

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem

Wohn- und Geschäftshaus

bebauten Grundstücks in

99086 Erfurt

Magdeburger Allee 125

K 43/24



Verkehrswert: 385.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99086	Ort: Erfurt	Gemarkung: Ilversgehofen
		Blatt: 41483
Aktenzeichen: K 43/24	Straße: Magdeburger Allee 125	Flur: 17
		Flurstück: 244/63, 245/63

Bodenwert: 101.760,00 €

Fläche: 424 m²

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 244/63	240,00	46	[1]	[A]
Flst. 245/63	240,00	378	[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 type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	[3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche	<input checked="" type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus		[D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input checked="" type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[5] nicht feststellbar	
<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 checked="" type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m²]		besondere objektspezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten [€]	
Laden EG	ca. 45,00 m²		15,00 €/m²	nicht vorhanden	ca. 75.700 €	~ 332,00 €/m²
Wohnen OG/DG	ca. 110,00 m²	3	8,00 €/m²		Instands./Moder- nisierg.	W-Nfl.
Hinterhaus EG/OG	ca. <u>73,00 m²</u>	4	6,00 €/m²			
Summe:	228,00 m²					

Baujahr: vor 1900 / Modernisierung überwiegend Mitte / Ende der 1990er Jahre

Wertermittlungsstichtag: **18.02.2025**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

RND nach Instandsetzung / Modernisierung: 35 Jahre

Liegenschaftszins: 3%

Vervielfältiger: 21,49

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 4.165,38 €, entspr. 18,27 €/m² bzw. 17,42% v. Rohertrag

Jahresrohertrag (fiktiv): 23.916,00 € Rohertragsvervielfältiger: 16,10

Jahresreinertrag (fiktiv): 19.750,62 € Reinertragsvervielfältiger: 19,49

Ertragswert: 385.000,00 € entspr. ~ 1.689,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Verkehrswert: 385.000,00 € entspr. ~ 1.689,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt	5
1.3 Ortstermin	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
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	7
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten	7
2.1.6 Planungsrecht	7
2.1.7 Baurecht	7
2.1.8 Entwicklungszustand	7
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen	8
2.2.1 Lage des Grundstücks	8
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks	11
2.2.3 Bebauung / Baugrund	11
2.3 Gebäudebeschreibung	12
2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen	12
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung	15
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden	17
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 2021	18
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV 2021	19
3. Wertermittlung	20
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 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021	22
3.5.1 Ertragsverhältnisse	22
3.5.2 Liegenschaftszinssatz	23
3.5.3 Bewirtschaftungskosten	23
3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes	24
4. Verkehrswert	25

Anlagen: amtliche Flurkarte
 Luftbild
 Bauzeichnungen aus der Bauakte
 Energieausweis

Das Gutachten umfasst 36 Seiten, inkl. 34 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 8 Seiten Anlagen.
Es wurde in vier 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 InfoLika Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das Internetportal geoproxy.th)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert auf der Internetseite der Stadt Erfurt)
- /6/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /7/ 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
- /8/ Wolfgang Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /9/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /10/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /11/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser 2023
- /12/ Immobilienmarktbericht Thüringen - Umsatz- und Preisübersichten 2024 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Anmerkung:

Das Kartenmaterial im Gutachten wurde tlw. über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation – geoproxy.th (Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer>) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert.

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 20.12.2024 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 43/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Ilversgehofen, Flur 17, Flurstück 244/63 zu 46 m², Verkehrsfläche sowie
Gemarkung Ilversgehofen, Flur 17, Flurstück 245/63 zu 378 m², Gebäude- und Freifläche
Magdeburger Allee 125.

Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 18.02.2025 anberaumt. Zum Termin anwesend waren neben der Unterzeichnerin der Vertreter des Gläubigers im Verfahren sowie der Schuldner.

Es wurde das Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus sowie das Hintergebäude von innen und außen besichtigt. Anschließend wurden Fassaden und Außenanlagen besichtigt.

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 **18.02.2025**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Ilversgehofen Blatt 41483 des Amtsgerichts Erfurt. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 19.12.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Ilversgehofen	17	244/63	Verkehrsfläche	46 m ²
2	Ilversgehofen	17	245/63	Gebäude- und Freifläche, Magdeburger Allee 125	378 m ²

Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1,2 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 43/24); eingetragen am 05.11.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Eintragungen sind vorhanden, werden hier jedoch nicht wiedergegeben, da diese nicht wertrelevant sind.

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.

Hypotheken/Grundsulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Diese stellen Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind bzgl. 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 und die aufstehenden Baulichkeiten stehen zum Bewertungsstichtag leer. 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 26.02.2025 sind zugunsten oder zulasten beider Flurstücke 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 von Erfurt: gemischte Baufläche (M)
- 2) Lage im Geltungsbereich des seit 31.01.2020 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes ILV 696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“
- 3) Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Magdeburger Allee“
- 4) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt

_____Angaben gem. Internetrecherche

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. Gem. Einsicht in die Bauakte beim Bauarchiv Erfurt liegen div. historische Baugenehmigungen zu Um- und Anbauten vor (vgl. Anlagen).

2.1.8 Entwicklungszustand

– baureifes Land, voll erschlossen

2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an.
- Strom-, und Wasseranschluss sowie Erdgasanschluss sind vorhanden.
- Abwasser wird in den kommunalen Kanal entsorgt.
- TV wurde über eine SAT-Anlage empfangen.
- Telefonanschluss war vorhanden und kann wieder 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.

Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungsstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus. Zudem wurde zum 31.12.2019 die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft.

2.2 Beschreibung im Einzelnen

2.2.1 Lage des Grundstücks

Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und 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. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort 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 und wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Innerstädtische Lage:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Magdeburger Allee, der Hauptmagistrale und Einkaufsstraße im Erfurter Norden.

- Die Magdeburger Allee gehört zum gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiet Erfurts, das als klassisches Arbeiterwohnquartier mit einer traditionellen Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe nach 1900 entstand. In Stadtteil Ilversgehofen leben ca. 12.400 Menschen.
- Das Gebiet ist durch die gemischte Bebauung mit Läden im Erdgeschoss, Büro- und Praxisräumen und Wohnen in den Obergeschossen der 3- bis 4- geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser gekennzeichnet.
- Die Infrastruktur ist durch die Anbindung über die hier verlaufende Stadtbahnlinien mit direkter Verbindung in die Innenstadt gut. Die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 5 befindet sich direkt in Höhe des Objekts. Nachteil sind die durch Fahrzeuge und Straßenbahn verursachten Verkehrsimmissionen, die sich jedoch gem. Lärmaktionsplan seit Schließung des Erfurter Ringes reduziert haben.
- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Die soziale Bevölkerungsstruktur ist gemischt, der nördliche Teil von Ilversgehofen weist traditionell eher eine einfache Bevölkerung auf, im Süden und entlang der Magistrale überwiegen Geschäftsleute und Studenten. Die Arbeitslosigkeit liegt über dem Stadtdurchschnitt. Das Wohnumfeld ist durch fehlende soziale Bindung zum Gebiet bereichsweise vernachlässigt.
- Der Sanierungsanteil der Substanz ist noch immer lückenhaft, es besteht noch weiterer, wenn auch geringer Bedarf im Quartier. Darüber hinaus sind hier nach wie vor ein tlw. Leerstand und erhöhte Fluktuation zu verzeichnen.
- Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit ca. 7% für die Stadt Erfurt relativ hoch.
- Nach und nach sind jedoch positive Einflüsse zu verzeichnen, die insbesondere die Magistrale (Magdeburger Allee) sowie Quartiere mit individuellem Wohnungsbau betreffen. Nach Neugestaltungen von Grünanlagen und div. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird auch dieser Stadtteil attraktiver für seine Bewohner.
- Spezielle Förderprogramme wie „Soziale Stadt“ bzw. das „Stadtteilkonzept Ilversgehofen“ sollen zur Entwicklung des Wohnumfeldes beitragen und wirksame Maßnahmen zur Stabilisierung des Stadtteiles darstellen.
- Dabei ist die Belebung der Magdeburger Allee als Wohn- und Geschäftsstraße von besonderer Bedeutung.

