur lt. Zeichnung über eine Dacheinschubtreppe erreichbar sein sollte, wird diese Fläche nicht zur Wohnfläche hinzuberechnet. Die der Eigentumswohnung Nr. 7 zugeordneten Abstellräume im Erd- und 1.Obergeschoss werden ohnehin, aufgrund der fehlenden Abgeschlossenheit nicht zur Wohnfläche gezählt.

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. schmiedeeiserner Zaun auf Betonsockel, tlw. Hecke und Metallzaun, Metalleinfahrtstor, tlw. Gebäudeumfassungsmauer
Freifläche:	einfache Rasenfläche, tlw. einfache befestigte Hoffläche

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	182165
Bodenrichtwert:	580,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Geschossflächenzahl:	1,50
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten: ca. 26 m bzw. 16 m

Die tatsächliche WGFZ wird grob überschläglich mit 1,00 eingeschätzt.

Bezogen auf die Umrechnungsvorgaben des Gutachterausschusses Erfurt für die Bodenrichtwerte, ergibt sich folgende Anpassung:

WGfZ:	1,00	Koeffizient:	1,00
WGfZ:	1,50	Koeffizient:	1,10
1,00/1,10	x	580,00 €/m ²	= rd. 527,00 €/m ²

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 7

671 m² x 527,00 €/m² x 271,59/1.000 = 96.039,00 €

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

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

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

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

4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden im Januar 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen mit Baujahr bis 1990 für das Berichtsjahr 2021 empirisch abgeleitet.

Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,50 % (Bandbreite zwischen -1,6 % bis 2,10 %) ausgewiesen.

Der Stichprobenumfang weist dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr:	1945
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Wohnfläche:	58 m ²
Bodenrichtwert:	267 €/m ²
Wohnfläche:	58 m ²
Nettokaltmiete:	7,04 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	147

Unter Berücksichtigung der erheblichen Abweichungen der zu bewertenden Eigentumswohnung in Bezug auf die Wohnungsgröße, das Baujahr und der Lage (Bodenrichtwertniveau), erfolgt eine Modifizierung dieser Angaben.

Die Auswertung der Kauffälle bezieht sich dabei auf das Jahr 2021. Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte demnach noch keine Berücksichtigung finden. Darüber hinaus wurden diese Liegenschaftszinssätze mit dem Niveau der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 berechnet.

Das Transaktionsvolumen ist seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Mietniveaus sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt. Immobilieninvestments sind üblicherweise mittel- bis langfristige Kapitalanlagen, die ein positives Marktumfeld mit verlässlichen Rahmenbedingungen sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht benötigen. Aktuell ist dies nicht gegeben. Ortsansässige Makler geben für Erfurt eine deutliche Zunahme von Verkaufsofferten ohne konkretes Käuferpotenzial bzw. Kaufinteresse bei den gewünschten Kaufpreisen bei derartigen Objekten an.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage nach Neubauten von Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

Diese negativen Umstände konnten durch die aktuelle Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser empirisch nachgewiesen werden.

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden im März 2024 aktuelle Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Bezug auf das Jahr 2023 veröffentlicht. Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % angegeben:

Dieser Stichprobenumfang weist dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr:	1912
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Bodenrichtwert:	360,00 €/m ²
Nettokaltmiete:	7,70 €/m ²
bereinigter Kaufpreis pro m ² :	1.738,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	20

Gegenüber der Veröffentlichung von 2023 bezogen auf den Berichtszeitraum 2022, erhöhte sich der Liegenschaftszinssatz erheblich (von 0,60 % für das Jahr 2022 auf 2,20 % für das Jahr 2023).

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für diese Eigentumswohnung von 2,75 % als angemessen beurteilt.

Reinertrag

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

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als gut bis tlw. sehr gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, Mai 2024 ca. 6,2 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,8 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
- Altersstruktur:
 Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % △ 49.670 Einwohner
 Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % △ 52.830 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 14.06.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

- eingestuft als Demografietyt 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Dynamik (Platz 41) und Wirtschaft/Arbeitsmarkt (Platz 48)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Wettbewerb/Teilbereichen Innovation nur auf Platz 372 und Wohlstand/Soziale Lage lediglich auf Platz 321

Stadtteilangaben

Der Stadtteil Brühlervorstadt kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2022) wie folgt:

- Einwohner	14.143 Einwohner
- Ausländer	764
- Durchschnittsalter	45,1 Jahre
- Haushalte	6.850 (Stand 31.12.2018)

4.5.3 Ertragsansätze

Offensichtlich wird die Wohnung von der Eigentümerin bzw. dem Wohnungsberechtigten selbst genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Im aktuellen Mietspiegel der Stadt Erfurt (gültig seit 01.07.2022 bis 30.06.2024) werden folgende ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen:

Wohnflächen zwischen 76,00 m² bis 129,99 m² für Wohnraum mit Baujahr bis 1967

6,00 €/m² bis 8,60 €/m²

Der Erfurter Mietspiegel weist weiterhin keine Lagefaktoren aus, die Angaben über die Mietspannen werden alle für mittlere Wohnlagen angegeben.

Quantifizierbare Zu- oder Abschläge sind im Erfurter Mietspiegel ebenfalls nicht ausgewiesen.

Seit dem 01.10.2019 gilt eine Kappungsgrenze für Bestandsmieten von 15 % bezogen auf drei Jahre (verlängert bis 09/2024). Die Mietpreisbremse für Neuvertragsmieten gilt bis 2025 (max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024 werden für Erfurt Mietpreise für Wohnungen, die im Bestand saniert bzw. neu gebaut wurden, wie folgt angegeben:

einfacher Wohnwert:	7,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	8,00 €/m ²
guter Wohnwert:	9,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	11,00 €/m ²

In der aktuellen Veröffentlichung des Maklerhauses Engels & Völkers wird für das 1. Quartal 2024 eine Angebotsmiete von durchschnittlich 8,68 €/m² angegeben.

Entsprechend der vorliegenden aktuellen Wohnlagenkarte 2022 des Gutachterausschusses Erfurt, wird die Brühlerwallstraße als gute Wohnlage ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der vermutlich normalen Ausstattung sowie der Größe der Eigentumswohnung, aber auch dem fehlenden Balkon und Aufzug, wird ein marktkonformer Nettomietzins von 8,00 €/m² angesetzt. Für die Flächen im Spitzboden wird ein Mietansatz von 5,00 €/m², aufgrund der eingeschränkten Nutzung, als angemessen berücksichtigt.

Entsprechend der Teilungserklärung wurden der Eigentumswohnung Nr. 7 vier Stellplätze, die lt. Zeichnungsunterlagen giebelseitig an dem Wohnhaus angeordnet wurden, als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Diese Stellplätze sind nicht vorhanden.

Die Zuordnung von vier Stellplätzen ist aufgrund der vorhandenen Struktur der Freifläche, insbesondere durch das Fehlen einer Baugenehmigung nicht als umsetzbar zu beurteilen.

Bezogen auf die vorhandene Fläche und der angrenzenden Zufahrt, wird von einem Stellplatz ausgegangen, der auf dieser zugeordneten Fläche möglich sein könnte.

Somit erfolgt kein zusätzlicher Ertrag für diese zugeordnete Freifläche. Ein Ansatz von 50,00 €/Platz wird für diesen Stellplatz, insbesondere aufgrund der angespannten Stellplatzsituation im unmittelbaren Umfeld, als angemessen beurteilt.

Die angegebenen zugeordneten Grünflächen existieren ebenfalls nicht (Seite 8). Aufgrund dieser Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass diese Grünflächen noch hergestellt werden könnten.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2024) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	420,00 €/Einheit
Stellplatz, modifiziert:	20,00 €/Platz
Instandhaltungskosten:	
Wohnung:	17,00 €/m ²
Stellplatz, modifiziert:	50,00 €/Platz
Mietausfallwagnis:	
Wohnung:	2,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzfläche in m ²		€/m ²	Ertrag/Monat
DG/Spitzboden, ETW 7	ca.	112,00	8,00	896,00 €
Spitzboden	ca.	7,00	5,00	35,00 €
Gesamtfläche		119,00		
ein möglicher Stellplatz				50,00 €
Monatsertrag				981,00 €
Jahresertrag				11.772,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Stellpl.	20,00 €	x	1 St.	20,00 €
Verwaltungskosten ETW	420,00 €	x	1 WE	420,00 €
Instandhaltungsk. ETW	17,00 €/m ²	x	119,00 m ²	2.023,00 €
Instandhaltungsk. Stellpl.	50,00 €/St.	x	1,00 St.	50,00 €
Mietausfallwagnis	11.772,00 €	x	2%	235,44 €
Bewirtschaftungskosten				2.748,44 €
Jahresertrag				11.772,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-2.748,44 €
entspricht		23,35 %		-----
jährlicher Reinertrag				9.023,56 €
./. Bodenwertverzinsung	96.039,00 €	x	2,75 %	-2.641,07 €
Gebäudereinertrag				6.382,49 €
Restnutzungsdauer		30		
Liegenschaftszinssatz		2,75		
Barwertfaktor				20,25
Gebäudeertragswert				129.240,91 €
Bodenwert				96.039,00 €
Ertragswert				----- 225.279,91 €
			rd.	225.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	19,14	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,11	
Bodenwertanteil am Ertragswert	42,63	
Quadratmeterpreis in €/m ²	1.893,11	

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

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

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

Die Eigentumswohnung konnte nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Es verbleibt daher ein nicht unerhebliches Risiko über den tatsächlichen Ausstattungsstandard der Eigentumswohnung.

Weiterhin ist nicht bekannt, wer die WEG-Verwaltung inne hat bzw. ob überhaupt eine funktionsfähige Eigentümerverwaltung besteht. Daher ist auch nicht bekannt, ob bzw. in welchem Umfang ggf. Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum bestehen, wie hoch die tatsächliche Instandhaltungsrücklage ist bzw. ob Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum bestehen.

Für einen potenziellen Eigentümer besteht daher eine Unsicherheit darüber, ob negative Umstände im Sonder- und Gemeinschaftseigentum bestehen.

Entsprechend den Angaben zur Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Nutzflächen im Spitzboden nicht als Aufenthaltsräume genehmigt.

Darüber hinaus liegt offensichtlich keine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und des Spitzbodens sowie der Errichtung/Genehmigung von vier Stellplätzen bezogen auf das Sondernutzungsrecht der Eigentumswohnung 7, vor.

Sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Sondereigentümer können daher nicht davon ausgehen, dass kein nachträglicher Bauantrag mit allen notwendigen Nachweisen (insbesondere Brandschutz) noch gestellt werden muss, einschließlich der nicht unerheblichen finanziellen Mittelaufwendung bzw. baulichen Maßnahmen, die sich daraus ergeben.

Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von 15 % für diese Unsicherheiten als angemessen beurteilt.

225.000,00 € x 15 % = rd. 34.000,00 €

Die Eigentumswohnung Nr. 7 konnte nur von außen besichtigt werden.

Es ist daher nicht bekannt, ob die Eigentumswohnung den Standard des Sanierungszeitraumes entspricht oder weitere Modernisierungen vorgenommen wurden.

Es wird daher eingeschätzt, dass eine geringfügige rückständige Instandsetzung als notwendig erachtet wird.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Daher wird lediglich ein anteiliger Ansatz von 150,00 €/m² Wohnfläche als notwendig erachtet.

$$150,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 119 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 18.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		225.000,00 €
Abzug wegen fehlender Besichtigung		
Information Gemeinschaftseigentum:	-	34.000,00 €
Abzug anteilige Instandsetzung:	-	18.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		173.000,00 €

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss Erfurt wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Danach wurde bei Wohnungsgrößen zwischen 81m² bis 110 m² und für gute Altstadtlagen, Baujahr bis 1990 und Sanierungen zwischen 1991 bis 2004, Durchschnittswerte von 2.510,00 €/m² bezogen auf die Berichtsjahre 2018 bis 2021 und für die Wohnungsgrößen zwischen 111 m² bis 170 m², Durchschnittswerte von 2.630,00 €/m² ausgewiesen.

Da diese Auswertungen nur einen allgemeinen Durchschnittswert abbilden, erfolgte der Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Baujahre 1870 bis 1920
- Anzahl der Sondereigentume 7 bis 20
- Wohnfläche zwischen 100 m² bis 200 m²
- Sanierungszeitraum zwischen 1990 bis 2000
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte lediglich sechs mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Diese werden nachfolgend aufgeführt und an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasst.