Immissionen:

- Die Magdeburger Allee als Hauptverkehrsstraße ist rege befahren. Immissionen durch den Straßenverkehr liegen über dem Durchschnitt.

Straßenanbindung:

- Die Autobahnauffahrt Stotternheim der BAB A71 befindet sich in ca. 5 km Entfernung und ist in ca. 10 Minuten zu erreichen. Über diese sind die A4, die B4 sowie die Anschlussstelle der Ostumfahrung Erfurts und die sich daran anschließende B7 nach Weimar schnell erreichbar.
- Das Stadtzentrum wird über den Außen- bzw. Innenring in ca. 5 Fahrminuten erschlossen.

<u>Entfernungen:</u>	Erfurt, Zentrum:	ca. 2 km
	Autobahn A4:	ca. 15 km
	Autobahn A71:	ca. 5 km
	Bundesstraße B4:	ca. 3 km
	Flughafen:	ca. 8 km

Belichtung / Besonnung: normal, Straßenseite Gebäudes in Ost-Richtung, Innenhof nach Westen

Nachbarschaft: weitere Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ähnlichen Baustils im Quartier

Wohnlage: mittlere Lage, im Kontext der sozialen Strukturen zur einfachen Wohnlage tendierend, jedoch gute Anbindung und Infrastruktur

Geschäftslage: einfache bis mittlere Geschäftslage
für Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe grundsätzlich geeignet, jedoch aufgrund mangelnder Passantenfrequenz und Kaufkraft im Gebiet unterdurchschnittliche Lagequalität

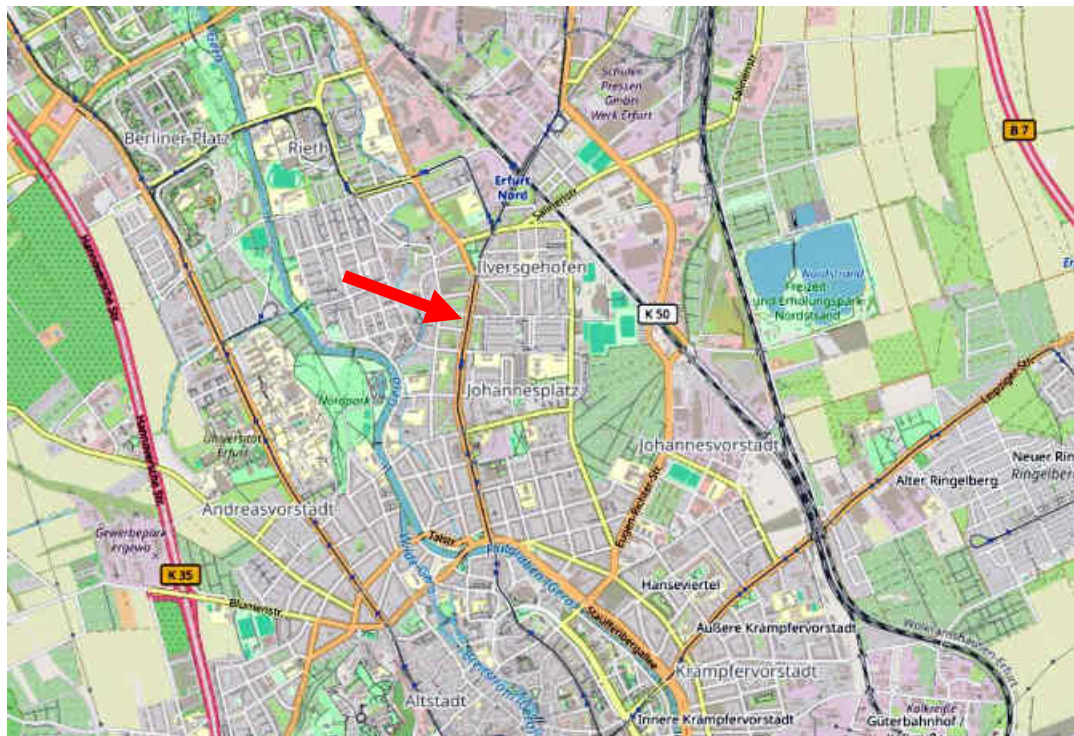


Abb. 1: Lage des Objekts in Erfurt (Quelle: open street map)

Kennzahlen des Arbeitsmarkts Januar 2025

- Arbeitslosenquote Stadt Erfurt: 6,3%
- Landesdurchschnitt: 6,6%
- Bundesdurchschnitt: 6,4%
- Kaufkraftkennziffer 2024: 26.218 € \triangleq 93,8% des Bundesdurchschnitts (lt. MB Research Nürnberg).

Demografische Entwicklung

- Bevölkerungsprognose für Erfurt bis 2040: stabil bis leicht zunehmend
- Gem. Bertelsmannstiftung gehört Erfurt zu einer von sieben aufstrebenden ostdeutschen Großstädten mit Wachstumspotential und regionaler Bedeutung als wirtschaftliches Zentrum. Damit weist die Stadt auch hinsichtlich der Einwohnerzahlen eine deutliche positivere Entwicklung als der Durchschnitt schrumpfender und alternder Städte in Ostdeutschland auf.
- Der Altersdurchschnitt steigt jedoch auch hier auf 45,3 Jahre (2040), 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.

2.2.2 *Beschaffenheit des Grundstücks*

- Das Grundstück ist schmal und langgestreckt sowie nahezu rechteckig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Das Grundstück ist nicht befahrbar.
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind einige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Grundstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohn- und Geschäftshäusern, deren Nebengebäuden sowie Grünflächen begrenzt.
- Östlich liegt die öffentliche Straße an.
- Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Straßenfrontlänge: ca. 7,40 m
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 57 m

2.2.3 *Bebauung / Baugrund*

- Wohn- und Geschäftsaus, zweiseitig angebaut: II-geschossig, unterkellert, Satteldach ausgebaut
- Hinterhaus, freistehend, II-geschossig, Flachdach, nicht unterkellert
- Baugrund wurde nicht untersucht; normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt



Abb. 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Luftbild

Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt f. Bodenmanagement u. Geoinformation © GDI-Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen

Wohn- und Geschäftshaus - Baujahr um 1880

Rohbau

- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton / Naturstein
- Keller: Mischmauerwerk / Ziegelmauerwerk
- Wände: Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk
- Decken: Keller: Ziegelkappendecke (ohne Dämmung gegen das EG)
Geschosse: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung, oberseitig mit Holzdielen oder Verlegeplatten, unterseitig verputzt bzw. abgehängt
- Dach: Satteldach mit Zwerchhaus süd- und nordseitig
bauzeitliche Holzkonstruktion, Unterspannbahn
Wärmedämmung in den ausgebauten Bereichen der Zwerchhäuser
Spitzdach ohne wirksame Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
Dachentwässerung: vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Titanzinkblech
- Eindeckung: Beton-Dachpfannen, rot
- Schornstein: Ziegelmauerwerk mit Eternitplatten verblendet
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Plattenverkleidung, beige
rückseitig mineralischer Rauputz mit weißem Anstrich auf Styropordämmung