Für das Jahr 2023 und 2024 konnten nach Angaben des Gutachterausschusses Erfurt keine mittelbar vergleichbaren Datensätze eruiert werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
lfd. Nr.	Straße	Datum Kauf	Geschoss Lage	Standard stufe	Wohnfläche in m²	Balkon	€/m²
1	Nerlystraße	2020	Maisonett	2,9	101,90	ohne	2.414,00
2	Am Stadtpark	2020	EG	2,8	131,00	vorhanden	1.641,00
3	Friedrich- List-Straße	2020	DG	2,7	109,00	ohne	2.248,00
4	Straße des Friedens	2021	1.OG	3,20	100,00	vorhanden	1.990,00
5	Robert- Koch- Straße	2022	2.OG	2,8	144,00	vorhanden	2.781,00
6	Wilhelm- Külz- Straße	2022	DG	2,7	110,00	vorhanden	2.109,00
ungew ogenes arithmetisches Mittel							2.197,17 €
Anpassungen							
lfd. Nr.	Straße	Datum Kauf	Lage	Standard stufe	Wohnfläche in m²	Balkon	€/m²
1	Nerlystraße	0,85	1,00	0,95	1,10	1,00	2.144,24 €
2	Am Stadtpark	0,85	1,05	1,00	0,95	0,95	1.321,79 €
3	Friedrich- List-Straße	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1.910,80 €
4	Straße des Friedens	0,90	1,05	0,85	1,10	0,95	1.670,40 €
5	Robert- Koch- Straße	0,95	1,05	1,00	0,90	0,95	2.371,81 €
6	Wilhelm- Külz- Straße	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1.903,37 €
ungew ogenes arithmetisches Mittel							1.887,07 €
Alle Datensätze befinden sich in den Bereich der doppelten Standardabweichung.							

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl stützen diese angepasste Datensätze den eingeschätzten Ertragswert (ohne Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung und Kenntnis Eigentümergemeinschaft).

6. Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Beschränkungen Abt. II

6.1 Dinglich gesichertes Wohnungsrecht lfd. Nr. 1 Abt. II

Zu Gunsten des Ehemanns der Eigentümerin wurde ein dinglich gesichertes Wohnungsrecht eingetragen.

Danach besteht ein unentgeltliches lebenslanges Wohnungsrecht zu Gunsten des Ehemanns der Eigentümerin. Vereinbarungen über die Zahlung von üblichen verbrauchsabhängigen Nebenkosten wurden explizit nicht angegeben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die üblichen Vereinbarungen zutreffend sind, dass der Wohnungsberechtigte die üblichen umlagefähigen Betriebskosten selbst zu tragen hat.

Entsprechend der allgemeinen Absterbeordnung, in Verbindung mit dem Alter des Berechtigten, beträgt die statistische Lebenserwartung rd. 22 Jahre.

Der Leibrentenbarwertfaktor beträgt dabei 16,0449 bei einer Verzinsung von 2,75 % (Anlage).

Somit ergibt sich folgende Minderung bei einem Jahresmietertrag von 11.772,00 €/p.a. entsprechend Punkt 4.5.4:

11.772,00 €/p.a.	x	16,0449	=	188.881,00 €
			rd.	189.000,00 €

Bei Verkäufen von Objekten, die mit einer derartigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belastet sind, ist anzunehmen, dass die Kaufpreise geringer sind als die berechneten Werte in Bezug auf die Auswirkung des dinglich gesicherten Wohnungsrechtes.

In der Wertermittlungspraxis werden daher üblicherweise Abschläge zwischen 10 % bis 15 % vorgenommen. Damit soll die Unsicherheit, die bei der Barwertermittlung durch die unterstellte Annahme, dass der Berechtigte nicht länger lebt, als nach der statistischen Sterbetafel ausgewiesen ist, berücksichtigt werden.

Bezogen auf diesen relativ langen Zeitraum, in Bezug auf die Belastung durch das Wohnungsrecht, erfolgt ein zusätzlicher Zuschlag von 15 %.

$$189.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 15 \% \quad = \quad \text{rd. } 28.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich ein Minderertrag von:

Wohnungsrecht:	rd.	189.000,00 €
Zuschlag 15 %:	rd.	28.000,00 €

Wohnungsrecht gesamte Wertminderung: 217.000,00 €

Die eingeschätzte und berechnete Wertminderung für das dinglich gesicherte Wohnungsrecht übersteigt somit den eingeschätzten marktangepassten, objektbezogenen Ertragswert unter Punkt 4.5.5.

Beim Bestehen bleiben des Wohnungsrechtes, kann kein positiver Verkehrswert mehr eingeschätzt werden.

6.2 Telekommunikationsanlagenrecht lfd. Nr. 2 Abt. II

Laut den vorliegenden Unterlagen (Lageplan Anlage) verläuft eine dinglich gesicherte Telekommunikationsleitung im Bereich des Vorgartens.

Diese Leitung wird aufgrund der Lage als wertneutral beurteilt. Beim bestehen bleiben dieses Rechtes wird daher keine Wertminderung eingeschätzt.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99084 Erfurt, Brühler Wallstraße 1, Eigentumswohnung Nr. 7, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, nach dem äußeren Anschein (ohne Abteilung II), mit:

173.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

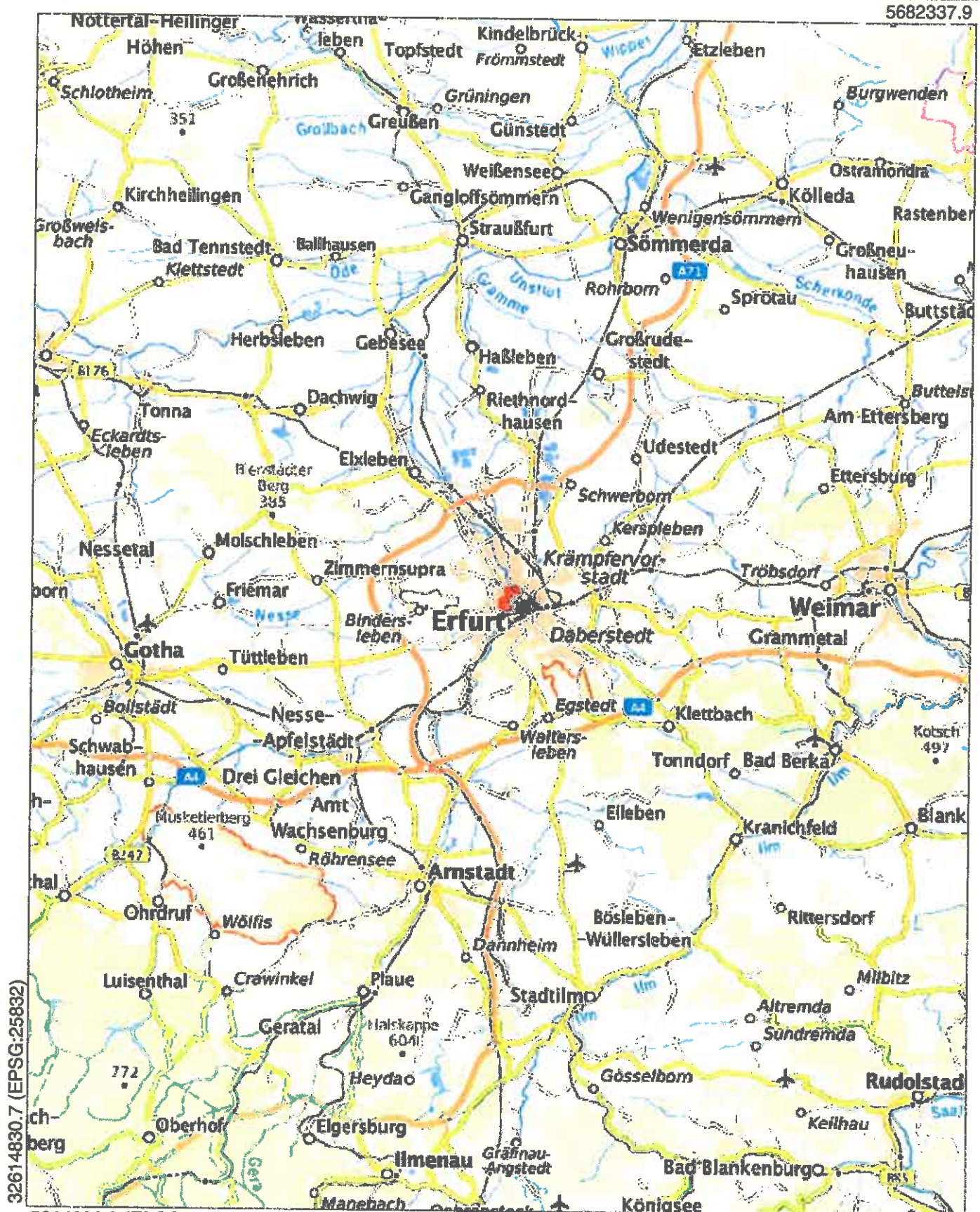
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

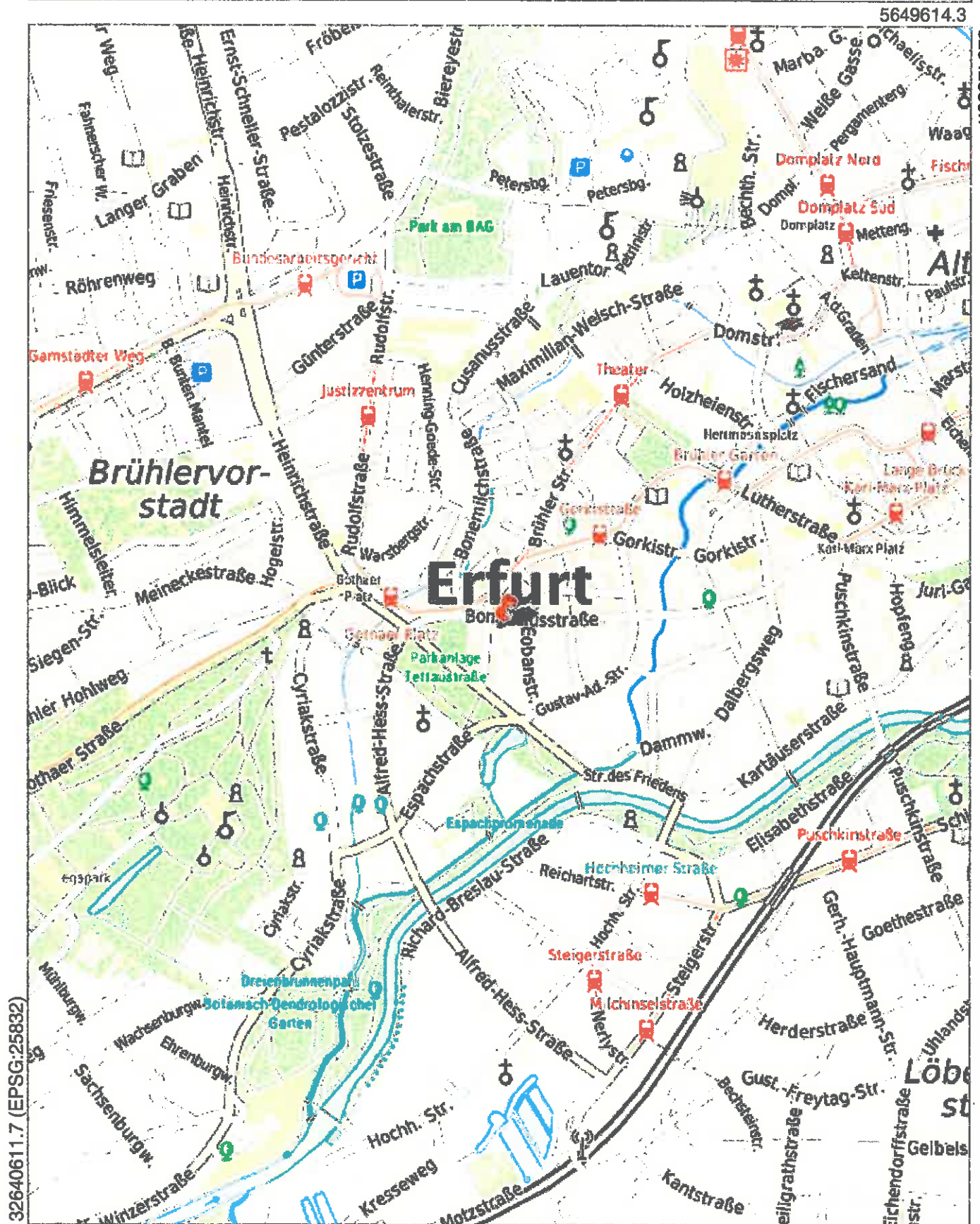

Dorothea Schneider

Erfurt, 17.06.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe









1

5648598.7



32641411.8 (EPSG:25832)