Ausbau

- Türen: Ladeneingangs-, Haus- und Hoftür: Kunststoff, weiß mit Isolierglaseinsätzen
Innentüren: Holzwerkstofftüren, braun
tlw. altbelassene Holzfüllungstüren mit Anstrich
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, einflügelig mit Oberlicht
großes Schaufenster im Laden: 2-Scheiben-Isolierverglasung
Fensterbänke innen Werzalit, außen Zinkblech
- Treppen: Außen: Eingangstreppe mit massiven Antrittsstufen zum Hauseingang und Laden,
Fliesenbelag, großformatig, grau geflammt
Keller: massive Blockstufen mit Fliesenbelag
Treppenhaus: offene Holztreppe, gewandelt, Holzgeländer, Einbau nach 1990
- Bodenbeläge: Keller mit Betonestrich
Treppenhaus im EG mit großformatigem Fliesenbelag, mittlere Qualität
Laden mit textilem Belag
- Bodenbeläge: in der Wohnung des OG / DG: Fliesen in Bädern und Küchen
sonst textile oder div. Laminat-Beläge
- Wände/Decken: Keller mit Putz und Kalkschlämme
EG (Laden): kleinformatisches Natursteinimitat, hell
Kassettendecke abgehängen, Beleuchtung integriert
Geschosse: Zimmer - tapeziert auf Putz, Anstrich
Bäder und WCs türhoch gefliest, mittlere Qualität
Decken tlw. mit Paneel verblendet, Beleuchtung integriert
Treppenhaus mit Anstrich bzw. weißem Kunststoffpaneel
- Sanitär: EG und OG: im WC-Erker Toilette mit Stand-WC und Handwaschbecken,
einfacher Standard
OG/DG: Wohnung mit einem Bad, Sanitärausstattung in mittlerer Qualität
Wanne, Waschbecken, wandh. WC, Handtuch-Heizkörper,
Waschmaschinen-Anschluss im WC-Anbau

Haustechnik

- Heizung und Warmwasserbereitung über Gasthermen, jeweils im EG und OG stationiert, Kompakt-heizkörper, das Hinterhaus wird über die Therme im EG VH mitversorgt
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen im Keller (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), nach 1990 neu installiert
- Zähler und Sicherungen sowie Versorgungsleitungen überwiegend in den 1990er Jahren erneuert
- eine getrennte Zählung / Abrechnung der Medien für das HH ist nicht vorhanden

Hinterhaus (Nebengebäude)

- urspr. Baujahr mit Vorderhaus, An- und Umbau um 1924

Rohbau

- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton
- Wände: Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk
- Decken: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung, oberseitig mit Holzdielen oder Verlegeplatten, unterseitig verputzt bzw. abgehangen
- Dach: Pultdach, bauzeitliche Holzkonstruktion
- Eindeckung: Weichdach mit besandeter Bitumendachbahn abgedichtet
zur Wärmedämmung liegen keine Informationen vor
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Titanzinkblech
- Fassade: mineralischer Rauputz, weißer Anstrich, Sockel mit Fliesenbelag, braun/beige
vmtl. keine zusätzliche Dämmung der Außenwände vorhanden

Ausbau

- Türen: Haustür: Holz, kassettiert, braun mit Isolierglaseinsätzen
Gartentür: Kunststoff, weiß mit Isolierglaseinsätzen
Innentüren: Holzwerkstofftüren, braun, tlw. mit Glaseinsatz
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, einflügelig
Fensterbänke innen Werzalit, außen Zinkblech
- Treppen: Außen: Eingangstreppe mit zwei massiven Antrittsstufen, Fliesenbelag, hellbeige
zum OG: Holztreppe, gewandelt, brauner Anstrich, Originalausstattung
- Bodenbeläge: EG: roher Estrich oder Fliesen, hell, einfache Qualität
OG: überwiegend Laminat
- Wandbeläge: EG: Anstrich auf Putz, Fliesen, einfache Qualität im WC
tlw. auch Räume ohne Innenausbau
OG: tapeziert, Anstrich, Decken mit Kunststoffpaneel abgehangen
- Sanitär: EG: ein WC mit Stand-WC, Handwaschbecken
OG: ein WC mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche mit Kunststoffabtrennung
- Haustechnik: Elektrik nach 1990 neu installiert
Heizung über Vorderhaus, Kompaktheizkörper
Leitungen auf Putz installiert

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: Beton-Pflasterung im Hof
- Grünflächen: im Garten Rasen, Rabatten, Koniferen
- Einfriedung: durch die Bebauung der Nachbarschaft
Maschendrahtzaun / Stegzaun
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Frischwasserleitung
 - Abwasser wird in den kommunalen Kanal eingeleitet
 - Elektroanschluss; Erdgasanschluss
 - Telefonanschluss möglich; TV über SAT-Anlage
- Sonstiges: überdachter Freisitz hinter dem Nebengebäude
Holzkonstruktion, Abdeckung mit Polyesterwellplatten

Anmerkung: Es wurden nur die wesentlichen Bauteile der Gebäude nach Augenschein beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Öffnungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung

<u>Baujahr:</u>	Vorderhaus Ende des 19. Jhdts. / Hinterhaus (Anbau) um 1924		
<u>Nutzung:</u>	Wohn- und Geschäftshaus		
<u>Bebaute Fläche:</u>	WGH	ca. 72,00 m ²	(7,30 m x 9,60 m + 1,15 m x 1,45 m)
	HH	ca. 50,00 m ²	(3,70 m x 7,60 m + 3,90 m x 4,60 m + 1,65 m x 2,15 m)
<u>Überdachter Freisitz:</u>		ca. 10,00 m ²	
<u>Bruttogrundfläche:</u>	WGH	~ <u>293,00 m²</u>	(Keller, EG, OG, DG, Anbau EG, OG, DG)
	HH	ca. <u>100,00 m²</u>	(EG, OG)
<u>Nutzfläche Laden WGH:</u>			
EG:		ca. <u>45,00 m²</u>	(inkl. WC im Anbau)
<u>Wohnfläche OG/DG WGH:</u>			
OG:		ca. 58,00 m ²	(inkl. WC im Anbau sowie des Flures)
DG:		ca. <u>52,00 m²</u>	(inkl. WC im Anbau sowie des Flures)
<u>Wohnfläche WGH, gesamt:</u>		ca. <u>110,00 m²</u>	

Nutzfläche HH:

EG:	ca.	33,00 m ²	(inkl. WC im Anbau, ohne Fläche des Durchgangs zum Garten)
OG:	ca.	40,00 m ²	(inkl. WC im Anbau und Flur über dem Durchgang)
<u>Nutzfläche HH, gesamt:</u>	ca.	<u>73,00 m²</u>	

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der bebauten Flächen beruhen auf den Erkenntnissen zum Ortstermin bzw. dem Liegenschaftskataster. Die Wohn-/Nutzflächen wurden nach Prüfung der historischen Bauzeichnungen entnommen. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

Raumprogramm

Wohn- und Geschäftshaus

EG: Ladenetage

Zugang über einige Antrittsstufen zum straßenseitigen Ladenlokal

Durchgang zum dahinter befindlichen Raum (Büro o.ä.) sowie weiter in die südlich anschließende Küche; von hier aus wird der Hausflur direkt erschlossen, das WC befindet sich rückseitig im Anbau

EG: Hauseingang ebenfalls über einige Antrittsstufen erreichbar

länglicher Hausflur mit Zugang zum Keller, zum Hof sowie dem OG

OG / DG:

derzeit als eine Wohnung im OG und DG mit offenem Treppenhaus strukturiert

2 Wohnräume, Küche und Bad im OG

3 Schlafräume im DG

WC auf halber Treppe

Hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten kann zum Bewertungsstichtag von einem mittleren Nutzungswert ausgegangen werden.

Hinterhaus

EG: ursprünglich als Waschhaus und Nebengelass genutzt

derzeit ein Raum zu einer etwas höherwertigeren Nutzung ausgebaut sowie WC im Anbau

zwei weitere Räume als Nebenfläche nutzbar / Abstellen etc.

mittiger Durchgang zum Garten

OG: separater Zugang über hofseitige Eingangstür und gewendelte Holztreppe

3 Räume und WC vmtl. zeitweise zum Wohnen genutzt

Garten

ein überdachter Freisitz sowie ausreichend Grünflächen sind im Garten vorhanden

2.3.3 *Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden*

Das bereits vor 1900 errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude wurde in der ersten Hälfte des 20. Jhdts. durch einen Anbau an das Hinterhaus sowie rückseitige WC-Anbauten ergänzt.