5648373.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Erfurt
Gemarkung	Erfurt-Mitte
Bodenrichtwertnummer	182165
Bodenrichtwert [Euro/m²]	580
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Geschossflächenzahl	1,5



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

14.06.2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - männlich			
Alter des Mannes	59	Stand 25.07 2023	
Zinssatz	2,75		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
	16,5078	-0,4628	16,0449
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,57354	(jährlich-nachschüssig)	

Lageplan Dienstbarkeit



Datum/Uhrzeit: 18.6.2024 13:41:41

Referenznr.: 8906744

Brühlerwallstr. 1 KVZ 99084 Erfurt

PTI 22 Thüringen / Erfurt

Maßstab: 1:1000

gültig bis: 18.7.2024

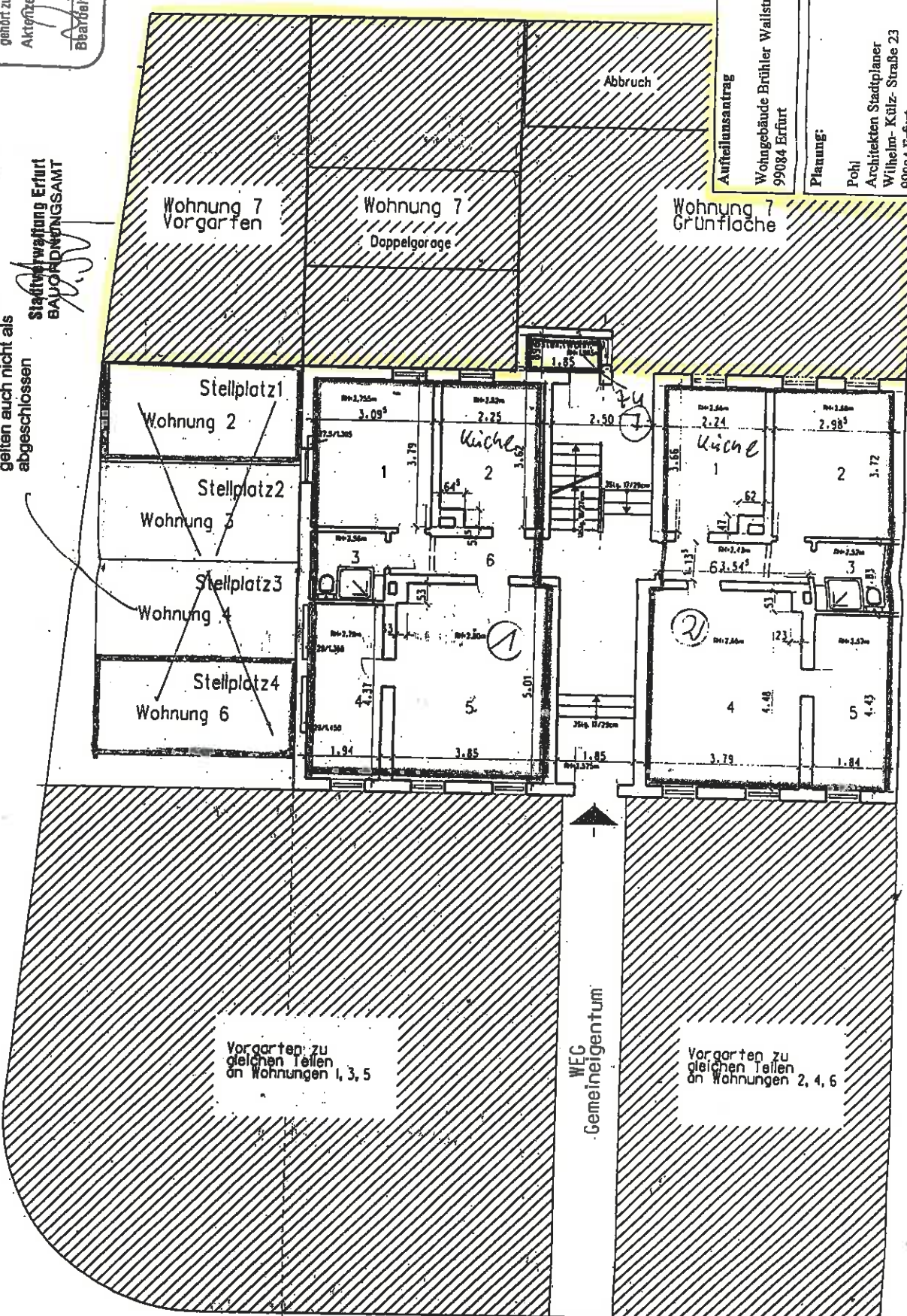
Trassenauskunft Kabel



Seite 1

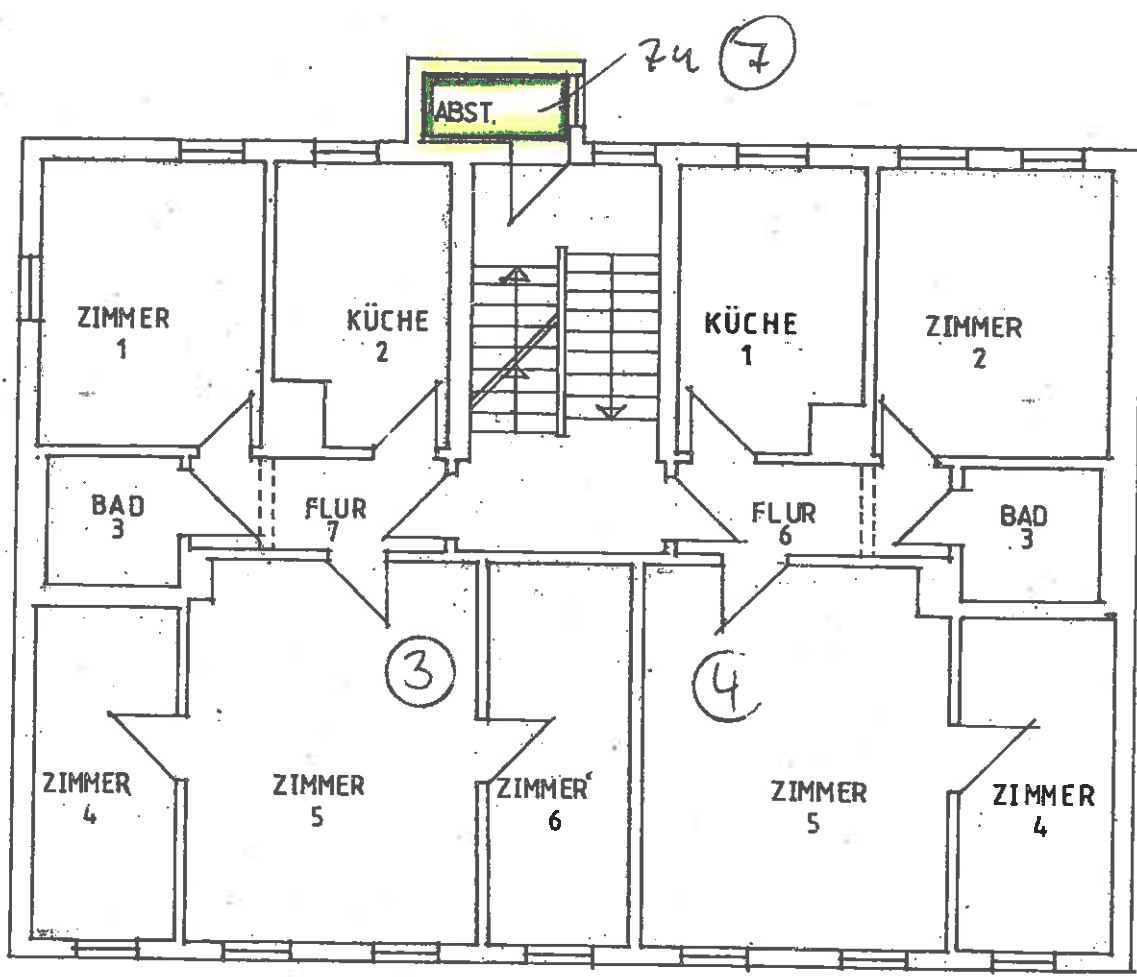
Stadtverwaltung Erfurt
Bauordnungsamt
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 Aktenzeichen: **B-1096/196**
 12 Juni 1996
 Datum

KFZ-Stellplätze stellen
 keinen Bestand dar und
 gelten auch nicht als
 abgeschlossen
Stadtverwaltung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT



1/12

Stadtverwaltung Erfurt
Bauordnungsamt
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 Aktenzeichen: B 1096196
 12. Juni 1996
 Bearbeiter: _____ Datum: _____



Aufteilungsantrag	
Wohngebäude Brühler Wallstraße 1 99084 Erfurt	
Planung:	Bauherr:
Pohl Architekten Stadtplaner Wilhelm- Külz- Straße 23 99084 Erfurt	Immobilienbüro Gabriele Weyers Brühler Wallstraße 1 99084 Erfurt
Grundriß 1. Obergeschoß	
M 1:100	22.05.1996
	Plan Nr. 2.04

1/94

**Stadtverwaltung Erfurt
Bauordnungsamt**

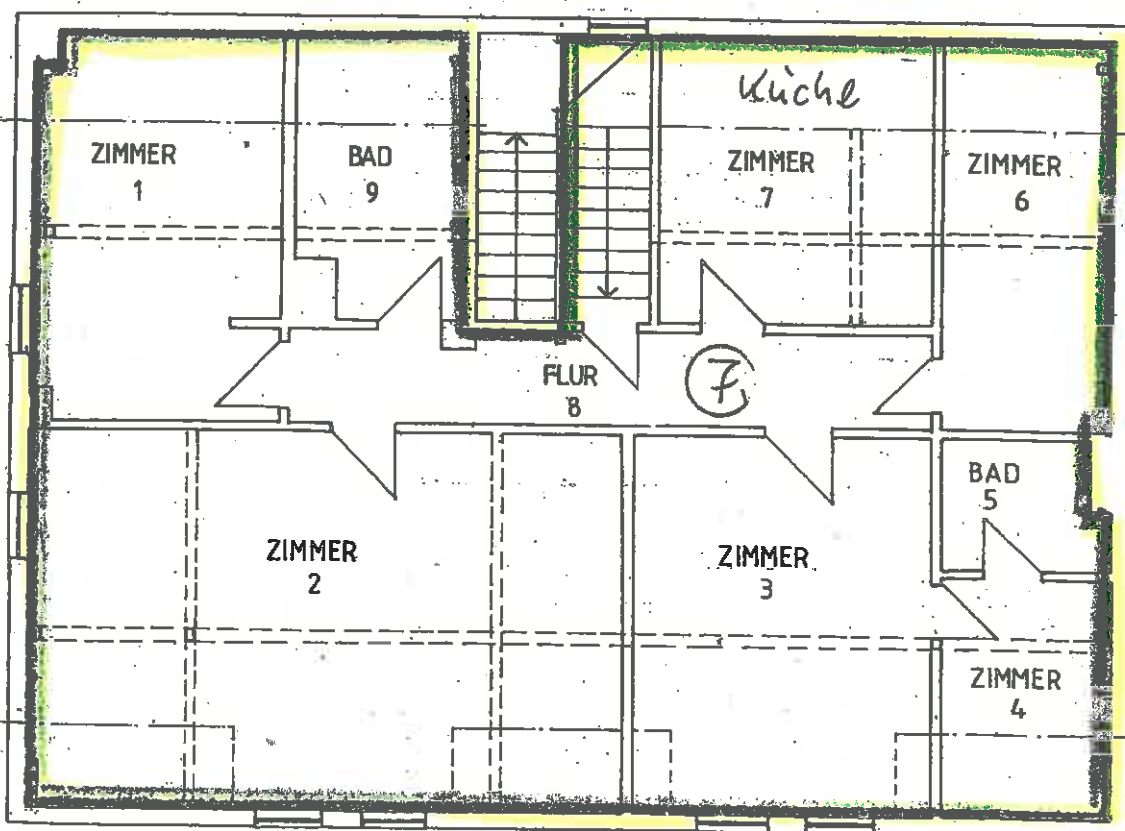
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Aktenzeichen: 3 1096/96

Bearbeiter 9

12. Juni 1996

Datum



Aufteilungsantrag

Wohngebäude Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Planung:

Pohl
Architekten Stadtplaner
Wilhelm- Külz- Straße 23
99084 Erfurt

Bauherr:

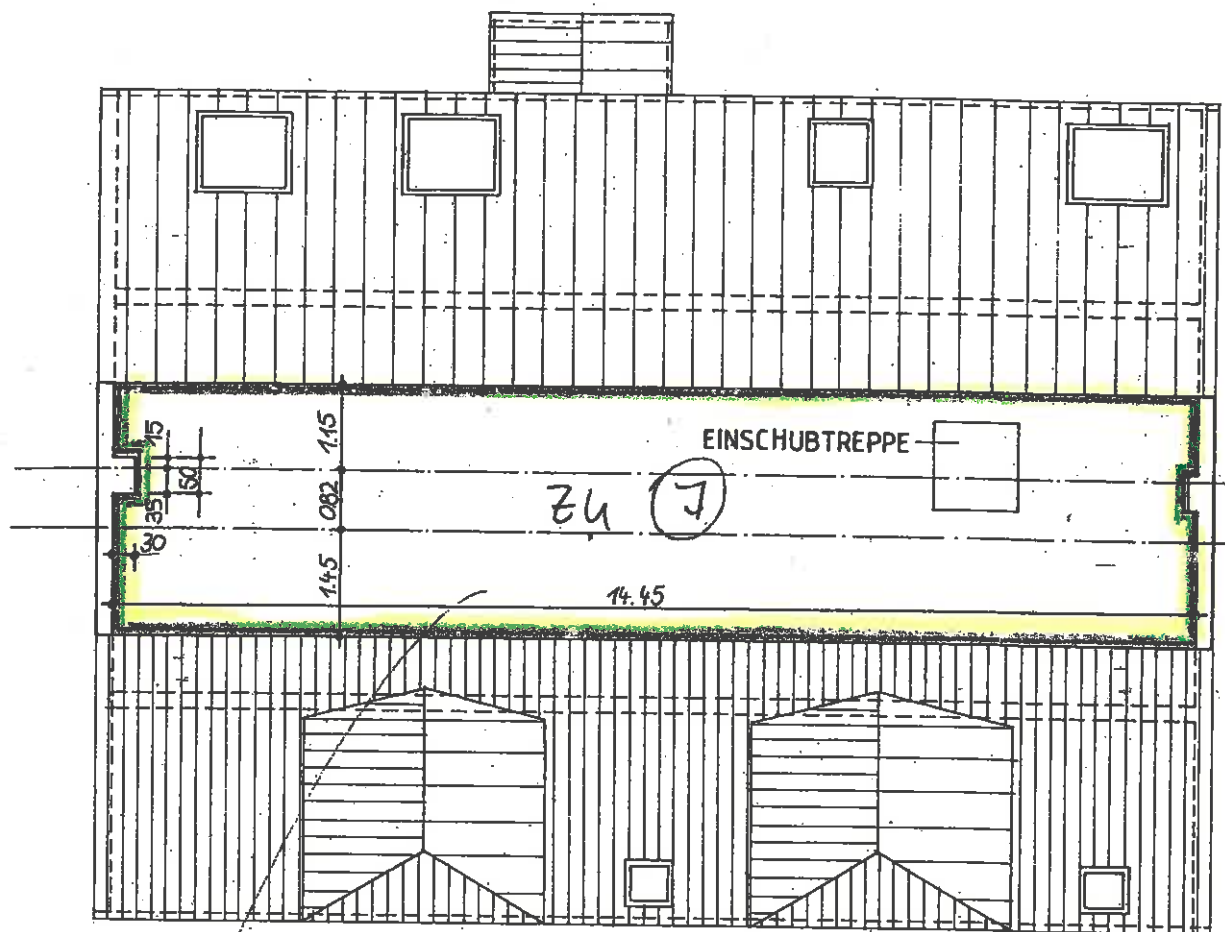
Immobilienbüro
Gabriele Weyers
Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Grundriß Dachgeschoß

M 1:100

22.05.1996

Plan- Nr. 2.06



nicht zu
Wohnzwecken

**Stadtverwaltung Erfurt
Bauordnungsamt**

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Aktenzeichen: B 1096196

Bearbeiter: [Signature] 12. Juni 1996
Datum

Aufteilungsantrag

Wohngebäude Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Planung:

Pohl
Architekten Stadtplaner
Wilhelm- Külz- Straße 23
99084 Erfurt

Bauherr:

Immobilienbüro
Gabriele Weyers
Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Grundriß Dachboden