In den 1990er Jahren bis in die 2000er Jahre wurde insbesondere das Vorderhaus nach und nach in Teilbereichen saniert und modernisiert. Es wurden Heizungen und Fenster neu eingebaut, die Dacheindeckung mit Unterspannbahn und Wärmedämmung im ausgebauten Bereich erneuert und sanitäre Anlagen, inkl. der Ver- und Entsorgungsleitungen modernisiert. Die Fassade wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen. Darüber hinaus erfolgte der Austausch von Boden- und Wandbelägen, das Treppenhaus und die Geschosstreppe wurden erneuert bzw. aufgearbeitet. Aufgrund des zwischenzeitlich durch intensive Nutzung eingetretenen Verschleißes sowie der hinsichtlich energetischer und technischer Sanierung nicht umfassend ausgeführten Maßnahmen befindet sich das Vorderhaus aktuell in einem weiter zu modernisierenden Zustand. Dies betrifft u.a. die malermäßige Instandsetzung mit tlw. Neuverputz der Wände, die weitere Modernisierung von Versorgungsleitungen und den tlw. Neueinbau sanitärer Ausstattungen. Desweiteren ist die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke aktuellen energetischen Erfordernissen anzupassen sowie die Heizungen bzgl. Funktion und Konformität mit den gesetzlichen Forderungen zu überprüfen und ggfls. zu erneuern. Das Ladenlokal befindet sich in einem guten Zustand, ausgenommen sind hier wiederum die Wand und Bodenbeläge der Küche, die zu erneuern sind.

Das Hinterhaus wurde zwar tlw. für eine höherwertigere Nutzung aufgearbeitet, jedoch ist sowohl am Rohbau als bzgl. des Ausbaus die erneute Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich. Inwieweit eine Wohnnutzung hier tatsächlich genehmigungsfähig wäre bzw. bereits genehmigt ist, konnte anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bauarchiv) nicht recherchiert werden. Ggfls. ist, sofern geplant, eine erneute Nutzungsgenehmigung einzuholen.

In den Räumen des Vorderhauses als auch des Hinterhauses befinden sich diverse Einrichtungsgegenstände bzw. Hausrat, die zu entsorgen sind. Auf dem Innenhof lagert eine größere Anzahl an Reifen, deren Abtransport gleichfalls zu kalkulieren ist.

Zusammenfassung Bauzustand:

Vorderhaus: befriedigend, einige Reparatur- und Modernisierungsarbeiten sind erforderlich

Hinterhaus: einfache Nutzung möglich; für eine höherwertige Nutzung umfassend instand zu setzen

Die Pflege der Substanz wurde in der letzten Zeit offensichtlich vernachlässigt.

Energetische Beurteilung:

Die geltenden Normen von Wärmedämmung und Energieeinsparung werden am Wohn- u. Geschäftshaus aktuell nicht mehr erfüllt, zu verbessern ist die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke. Die Etagenheizungen sind auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Der vorliegende Energieausweis (noch nach EnEV 2013 erstellt) weist für die Wohnnutzung einen Endenergieverbrauch der Klasse D / E auf, was dem Durchschnitt des Wohngebäudebestands entspricht. Für die Gewerbenutzung im EG wird ein Endenergieverbrauch Wärme von rd. 200 kWh(m²a) angegeben, was deutlich über dem Vergleichswert dieser Gebäudekategorie von 135 kWh(m²a) liegt.

2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Sie können bspw. durch zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten einer erzielbaren Rendite gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangel-freies Objekt ergibt. Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss.

So werden sich insbesondere bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen zu höheren Abschlägen führen.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohn- und Geschäftshaus realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 des Gutachtens einige Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind und hier über einen Abschlag pro qm Wohn- /Nutzfläche in die Bewertung eingehen.

WGH - Vorderhaus

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen ein eher geringer Minderungsansatz veranschlagt, der gem. Fachliteratur (vgl. Lit. /10/) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 300,00 bis 400,00 €/m² einzuordnen ist und hier, incl. der Beräumung mit **300,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche** zum Ansatz kommt.

Hinterhaus

Für das Hinterhaus wird unter dem Aspekt einer möglichen einfachen Wohn- oder gewerblichen Nutzung ein Minderungsabschlag von **400,00 €/m² Nutzfläche** kalkuliert.

Anmerkung: Die Wertminderung anhand des dargestellten Investitionsaufwandes ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Ermittlung des Marktwertes der Immobilie zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung von zukünftigen Investitionen angesehen werden.

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

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 (GND) von Wohnhäusern mit Mischnutzung wird gem. Immo WertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die 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, wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder auch unterlassene Instandhaltungen.

Dem betrachteten Wohn- und Geschäftshaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren¹** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr vor 1900 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen. Im Zuge der nachhaltigen Nutzung der Immobilie kann eine die Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nur erfolgen, sofern die Instandsetzung und weitere Modernisierung der Substanz unterstellt wird. So wird bei einem sodann erreichten mittleren Ausstattungsstandard und intakter Bausubstanz der Bestand auf eine abgeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer von weiteren **35 Jahren** gesichert.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten Sanierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung eines Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 2.3.4).

¹ hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses Erfurt bzgl. der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

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 Grundstücks zu gemischten gewerblichen - und 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 örtlich zuständigen Gutachterausschuss beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts in der hier bezeichneten Lage keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und somit ein Rechenverfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus und dient damit typischerweise der Ertragszielung. Daher wird aufgrund des vorrangigen Renditecharakters des Objekts das Ertragswertverfahren als Grundlage der Verkehrswertermittlung herangezogen.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt in der Richtwertzone Nr. 184078 zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

240,00 €/m² für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThüKAG
Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshäuser im Mischgebiet

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage, Erschließung und Nutzung den Vorgaben der Bodenrichtwertes. Eine signifikante konjunkturelle Entwicklung bis zum Stichtag der Wertermittlung kann aktuell nicht abgeschätzt werden.

Daher kommt der Bodenrichtwert für beide Flurstücke als Grundlage der Bodenwertermittlung zum Ansatz.

Es ergibt sich:

Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

Flur 17, Flst. 244/63, Gemarkung Ilversgehofen: 46 m² x 240,00 €/m² = 11.040,00 €

Flur 17, Flst. 245/63, Gemarkung Ilversgehofen 378 m² x 240,00 €/m² = 90.720,00 €

Summ Bodenwerte: **101.760,00 €**

3.4 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

3.5.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete, selbst genutzte oder leerstehende Immobilien, wie im Bewertungsfall, sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- * mittlerer Wohn- und Ausstattungsstandard (nach Instandsetzung)
- * Raumstrukturen durch Modernisierung ggfls. verbessert; Belichtung und Besonnung gut
- * Abstellflächen im Keller vorhanden
- * Garten / Grünfläche vorhanden
- * PKW-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nur eingeschränkt vorhanden
- * Infrastruktur und Anbindung an das Stadtzentrum sind gut
- * mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage

Im aktuellen Erfurter Mietspiegel (gültig bis zum 30.06.2025) wird für bis 1967 errichteten Wohnraum vergleichbarer Größe in der Ausstattungsklasse A (nach weiterer Modernisierung) eine Spanne zwischen 6,00 €/m² und 8,60 €/m² Wohnfl. angegeben. In Bezug auf die Qualität des Objekts wird hier grundsätzlich ein Wert im mittleren Spannenbereich unterstellt und damit auf **8,00 €/m²** geschätzt. Vergleichend kann der IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24 herangezogen werden, der für einen einfachen Nutzungswert eine Schwerpunktmiete von 7,00 €/m² ausweist, mittlere Nutzungswerte erreichen 8,00 €/m².

Für kleine Ladenlokale gibt der IVD-Preisspiegel in 1b-Lagen Schwerpunktmieten von 14,00 €/m² sowie Spitzenmieten von **15,00 €/m²** an. Letztere kommt aufgrund der geringen Nutzfläche hier zum Ansatz. Für das Hinterhaus wird ein Mietpreis von **6,00 €/m²** geschätzt.

Es ergibt sich

Einnahmeeinheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt-Miete (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)
<u>WGH</u>				
EG: Laden	45,00 m ²	15,00 €/m ²	675,00 €	8.100,00 €
OG / DG: Wohnung	110,00 m ²	8,00 €/m ²	880,00 €	10.560,00 €
<u>Hinterhaus</u>				
EG / DG: Nebennutzung	73,00 m ²	6,00 €/m ²	438,00 €	5.256,00 €
Summe W-Nfl.	228,00 m²		1.993,00 €	23.916,00 €

3.5.2 *Liegenschaftszinssatz*

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt.

Da es zur Ableitung umfangreicher Recherchen bedarf, sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB zur Herstellung der Markttransparenz damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen. Der zuständige Gutachterausschuss Erfurt hat letztmalig in 2023 (Datenbasis 2021/2022) einen Liegenschaftszinssatz für WGH mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung > 20% bis 80% von Ø 1,1% in einer Spanne von **0,2 bis 3,1%** veröffentlicht. Die Lage des Objekts im Erfurter Norden sowie die Marktentwicklung bis zum Stichtag der Wertermittlung in 2025 würdigend, (Ukrainekrieg / Erhöhung der Baukosten) wird ein objektspezifischer Zinssatz am oberen Spannenrand von **3,0%** geschätzt.

3.5.3 *Bewirtschaftungskosten*

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- * Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- * Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- * Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand, Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- * nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag Wohn- und Geschäftshaus		23.916,00 €
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>		
– Verwaltungskosten:	3% –	717,48 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm W-N-fläche:		
12,50 €/m ² und Jahr	228,00 m ² –	2.850,00 €
– Mietausfallwagnis	2,5% –	597,90 €
jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude	=	19.750,62 €
abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3% (Reinertrags- splittung):	101.760,00 € x 0,03 –	3.052,80 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	16.697,82 €
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 35 Jahre, LZ = 3%	x	21,49
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		358.836,15 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>	+	101.760,00 €
vorläufiger Ertragswert der Immobilie	=	460.596,15 €
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst	±	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie	=	460.596,15 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Minderung durch Instandsetzungen / Modernisierung		
Vorderhaus: 300,00 €/m ² x 155,00 m ² W.-Nfl.	–	46.500,00 €
Hinterhaus: 400,00 €/m ² x 73,00 m ² W.-Nfl.	–	29.200,00 €
Ertragswert Wohn- und Geschäftshaus	=	384.896,15 €
	rd. =	385.000,00 €

Damit entspricht:

relativer Ertragswert für 228 m² Wohn-/Nutzfläche	1.688,60 €	€/m² Wfl.
Vielfaches des Jahresrohertrages	16,10	

4. Verkehrswert

Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus in Ilversgehofen, einem nördlichen Stadtteil der Landeshauptstadt Erfurt. Infolge der vergleichsweise moderaten Mieten ist Ilversgehofen in den letzten Jahren durchaus beliebter geworden, was einen erhöhten Zuzug, u.a. durch Zuwanderer aus dem Ausland, zur Folge hatte. Hinsichtlich der Geschäftslage ist jedoch trotz der Lage an der Magdeburger Allee von Einschränkungen in Bezug auf Kaufkraft und Nachhaltigkeit auszugehen.

Die Infrastruktur und die verkehrliche Anbindung sind gut. Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sowie Ärzte sind im Umfeld vorhanden, weitere können in der Innenstadt schnell erreicht werden.

Das Grundstück steht seit einiger Zeit leer. Die baulichen Anlagen des WGH sind trotz Ausführung diverser Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nach 1990 sowohl an Teilen der Rohbaubsubstanz als auch der Ausstattung weiter instand zu setzen und zu modernisieren. Insbesondere sind hier energetische Prämissen sowie einige technische Verbesserungen in den Vordergrund zu stellen. Das Grundstück ist mit einem Hinterhaus bebaut, das aktuell an Dach und Fach instandgehalten, jedoch bzgl. des Innenausbaus weiter zu sanieren ist. Der große Garten mit Freisitz kann durch die Bewohner als Erholungsfläche genutzt werden. Als Nachteil ist jedoch die nicht mögliche Befahrbarkeit des Grundstücks sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Mieter / Nutzer einzuschätzen.

Obleich es aufgrund der gemischten Laden- und Wohnnutzung vorrangig als Renditeobjekt einzustufen ist, können auch Interessenten mit tlw. Eigennutzungsabsichten als Käuferklientel in Frage kommen. Dennoch wurde aufgrund des vorrangigen Vermietungscharakters der Ertragswert des Objekts ermittelt.

Somit wird gem. ImmoWertV der Ertragswert zur Verkehrswertfestlegung herangezogen. Der sich ergebende Rohertragsfaktor (Ertragswert / Rohertrag) als ein Maß für die Rentabilität der Immobilie ermittelt sich zu rd. **16,1**, was deutlich unter dem durch den Gutachterausschuss in 2023 veröffentlichten Mittelwert von 23,9 liegt. Dies ist durch die Lage in Ilversgehofen, d.h. außerhalb des Stadtkerns, und den baulichen Zustand des Objekts begründet. Der Mittelwert der Kaufpreise von gemischt genutzten Grundstücken in 2023 beträgt gem. Immobilienmarktbericht Thüringen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Erfurt **1.813 €/m² W-Nfl.** Mit **1.689,00 €/m²** ordnet sich der Verkehrswert dennoch in ein nur leicht unter dem Mittelwert befindliches Niveau ein.

Vermietbarkeit: gegeben - bei einer der Lage und dem Zustand angemessenen Miete kann von einer ausreichenden Nachfrage ausgegangen werden. Die Neuvermietung der Ladenetage kann aufgrund der Lage im Norden von Erfurt u.U. längere Zeiträume in Anspruch nehmen

Verwertbarkeit: durchschnittlich bis mäßig - für das Anwesen besteht aufgrund der Lage in Ilversgehofen ein erhöhtes Risiko wegen geringerer Nachfrage als in den südlichen Statteilen bzw. der Innenstadt. Das Objekt kann jedoch auch für solche Nutzer interessant sein, die den Betrieb eines Ladengeschäfts mit dem Wohnen auf eigenem Grund verbinden wollen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **Februar 2025** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**

Gemarkung Ilversgehofen, Flur 17, Flurstück 244/63 zu 46 m² und Flur 17, Flst. 245/63 zu 378 m², gelegen in 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 125

auf

385.000,00 €

(i. W. dreihundert-fünfundachtzigtausend Euro)

festgestellt.

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 26.03.2025

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.

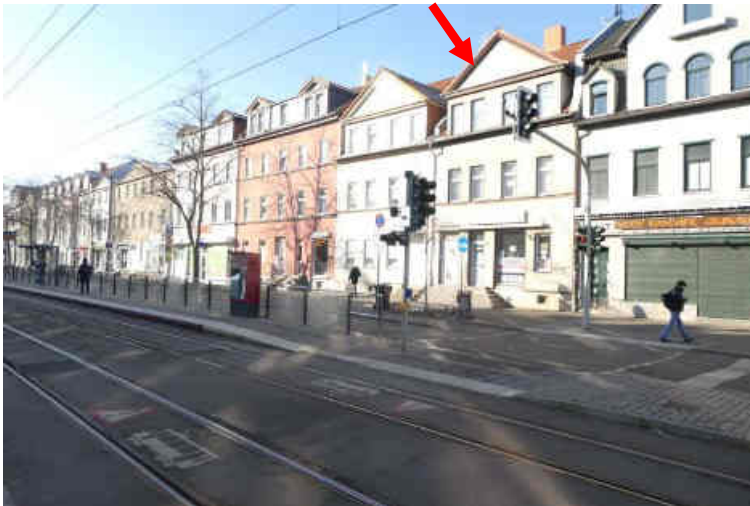


Foto 1

Lage an der Magdeburger Allee



Foto 2

Ansicht WGH Hofseite



Foto 3

Ansicht Hinterhaus
Hofseite



Foto 4

Ansicht Hinterhaus
Gartenseite



Foto 5

WGH
Keller



Foto 6

WGH
Gasanschlüsse



Foto 7

EG

Ladenlokal



Foto 8

EG

Büro zum Laden



Foto 9

EG

Küche zum Laden



Foto 10

EG – Heizung



Foto 11

WC auf halber Treppe



Foto 12

EG
Hauseingang

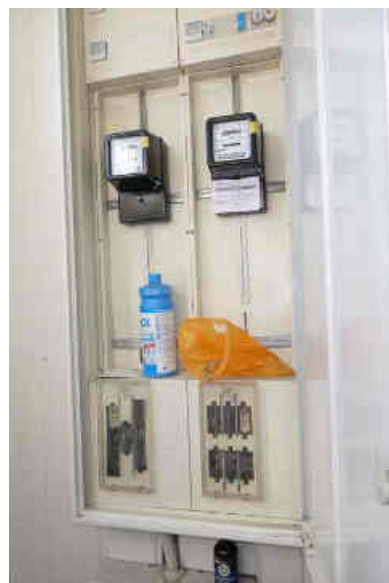


Foto 13

EG
Zähler im Hausflur



Foto 14

OG

Wohnzimmer straßenseitig



Foto 15

OG

Zimmer



Foto 16

DG

Flur



Foto 17

OG

Badezimmer



Foto 18

OG

Blick in den Flur mit Küche im
Hintergrund

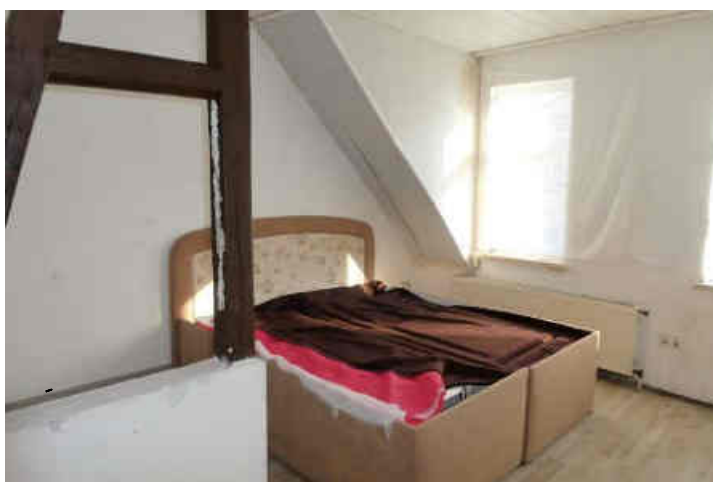


Foto 19

DG

Schlafzimmer straßenseitig



Foto 20 + 21

DG

Heizung



Foto 22

WC auf halber Treppe



Foto 23

Dachboden



Foto 24

Hinterhaus
Durchgang zum Garten



Foto 25

Hinterhaus
WC im Anbau hofseitig



Foto 26

Blick in den Raum südlich des
Durchgangs mit WC im
Hintergrund



Foto 27

Hinterhaus
Raum nördlich des Durchgangs



Foto 28

Hinterhaus
Aufgang zum OG von der
Ostseite aus

Foto 29

OG
WC im Anbau



Foto 30

Hinterhaus OG
Zimmer

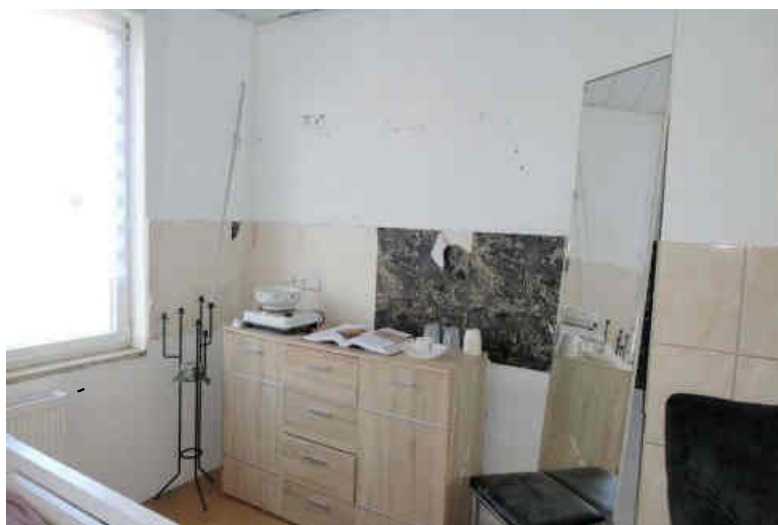


Foto 31

Hinterhaus OG
ehem. Küche



Foto 32

Hinterhaus OG
Zimmer



Foto 33

Freisitz im Garten



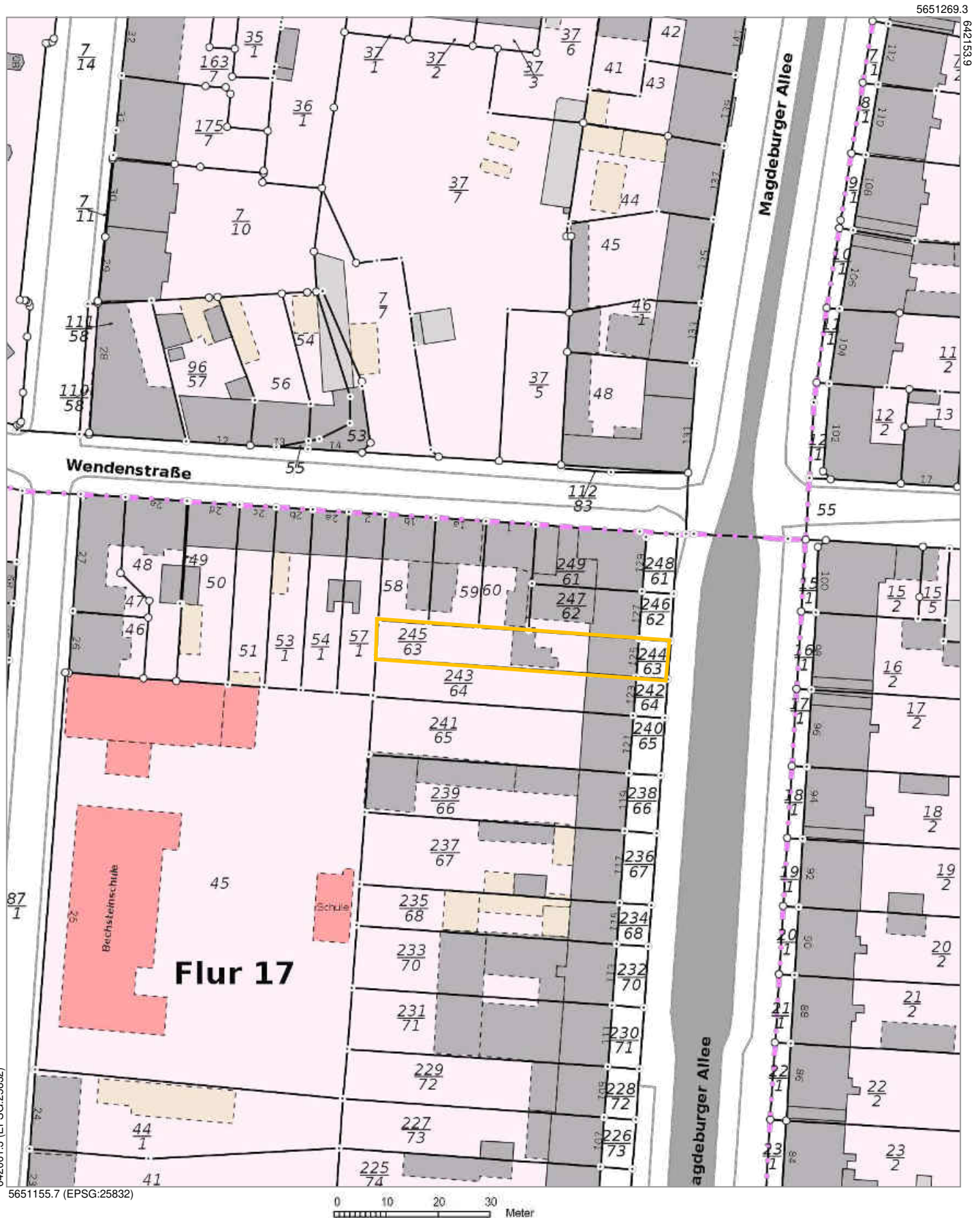
Foto 34

Blick in den Garten
nach Westen



Flurstück: 244 / 63
Flur: 17
Gemarkung: Ilversgehofen

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt



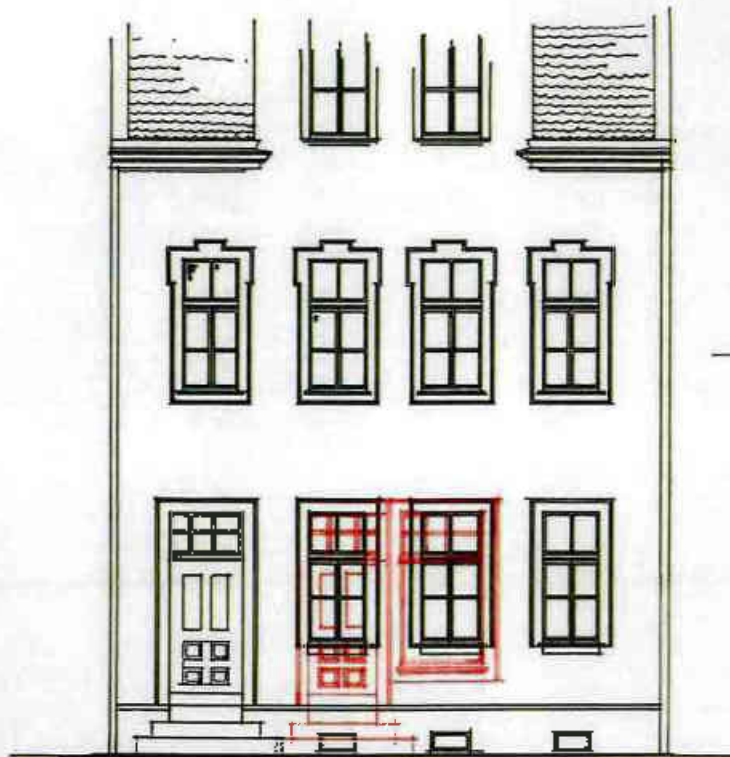


Flurstück: 244 / 63
Flur: 17
Gemarkung: Ilversgehofen

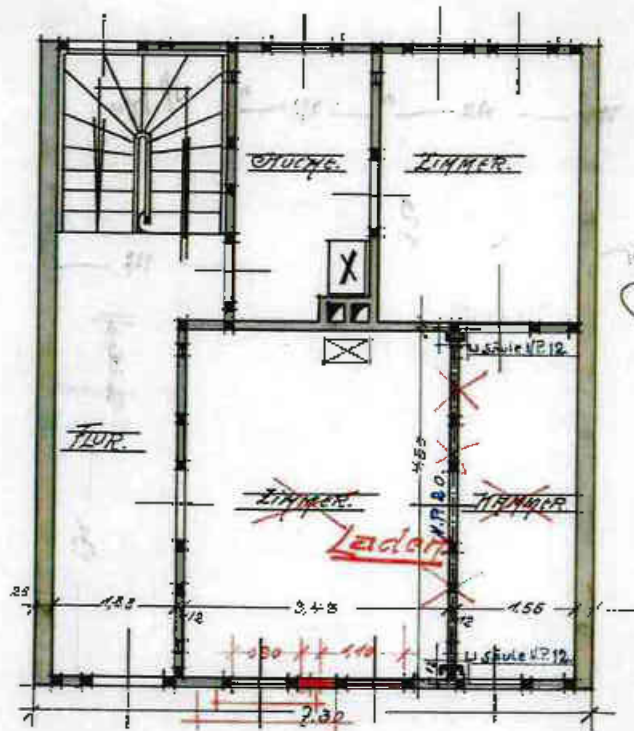
Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

Erstellt am 10.01.2025





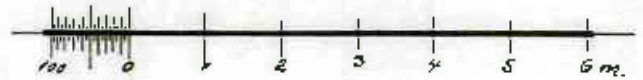
ANSICHT.



GRUNDRISS.

Zusammenfassung

unter einer Umkleekabine im Wirtshaus
des Herrn Herrmann, Nr. 22.
M. 1:50.



Statistische Berechnung

der verschiedenen Räume und des Treppens

Träger. Freie Länge = 4,50 m.

Belastung: Fußwand aus Stenwandssteinen durch zwei
Etagen paßend = 450 / (3,2 + 2,7) = 120 = 3080 kg.

$W = 3080 \cdot 4,50 = 13860 \text{ cm}^2$

Erforderlich N.P. 20 mit $W = 214 \text{ cm}^2$.

Säule. Freie Länge = 2,80 m.

$P = 3080 = 1540 \text{ kg}$

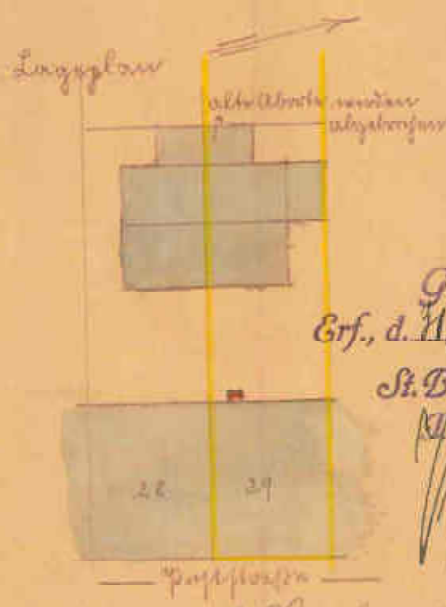
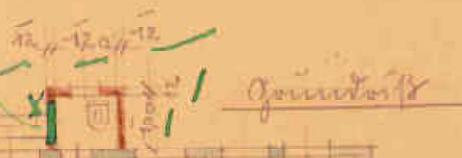
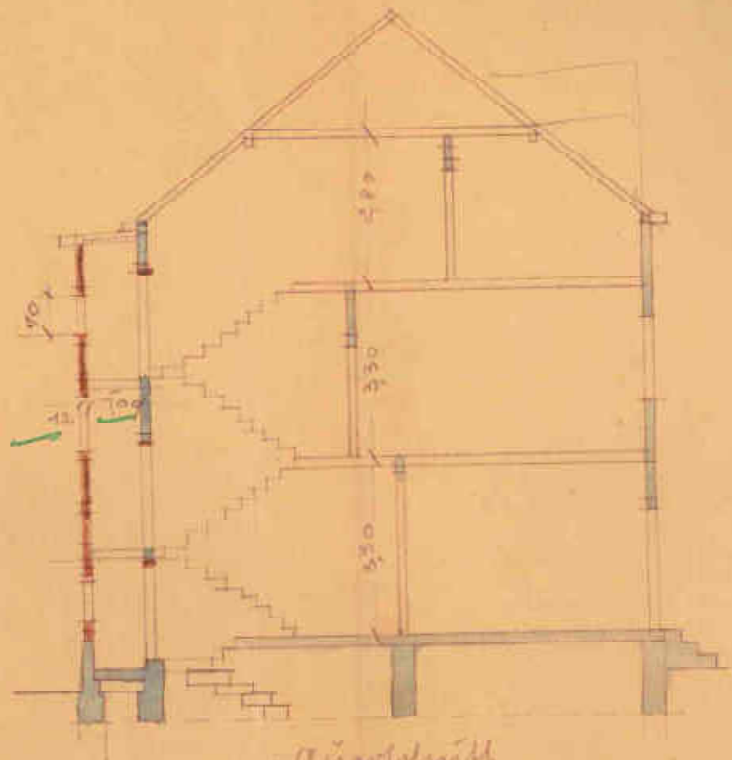
$G = 3,15 \cdot 2,10 = 6,615 \text{ cm}^2$

Erforderlich eine Säule aus Eisen
N.P. 12 mit $G = 43,2 \text{ cm}^2$.

Fußplatte = 1540 / 15/15 cm.

Geprüft:
Herrmann
1913

Der Baumeister v. H. H. H. H. H.

$88\% \sim 1:100$ 

Gen. 2
Erf., d. 11. / 1793
St. B. P. V.

der Transport: San. Kellnermutter

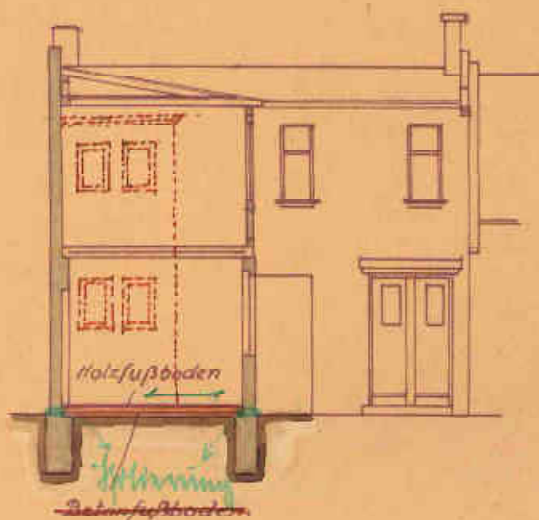
Sein die Ausführung:

Albert Schmidt
Baugeschäft
Telef. 1234 Erfurt Filbstr. 11

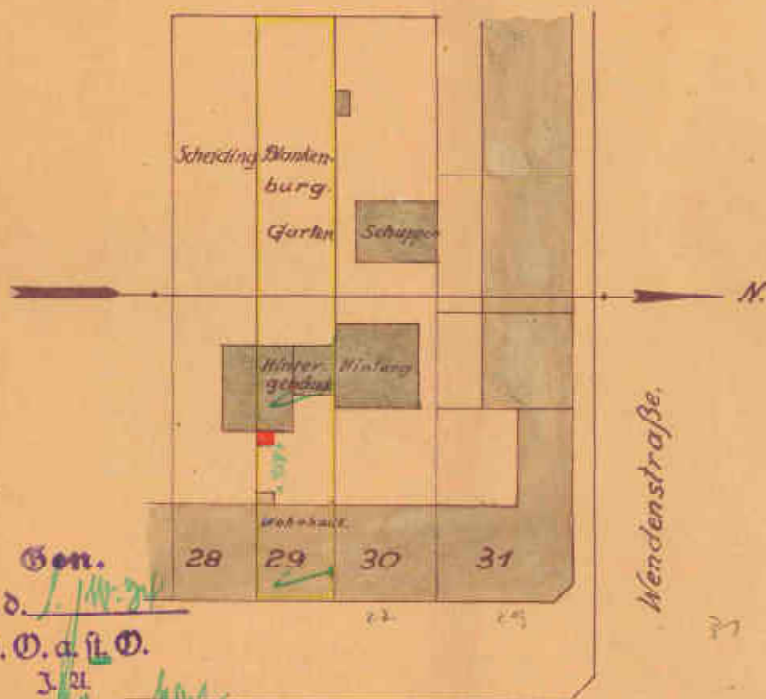
Albert Schmitt.

Epistol, im Juli 1931.

Zeichnung zum Bauvorhaben des Herrn
Ferd. Blankenburg zu Erfurt, Horst-Wesselstr. Nr. 29.

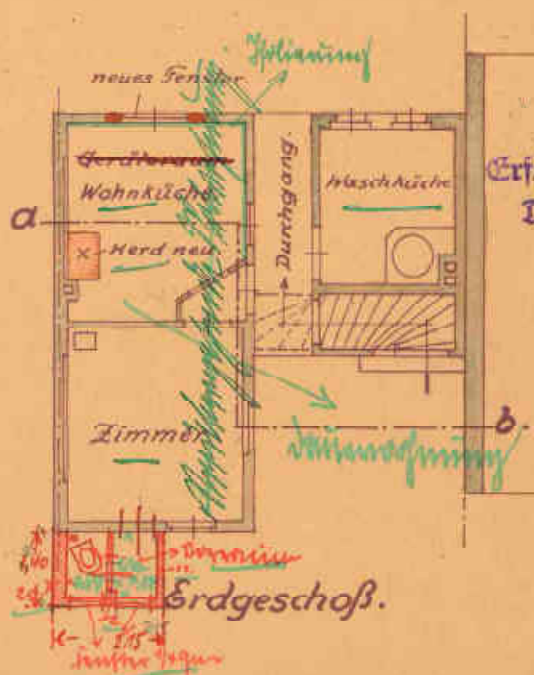


Schnitt a-b.



Horst-Wessel-Strasse.

Lageplan 1:500.



M. 1:100 u. 1:500.

Gen.

Erf. d.

D. O. a. f. O.

J. 21

Gen.

Erf. d.

D. O. a. f. O.

J. 21

Erfurt im September 1934.

Der Bauherr *Ferd. Blankenburg*

Der Ausführende: *Angelo Köhne*



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 06.02.2030

Registriernummer ² TH-2020-003068990

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Magdeburger Allee 125, 99086 Erfurt	
Gebäudeteil	Wohnen	
Baujahr Gebäude ³	1895	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	143 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl. Ing. für Hochbau (FH) (dena 991153)
Lutz Goymann
Wielandstraße 16
99610 Sömmerda

07.02.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2020-003068990

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,8 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ⁶	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	17702	3825	13877	1,1
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	16631	3825	12806	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	15962	3825	12137	1,09
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	15998	3925	12073	1,17

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Gültig bis: 06.02.2030

Registriernummer: 2 TH-2020-003066660

(oder: Registriernummer wurde beantragt am ...)

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Wohn- und Nichtwohngebäude-Blumenladen	
Adresse	Magdeburger Allee 125, 99086 Erfurt	
Gebäudeteil	Nichtwohnen	
Baujahr Gebäude ¹	1895	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008	
Nettogrundfläche ⁵	62 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. für Hochbau (FH) (IdNr. 991153)
Lutz Soyemann
Wielandstraße 16
99610 Schmeida

07.02.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer ² TH-2020-003066830

(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...")

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

197 kWh/(m²a)

0 30 60 90 120 150 180 210 240 ≥270

▲ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ¹

☒ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

118 kWh/(m²a)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 ≥90

▲ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☒ eingebaute Beleuchtung

☒ Kühlung

☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	8545	477	8068	1,1	
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	12038	605	11433	1,06	
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	12194	610	11584	1,39	
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	10295	515	9780	1,17	
01.01.2015	31.12.2015	allgemeiner Strommix in kWh	1,8					8710

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

430 kWh/(m²a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte ²	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Handel Non-Food o. ä. bis 500 m²	100 %	135	45
		0	0

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium
für Wirtschaft und Technologie

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

³ veröffentlicht