M 1:100

22.05.1996

Plan- Nr. 2.07

7/96

+15,00

+12,20

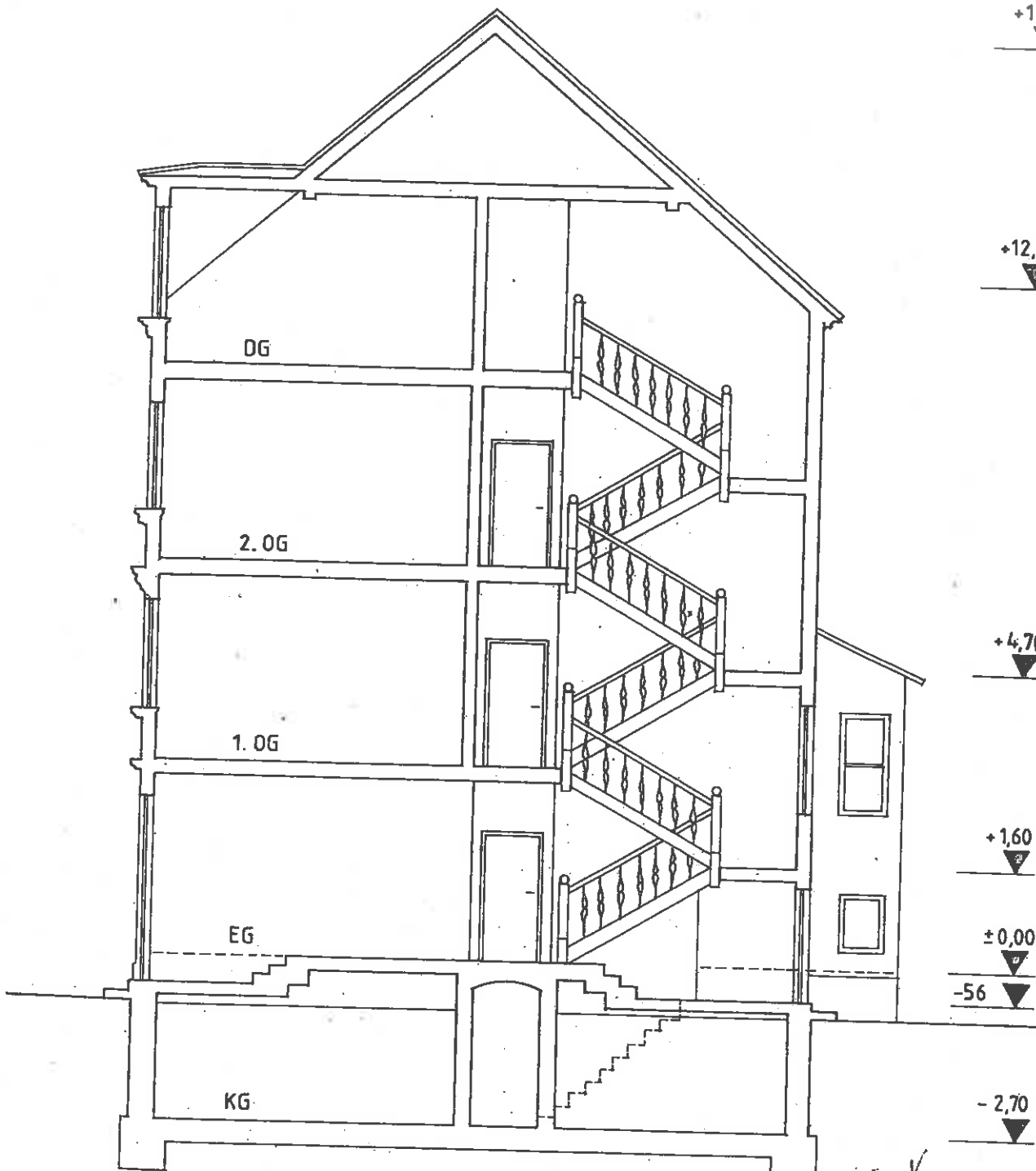
+4,70

+1,60

± 0,00

-56

-2,70



Stadtverwaltung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT

Aufteilungsantrag

12. Juni 1996

Wohngebäude Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Planung:

Bauherr:

Pohl
Architekten Stadtplaner
Wilhelm- Külz- Straße 23
99084 Erfurt

Immobilienbüro
Gabriele Weyers
Brühler Wallstraße 1
99084 Erfurt

Schnitt
M 1:100

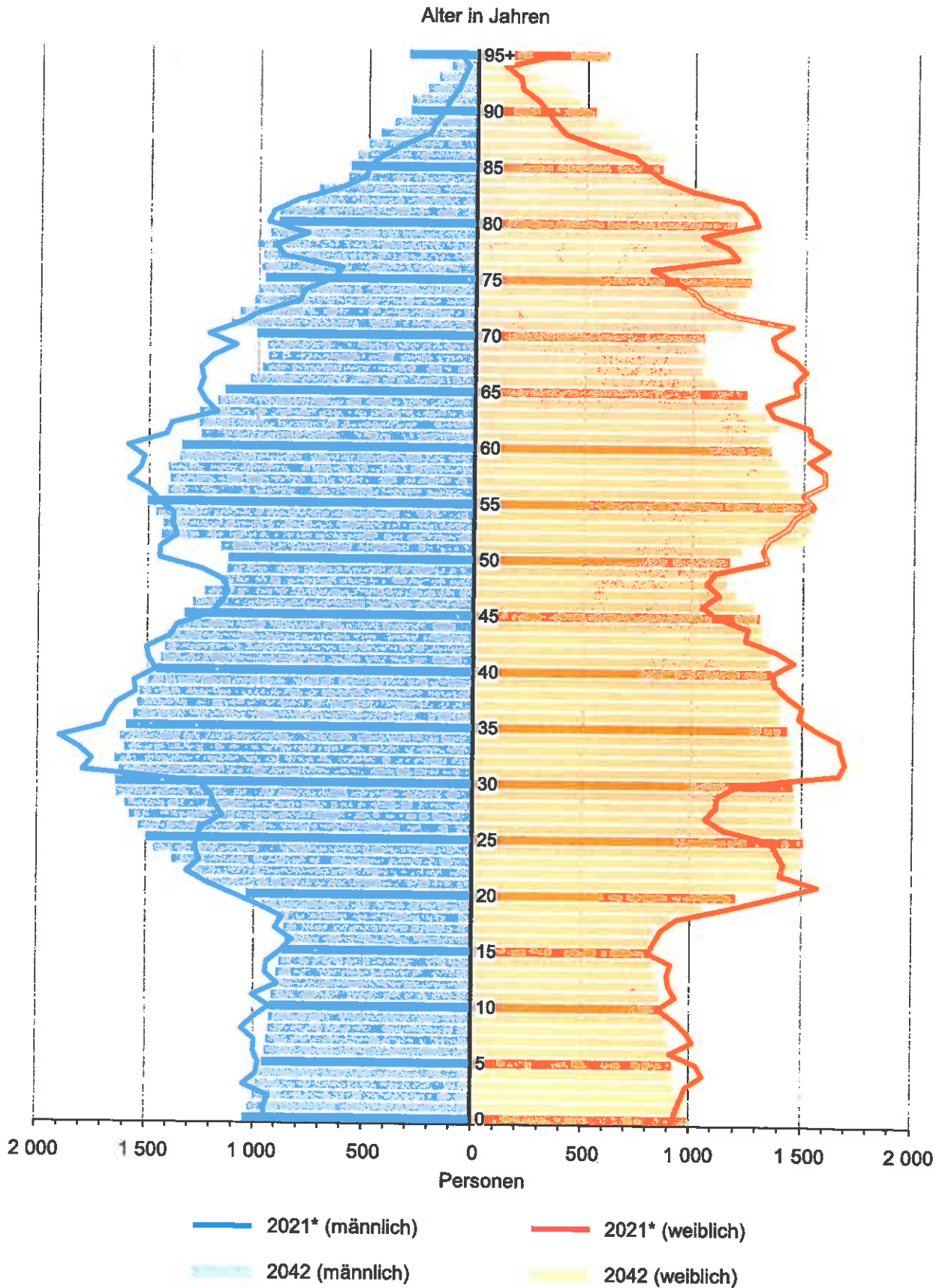
22.05.1996

Plan- Nr. 2.08

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Kreisfreie Stadt Erfurt



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik