

# Gutachten

## über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte**

bebauten Grundstücks in

**99094 Erfurt**

**Cyriakstraße 30c**

**K 44/24**



**Verkehrswert: 470.000,00 €**

*Digitale Ausfertigung*

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

<b>PLZ:</b> 99094	<b>Ort:</b> Erfurt	<b>Gemarkung:</b> Erfurt-Süd
		<b>Blatt:</b> 3357
<b>Aktenzeichen:</b> K 44/24	<b>Straße:</b> Cyriakstraße 30c	<b>Flur:</b> 101
		<b>Flurstück:</b> 36/9

**Bodenwert: 256.500,00 €**

**Fläche: 500 m²**

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung*	Zustand**
Bauland	513,00	500	[1]	[A]

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m²]		besondere objektspezifische Merkmale unter Marktg Gesichtspunkten	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m²]
Wohnen EG/DG	ca. 120,00 m²	3	12,50 €/m²	nicht vorhanden	ca. 180.000 € Instands./Moder- nisierg.	~ 1.500,00
Garage innen liegend	ca. 33,00 m²		3,00 €/m²		ca. 11.300 € Minderung durch Leitungsrecht	
Nutzfläche im Keller	ca. 41,00 m²		5,00 €/m²			

Baujahr: 1975 / Modernisierung Mitte der 1990er Jahre

Wertermittlungsstichtag: **11.02.2025**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

RND nach Instandsetzung / Modernisierung: 40 Jahre

Liegenschaftszins: 1,6%

Vervielfältiger: 29,38

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 3.478,00 €, entspr. 28,98 €/m² bzw. 16,16 % v. Rohertrag

Jahresrohertrag (fiktiv): 21.525,00 € Rohertragsvervielfältiger: 22,06

Jahresreinertrag (fiktiv): 18.047,00 € Reinertragsvervielfältiger: 26,32

Ertragswert: 475.000,00 € entspr. ~ 3.958,00 €/m² Wohnfläche

Sachwert: 470.000,00 € entspr. ~ 3.917,00 €/m² Wohnfläche

**Verkehrswert (Sachwert): 470.000,00 € entspr. ~ 3.917,00 €/m² Wohnfläche**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens .....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt .....	5
1.3 Ortstermin .....	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag .....	5
<b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten .....	6
2.1.1 Grundbuch .....	6
2.1.2 Rechte und Belastungen .....	6
2.1.3 Mieter / Nutzer .....	7
2.1.4 Baulasten .....	7
2.1.5 Altlasten .....	7
2.1.6 Planungsrecht .....	8
2.1.7 Baurecht .....	8
2.1.8 Entwicklungszustand .....	8
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge .....	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen .....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks .....	9
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 .....	14
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden .....	15
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 2021 .....	16
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV 2021 .....	17
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB .....	18
3.2 Wertermittlungsverfahren .....	18
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021 .....	19
3.4 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021 .....	20
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten .....	20
3.4.2 Sachwertermittlung .....	21
3.5 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
<b>4. Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>

**Anlagen:** amtliche Flurkarte  
Luftbild  
Verlauf Leitungsrecht  
Bauzeichnungen aus der Bauakte  
Energieausweis

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, inkl. 21 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 13 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 Gemeinde)
- /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/ BauGB, BauNVO
- /9/ Wolfgang Kleiber:  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /10/ Kleiber, Wolfgang: Grundstücksmarkt und Grundstückswert-Sachverständigenkalender 2023, Werner Verlag
- /11/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /12/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /13/ Sachwertfaktoren 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Stadt Erfurt

**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.

Vervielfältigungen bzw. Veröffentlichungen, auch im Internet sind nicht gestattet.

## **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 44/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

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

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 101, Flurstück 36/9 zu 500 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Cyriakstraße 30c.

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 11.02.2025 anberaumt. Zum Termin anwesend waren neben der Unterzeichnerin der Gläubiger im Verfahren sowie der Schuldner.

Es wurde das Grundstück mit Wohnhaus von innen und außen 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 **11.02.2025**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

## 2. Grundstücksbeschreibung

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

#### 2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Erfurt-Süd Blatt 3357 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
2	Erfurt-Süd	101	36/9	Gebäude- und Freifläche, Brühlervorstadt Cyriakstraße 30c	500 m <sup>2</sup>

#### Abt. I: Eigentümer



#### Abt. II: Lasten und Beschränkungen

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

Grunddienstbarkeit (Abwasserversorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Erfurt-Süd, Blatt 6439 (Best.Verz. Nr.1) Flur 101, Flurst. 36/10. Gem. Bewilligung vom 31.07.2014 (Ur.-Nr. 1747/2014, Notar Peter Janacek in Erfurt) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.08.2014.

##### lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 44/24); 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.

Darüber hinaus besteht ein Abwasserleitungsrecht für das nordwestlich gelegene Grundstück Flur 101 Flst. 36/10, dessen Einfluss zu berücksichtigen ist.

### Werteinfluss

Ein Leitungsrecht, wie es beim Bewertungsobjekt vorliegt, kann den Verkehrswert des Grundstücks u.U. mindern. Eine derartige Minderung ist abhängig vom Verlauf der Leitung und der damit mehr oder minder eingeschränkten Nutzbarkeit des belasteten Grundstücks. Bei Baugrundstücken spielt dabei die Freihaltung von der Bebauung sowie von intensiver Bepflanzung in einem notwendigen Sicherheitsstreifen eine wesentliche Rolle. Im Bewertungsfall geht der Verlauf der Leitung aus dem zugehörigen Vertrag zur Begründung der Dienstbarkeit (eingesehen in der Grundakte des Amtsgericht Erfurt) hervor. Sie verläuft parallel zur westlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche des jeweiligen Sicherheitsstreifens wurde wie folgt festgestellt: Flst. 36/9: 3,00 m Breite Fläche: ca. **110,00 m<sup>2</sup>**

Die Lage der Leitung entlang der westlichen Grundstücksgrenze schränkt die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks zwar aktuell kaum ein, könnte jedoch im Zuge einer evtl. späteren Neubebauung des Grundstücks einen deutlicheren Nachteil begründen.

Der Werteinfluss wird daher als mittel eingeschätzt und bezieht sich auf die Einschränkungen durch das geltende Betretungsrecht und die Inanspruchnahme der Fläche (vgl. hierzu Ziff. 2.3.4 Besondere objektspezifische Merkmale).

### Abt. III:

Hypotheken/Grundschulden 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 sind zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragungen vermerkt.

Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

#### **2.1.5 Altlasten**

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

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

#### **2.1.6 Planungsrecht**

- 1) Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Erfurt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 4 Baunutzungsverordnung und des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- 3) Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche / Allgemeines Wohngebiet
- 4) Es liegen kein Bebauungsplan und kein Aufstellungsbeschluss vor.
- 5) kein Sanierungsgebiet, kein Denkmalschutz

\_\_\_\_\_ 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 liegt eine Baugenehmigung aus 1973 vor.

#### **2.1.8 Entwicklungszustand**

- baureifes Land, voll erschlossen, ortsübliche Erschließungsverhältnisse

#### **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.

Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein. Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungsstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus.

## **2.2 Beschreibung im Einzelnen**

### **2.2.1 Lage des Grundstücks**

#### Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern 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 Cyriakstraße im Erfurter Süden, eine als gehobenes Wohngebiet bekannte Lage.
- Das Grundstück liegt am Südosthang der EGA. Die umgebende Nachbarschaftsbebauung besteht vorrangig aus weiteren zum Wohnen genutzten Villen mit Bauzeit Anfang des 20. Jahrhunderts sowie aus neu errichteten Mehrfamilienwohngebäuden im gehobenem Stil.
- Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs in die Innenstadt erfolgt über die Buslinie 51 Erfurt-Hochheim, deren Haltestelle sich in ca. 5 Minuten Fußweg vom Objekt entfernt befindet.
- Die Stadtbahnlinie 2 stellt mit Haltepunkt am Gothaer Platz (ca. 750 m) darüber hinaus die Verbindung zur Erfurter Innenstadt, dem Domplatz und dem Anger her.
- Versorgungsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld kaum vorhanden. Die nächsten größeren Verkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich am Binderslebener Knie bzw. in der Brühlervorstadt (Gorkistraße) – ca. 1 km bis 1,5 km entfernt.
- Kindergärten, Schulen, Dienstleistungen und Ärzte sind im Brühl bzw. Hochheim angesiedelt.
- In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur EGA (Erfurter Gartenbauausstellung), die als Freizeitpark und Garten ein wichtiges Erholungsgebiet der Stadt darstellt. An diese schließt sich das moderne Messegelände mit zahlreichen Angeboten kultureller Veranstaltungen an.

- Belichtung / Besonnung: gut, Ausrichtung des Wohnzimmers nach Süden
- Zusammenfassung Wohnlage:  
sehr gute Wohnlage, geringe Einschränkungen bestehen hinsichtlich der Lage an der anliegenden, gut frequentierten Cyriakstraße, die den Ortsteil Hochheim mit der Kernstadt verbindet.

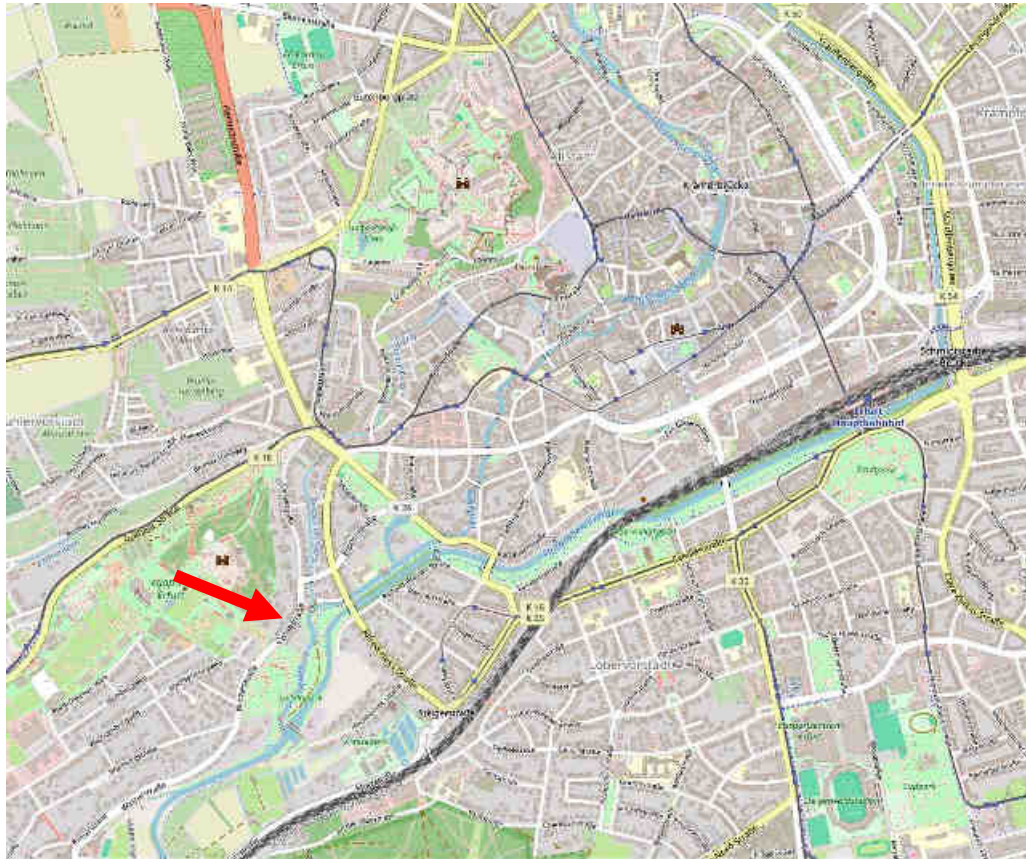


Abb. 1: Lage des Objekts in Erfurt (Quelle: open street map)

#### **Kennzahlen des Arbeitsmarkts Januar 2025**

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

#### **Entfernungen**

- Innenstadt Erfurt: 3 km
- B4: 600 m
- A71 ASS Bindersleben: 7 km
- A4 / Erfurter Kreuz: 14 km
- Flughafen Erfurt: 5 km

### **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 nahezu rechteckig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist deutlich ansteigend in Richtung Nordwesten.
- Zufahrtsmöglichkeit besteht zur Kellergarage von der Cyriakstraße aus.
- Im öffentlichen Verkehrsraum des Wohngebiets sind nur wenige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohngrundstücken und deren Nebengebäuden begrenzt. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Straßenfrontlänge: ca. 16 m                      mittlere Grundstückstiefe: ca. 32 m

### **2.2.3 Bebauung / Baugrund**

- Einfamilienhaus, einseitig angebaut: I-geschossig, unterkellert, Satteldach ausgebaut
- 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**

Doppelhaushälfte: Typenbauprojekt der ehem. DDR EW 65 B

#### Rohbau

- Fundament: vmtl. Stampfbeton
- Wände: Keller: Betonholblocksteine / Porenbeton  
Geschosse: vmtl. Porenbeton oder ähnliches
- Decken: Filigran-Decke (stahlbewerte Betonfertigteildecke) mit Estrichauflage
- Dach: Satteldach, traditionell abgebundener Dachstuhl, je eine Gaube vorder- und rückseitig  
Schrägen im ausgebauten Bereich vmtl. mit Mineralwolle gedämmt
- Eindeckung: keramische Dachziegel, rot, engobiert
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Zinkblech
- Fassade: mineralischer Außenputz, gelber Anstrich  
Esse und Gauben mit Kunstschieferverblendung
- Balkonaufbau auf Garage: massiver Unterbau, Estrich, Gehwegplatten, Holzgeländer

#### Ausbau

- Türen: Hauseingang: Holz mit Glaseinsatz  
Innentüren: Holzwerkstoff, Bucheoptik  
Kellertüren: Holz, 2-flügeliges Zufahrtstor zur Garage, Holz
- Fenster: überwiegend Kunststoff mit 2-Scheiben- Isolierverglasung, Mitte der 1990er Jahre  
vereinzelt noch bauzeitliche Holzverbundfenster
- Treppe: vom Keller zum EG: massiver Unterbau mit Fliesenbelag  
Geschosstreppe: Holztreppe, gewandelt, nach 1990 neu eingebaut  
Auszugsleiter zum Spitzboden
- Bodenbeläge: Kellergarage: Betonestrich  
Keller: Bad, Flur und Nebenräume helle Bodenfliesen, nach 1990  
EG: Wohnzimmer: Parkett (Originalausstattung); sonst einfache Beläge (textil)  
Gäste-WC: Fliesen, nach 1990  
Küche im EG: PVC-Belag  
DG: Schlafzimmer: textile Beläge oder entfernt
- Wände/Decken: in den Räumen tapeziert, einfache Qualität, in der Küche Fliesenspiegel  
Bäder halbhoch oder wandhoch gefliest, mittlere Qualität  
Spitzboden mit Kunststoffpaneel in der Dachschräge

- Sanitär: Keller: Bad mit Wanne, eingefliest, Waschbecken, wandhängendes WC, Eckdusche mit Kunststoffabtrennung, mittlerer Standard  
EG: Gäste-WC mit Stand-WC, Handwaschbecken, einfacher Standard  
DG: Bad mit Stand-WC, Waschbecken, Badewanne eingefliest, Halbrund-Dusche mit Kunststoffabtrennung, einfacher bis mittlerer Standard

#### Haustechnik

- Gaszentralheizung „Brötje“ mit Warmwasserbereitung im Keller, Einbau ca. 1993, vmtl. kein Brennkessel
- Heizleitungen und Heizkörper tlw. noch im Standard der ehem. DDR (überwiegend auf Putz, Gussradiatoren oder Kompaktheizkörper)
- Warmluftofen für feste Brennstoffe im Erdgeschoss, vom Flur aus zu beheizen
- Elektrik tlw. im Standard der ehem. DDR, E-Verteilung und bereichsweise Leitungen neu installiert
- Wasser- und Abwasserleitungen nach 1990 neu installiert
- WM-Anschluss im Keller
- Abfluss im Fußboden des Kellers
- TV über SAT-Anlage

#### **Außenanlagen**

- Wegebefestigungen: Gehwegplatten, Beton
- Einfriedungen: Holzzaun auf Natursteinsockel  
Eingangstür Holz
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:  
Frischwasserleitung  
Abwasserentsorgung erfolgt in den kommunalen Kanal  
Elektroanschluss  
Erdgasanschluss  
Telefon und Internet kann eingerichtet werden

**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**

Baujahr: vmtl. um 1975 fertig gestellt

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus

Bebaute Fläche: ca. 100,00 m<sup>2</sup> (9,00 m x 8,84 m + 9,00 m x 2,25 m)

Bruttogrundfläche: ~ **300,00 m<sup>2</sup>** (Keller, EG, DG, Spitzboden: ca. 40 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche:

EG:	Wohnzimmer	ca.	27,14 m <sup>2</sup>	
	Arbeitszimmer	ca.	11,90 m <sup>2</sup>	
	Küche	ca.	12,00 m <sup>2</sup>	
	Toilette	ca.	1,80 m <sup>2</sup>	
	Diele	ca.	10,00 m <sup>2</sup>	
	Windfang:	ca.	2,18 m <sup>2</sup>	
	Terrasse:	ca.	<u>4,00 m<sup>2</sup></u>	(Anrechnung zu ¼)
	Summe:		69,02 m <sup>2</sup>	
		rd.	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>	

DG:	Schlafzimmer	ca.	16,68 m <sup>2</sup>	
	Kinderzimmer 1	ca.	13,72 m <sup>2</sup>	
	Kinderzimmer 2	ca.	9,04 m <sup>2</sup>	
	Bad	ca.	7,21 m <sup>2</sup>	
	Flur	ca.	<u>4,33 m<sup>2</sup></u>	
	Summe:		50,98 m <sup>2</sup>	
		ca.	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>	

Wohnfläche, gesamt: ca. **120,00 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche Spitzboden: ca. 25,00 m<sup>2</sup>

weitere Nutzflächen:

Keller, Bad, Nebenräume, Heizung: ca. 41,00 m<sup>2</sup>

Kellergarage: ca. 33,00 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:** Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der bebauten Flächen beruhen auf den Erkenntnissen zum Ortstermin bzw. dem Liegenschaftskataster. Die Wohn-/Nutzflächen wurden u.a. dem Typenprojekt entnommen, das durch den Schuldner zur Verfügung gestellt wurde. Die Recherche im Bauarchiv Erfurter ergab weitere bauliche Unterlagen, die der U. als Kopie übersandt wurden. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

### **Raumprogramm**

Die Doppelhaushälfte wurde zurückliegend von der Straße, d.h. etwa im mittleren Drittel des Grundstücks errichtet. Der Zugang erfolgt über das Eingangstor und den ansteigenden Weg zum Gebäude.

Die seitlich an der Doppelhaushälfte befindliche Haustür erschließt einen kleinen Windfang, in dem sich links das Gäste-WC befindet. Über den anschließenden mittigen Flur gelangt man in die Küche, das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer. Straßenseitig vor dem Wohnzimmer ist der Balkon angelegt, der sich auf der tlw. vorgelagerten Garage befindet.

Eine Treppe abwärts führt zum Keller mit Garage, Abstellräumen und Heizung sowie einem Badezimmer und einem Gästezimmer. Das Dachgeschoss wird ebenfalls vom Flur aus über eine gewendelte Treppe erschlossen. Hier befinden sich das Familienbad sowie drei Schlafzimmer. Eine Stiege führt weiter in den Spitzboden, der einfach ausgebaut wurde und als ergänzende Nutzfläche dienen kann. Die Kellergarage wird ebenerdig in Verlängerung der Einfahrt über ein doppelflügeliges Tor erschlossen. Der Garten befindet sich vorrangig hinter dem Haus sowie westseitig. Er ist entsprechend der Topografie hängig angelegt. Insgesamt kann hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten zum Bewertungsstichtag von einem mittleren bis guten Nutzungswert ausgegangen werden.

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

Das Gebäude wurde Mitte der 1970iger Jahre errichtet. Im Verlaufe seiner Nutzung wurde das Anwesen regelmäßig instandgehalten, jedoch sind Modernisierungsmaßnahmen nur bereichsweise vorgenommen worden und soweit erfolgt, sind diese tlw. bereits nicht mehr als zeitgemäß einzuschätzen. So wurde die Dacheindeckung erneuert, eine zentrale Erdgasheizung eingebaut sowie der überwiegende Teil der Fenster ausgetauscht. Desweiteren wurden in den 1990er Jahren das Bad im DG und das Gäste-WC modernisiert sowie ein weiteres Badezimmer im Keller eingebaut.

Zwar sind die versorgungstechnischen Hausanschlüsse nach 1990 erneuert worden, jedoch befinden sich die meisten Leitungen und Heizkörper innerhalb des Hauses noch auf veraltetem Niveau. Dies trifft vmtl. auch auf die Elektroleitungen und die Heizungsverteilungen zu. Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen (darunter auch der Belag der Terrasse) wären aufgrund Alter und Abnutzung zu erneuern. Neben der somit umfassend notwendigen Aufarbeitung und Modernisierung der Ausstattung sind im Hinblick auf die energetische Optimierung des Bauwerks Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade erforderlich, um modernen technischen Anforderungen zu genügen. Zudem ergibt sich aus dem Alter der Heizungsanlage ein Hinweis auf die mittelfristig notwendige Austauschpflicht. Der Warmluftofen ist aktuell nicht in Betrieb und wäre durch einen zugelassenen Schornsteinfeger zu legitimieren.

#### **Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:**

befriedigend, Instandsetzungen sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Rohbau und Ausstattung sowie Versorgungsleitungen, inkl. der Anpassung des energetischen Standards an moderne technische Vorgaben sind erforderlich.

### **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 dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück 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 mög-lichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

So werden sich insbesondere bei guter Nachfrage und knappem Angebot (wie im Bewertungsfall) 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 Wohnhaus realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 des Gutachtens erhebliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind.

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden hohen Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /12/ Ziff. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 1.300,00 bis 1.700,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen ist und hier mit **1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Ansatz kommt.

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

### **Wirtschaftlicher Nachteil infolge der Belastung durch ein Leitungsrecht**

Eine Wertminderung der gesamten Grundstücksfläche wegen eingeschränkter Bebaubarkeit kann, wie unter Ziff. 2.1.2 erläutert, im Bewertungsfall nicht zugrunde gelegt werden, jedoch ist eine Minderung des belasteten Grundstücksstreifens durch die Inanspruchnahme sowie das zu gewährende Betretungs-recht bzw. hinzunehmende Wartungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Geht man von einer mittleren Beeinträchtigung aus, so bewegen sich Minderungen gem. Fachliteratur zwischen 15% und 20% der Schutzstreifenfläche, wovon hier **20%** veranschlagt wird.

Fläche Schutzstreifen Flst. 36/9: ca. 110,00 m<sup>2</sup> (aus dem Kataster herausgemessen)

Bodenwert Fläche Schutzstreifen: 110,00 m<sup>2</sup> x 513,00 €/m<sup>2</sup> = 56.430,00 €

Wertminderung: **20%** des unbelasteten Bodenwertes d. Grundstücksteilfläche ./ **11.286,00 €**

### **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 von Wohnhäusern wird gem. ImmoWertV 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 Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren**<sup>1</sup> zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr 1975 beträgt die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch noch 20 Jahre. Im Zuge der nachhaltigen Wohnnutzung der Immobilie kann die Untersetzung bzw. die Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nur erfolgen, sofern die Instandsetzung und Modernisierung der Substanz unterstellt wird.

So wird bei einem sodann erreichten guten modernen Ausstattungsstandard der Bestand auf eine abgeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer von weiteren **40 Jahren** gesichert. Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu **43%**. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,57**.

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).

---

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

### **3. Wertermittlung**

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

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

Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

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

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

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

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

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim 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 das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier vorrangig zur Anwendung.

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

Da Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zunehmend auch als Mietobjekte dienen, wird  
ergänzend der Ertragswert ermittelt.

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

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutz-  
barkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichs-  
wertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht.

Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grund-  
stücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwert-  
zone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des Gutachterausschusses der Stadt  
Erfurt in der Richtwertzone Nr. 510124 zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der  
Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

**570,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG  
Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet  
Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 0,6

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage, Erschließung und Nutzung den Vorgaben der Bodenricht-  
wertzone. Die WGFZ der Immobilie errechnet sich jedoch nur zu **0,30**, sodass aufgrund der geringeren  
Ausnutzung eine Anpassung vorzunehmen ist. Diese orientiert sich an den Anwendungshinweisen des  
Gutachterausschusses zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 und wird dement-  
sprechend mit einem Faktor von 0,90 veranschlagt.

Es ergibt sich:

#### Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

Flur 101, Flst. 36/9, Gemarkung Erfurt-Süd:	$570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90$	=	$513,00 \text{ €/m}^2$
	$500,00 \text{ m}^2 \times 513,00 \text{ €/m}^2$	=	<b><u>256.500,00 €</u></b>

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

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

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

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

#### **Herstellungskosten**

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

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

Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienhaus, einseitig angebaut, I-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe ca. 3,5 (nach Instandsetzung / Modernisierung).

Die Kosten werden mit durchschnittlich 860,00 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile.

Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (IV/2024) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,847) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.590,00 €/m<sup>2</sup> BGF**.

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Erfurt hat letztmalig im Jahr 2024 auf der Datenbasis 2022/23 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese hier als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden können.

Für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 528 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) wird ein mittlerer Sachwertfaktor von **1,25** angegeben, der hier als angemessen eingeschätzt wird und so zur Anwendung kommt.

### 3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrund- fläche m <sup>2</sup>	Grund- flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Gebäude- neubauwert €
EFH - Doppelhaushälfte	Keller, EG, DG, Spitze	300,00	1.590,00	477.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,57
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			=	<b>271.890,00 €</b>
<u>Außenanlagen:</u> im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten			±	0,00
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>			=	<b>271.890,00 €</b>
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	256.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude</b>			=	<b>528.390,00 €</b>
Sachwertfaktor			x	1,25
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt</b>			=	<b>660.487,50 €</b>
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
marktgerechte Wertminderung infolge der notwendigen				
Entrümpelung / Modernisierung und Instandsetzung				
gem. den Ermittlungen S. 17				
Wohnhaus:	1.500 €/m <sup>2</sup> Wfl.	x 120 m <sup>2</sup>	—	180.000,00 €
Wertminderung des Bodenwertes durch das		~	—	11.300,00 €
Abwasserleitungsrecht für Flst. 36/10				
<b>Sachwert Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte</b>			=	<b>469.187,50 €</b>
			<b>rd.</b>	<b>470.000,00 €</b>
entspricht bei ca. 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche einem relativen Wert von				<b>3.916,67 €/m<sup>2</sup></b>
entspricht bei ca. 219 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem relativen Wert von				<b>2.146,12 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.5 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 oder selbst genutzte Immobilien 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:

- \* guter bis sehr guter Wohn- und Ausstattungsstandard (nach Modernisierung)
- \* Raumstrukturen durch Modernisierung verbessert; Belichtung und Besonnung gut
- \* PKW-Stellplatz in der Garage sowie Abstellflächen im Keller vorhanden
- \* Garten / Grünfläche vorhanden; sehr gute Wohnlage in Erfurt

Mieten für Einfamilienhäuser werden i.d.R. als Objektmieten vereinbart, die je nach Lage und Ausstattungsstandard stark schwanken können. In guten Lagen von Erfurt liegen sie i.d.R. zwischen 1.500 € und 2.000 €. Da jedoch kaum Vergleichspreise zu derartigen Mietverhältnissen vorliegen, wird auf einen Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche abgestellt, wobei zu beachten ist, dass aufgrund der Mietanmietung des Grundstücks zumeist höhere Mietpreise als für sonstigen Wohnraum als marktüblich gelten.

Im gültigen Erfurter Mietspiegel wird für Wohnraum vergleichbarer Größe (76 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup>) in der Ausstattungsklasse A Plus eine Spanne von 6,40 €/m<sup>2</sup> bis 9,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Lage des Objekts rechtfertigt hier jedoch ein Wert über dem Maximum. Zieht man zur Plausibilisierung einer marktüblichen Miete den IVD-Preisspiegel 2023/24 hinzu, so wird hier für „komplett sanierte Objekte“ mit sehr gutem Wohnwert<sup>2</sup> ein Schwerpunktpreis von 11,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Das Immobilienportal Engel+Völkers weist Angebotsmieten für EFH in Höhe von durchschnittlich 13,75 €/m<sup>2</sup> aus.

Schlussfolgernd hieraus wird ein Mietpreis von **12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.** als angemessen eingeschätzt. Die Nebenflächen sowie der Garagenstellplatz im Keller gehen mit der Lage im Gebäude angepassten Mietpreisen zusätzlich in die Bewertung ein. Es ergibt sich

Einnahmeeeinheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt-Miete (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)
Wohnhaus, Wfl.	120,00 m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €	18.000,00 €
Nutzfläche Keller	41,00 m <sup>2</sup>	4,75 €/m <sup>2</sup>	194,75 €	2.337,00 €
Nutzfläche Garage	33,00 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	99,00 €	1.188,00 €
Nutzfläche Spitzboden	25,00 m <sup>2</sup>	im Mietpreis	enthalten	
<b>Summe W-Nfl.</b>	<b>219,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.793,75 €</b>	<b>21.525,00 €</b>

<sup>2</sup> Definition sehr guter Wohnwert gem. IVD-Preisspiegel: überdurchschnittlicher Standard, erstklassige Wohnlage, Balkon / Terrasse, PKW-Stellplatz

### **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.

Die künftige Entwicklung findet damit, inkl. der Chancen und Risiken des betrachteten Objekts, Eingang in das Ertragswertverfahren. 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 der Stadt Erfurt hat für Immobilien des individuellen Wohnungsbaus aufgrund des vorwiegenden Sachwertcharakters bisher keine Liegenschaftszinssätze erarbeitet. Hilfsweise wird daher auf die Veröffentlichungen des Landkreises Gotha / Wartburgkreis zurückgegriffen.

Die mittlere Spanne der Zinssätze liegt hier zwischen 1,5% und 3,1% (Gotha 2024) bei einem arithmetischen Mittelwert von 2,28%. Im Hinblick auf die sehr gute Lage des Grundstücks in Erfurt (geringes Risiko, gute Nachfrage) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf einen unteren Wert von **1,6%** 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

<b>jährlicher Rohertrag Doppelhaushälfte</b>			<b>21.525,00 €</b>
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>			
– Verwaltungskosten: 1 Einheit á 310,00 €/Jahr	1 WE	–	310,00 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm W-N-fläche: 12,50 €/m <sup>2</sup> und Jahr	219,00 m <sup>2</sup>	–	2.737,50 €
– Mietausfallwagnis	2%	–	430,50 €
<b>jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude</b>		=	<b>18.047,00 €</b>
abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,6% (Reinertrags- splittung):	256.500,00 € x 0,016	–	4.104,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>		=	<b>13.943,00 €</b>
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 40 Jahre, LZ = 1,6%		x	29,38
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			409.645,34 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>		+	256.500,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert der Immobilie</b>		=	<b>666.145,34 €</b>
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst		±	0,00 €
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie</b>		=	<b>666.145,34 €</b>
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>			
Minderung durch Instandsetzungen / Modernisierung – vgl. Sachwert		–	180.000,00 €
Minderung durch Abwasserleitungsrecht für Flst. 36/10		–	11.300,00 €
<b>Ertragswert Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte</b>		=	<b>474.845,34 €</b>
	rd.	=	<b>475.000,00 €</b>

Damit entspricht:

<b>relativer Ertragswert für 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>3.957,04 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>relativer Ertragswert für 219 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>2.168,24 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Vielfaches des Jahresrohertrages</b>	<b>22,06</b>	

## 4. Verkehrswert

### Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus, gelegen in der Cyriakstraße, einer sehr guten Lage des Erfurter Südens. Als Doppelhaushälfte gem. dem DDR-Typ EW 65B Mitte der 1970er Jahre errichtet, weist es für ein Einfamilienhaus in dieser Lage eine eher kleine Wohnfläche auf (120 m<sup>2</sup>). Im Umfeld des hier befindlichen gehobenen Marktsegments wurden zumeist größere Einfamilienhäuser und Villen bzw. kleine Mehrfamilienhäuser erbaut.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts bietet mit 500 m<sup>2</sup> ausreichend Grün- und Erholungsfläche. Das Wohnhaus mit innenliegender Garage wurde nach 1990 instandgesetzt und teilweise modernisiert. Der überwiegende Teil der Modernisierungen ist jedoch bereits wieder als verbraucht einzuschätzen und entspricht bzgl. der Ausstattungsmerkmale nicht mehr einem der Lage angemessenen anspruchsvollen Käuferklientel. Zudem werden die Raumstrukturen nur noch teilweise modernen Nutzerbedürfnissen gerecht. Neben den Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung der Ausstattung ist auch die energetische Ertüchtigung des Wohnhauses in Bezug auf Heizung und Wärmedämmung erforderlich. Als vorteilhaft ist die bereichsweise höherwertige Nutzung im Untergeschoss sowie der Ausbau des Spitzbodens zur Nutzung als Nebenfläche anzumerken.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes wurden der Sachwert sowie der Ertragswert des Objekts ermittelt. Aufgrund des vorrangigen Charakters als Sachwertobjekt wird der Verkehrswert (Marktwert) auf den marktangepassten Sachwert abgestellt.

Ordnet man den ermittelten relativen Verkehrswert in Höhe von rd. **3.917 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** in den Immobilienmarkt ein, so ergibt sich lt. Immobilienmarktbericht 2024 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen folgende Darstellung:

#### Stadt Erfurt / Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihendhäuser mit Baujahren 1950 bis 1990

arithmetischer Mittelwert in 2023:	3.130 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Medianwert in 2023:	3.238 €/m <sup>2</sup> Wfl.
95. Perzentil in 2023:	<b>3.968 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Damit liegt der Verkehrswert im Bereich des 95. Perzentils, d.h. 95% aller Kaufpreise befinden sich unter dem dargestellten Wert. Dies ist im Hinblick auf die sehr gute Lage als plausibel einzuschätzen.

Vermietbarkeit: nach weiterer Sanierung gegeben; jedoch eher als Eigennutzungsobjekt nachgefragt

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft sowie die Erhöhung der Kreditzinsen haben zwar zu einer Stagnation der Kaufpreise geführt, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch nach wie vor stabil.

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 einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 101, Flurstück 36/9 zu 500 m<sup>2</sup>, gelegen in 99094 Erfurt, Cyriakstraße 30c auf**

**470.000,00 €**

(i. W. vierhundert-siebzigtausend 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 06.03.2025

**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**

Doppelhaushälfte  
Zufahrt von der Cyriakstraße aus



**Foto 2**

Zugang zum Hauseingang an der  
westlichen Giebelseite  
mit Garten



**Foto 3**

Rückseite des Gebäudes  
Garten in Hanglage



**Foto 4**

UG

Badezimmer



**Foto 5**

UG

Abstellraum



**Foto 6**

UG

Gästezimmer



**Foto 7**

UG  
Heizung



**Foto 8**

Garage im UG



**Foto 9**

UG  
Hausanschlüsse



**Foto 10**

EG

Windfang und Hauseingang



**Foto 11**

EG

Gäste-WC



**Foto 12**

EG

Wohnzimmer



**Foto 13**

EG

Blick vom Wohnzimmer mit  
Warmluftofen zum  
Arbeitszimmer



**Foto 14**

EG

Küche



**Foto 15**

EG

Flur und Ausgang zum DG



**Foto 16**

DG

Schlafzimmer

Auslass Warmluft aus dem EG



**Foto 17**

DG

Familienbad



**Foto 18**

DG

Dusche im Familienbad



**Foto 19**

DG

Zimmer – ehem. Küche



**Foto 20**

Spitzboden

zur einfachen Nutzung  
ausgebaut



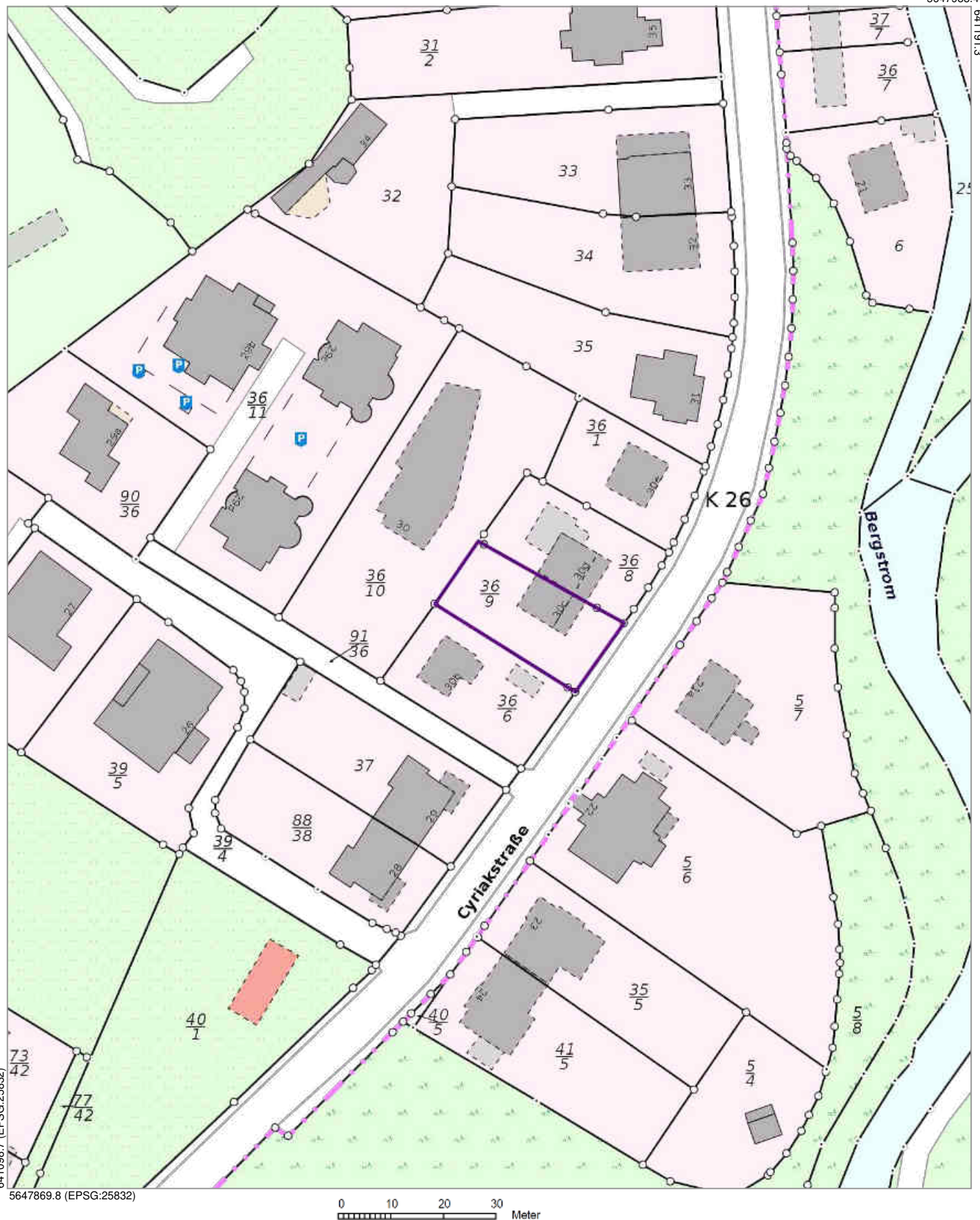
**Foto 21**

Zugang zum Spitzboden über  
Auszugstreppe



Flurstück: 36 / 9  
Flur: 101  
Gemarkung: Erfurt-Süd

Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt





Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

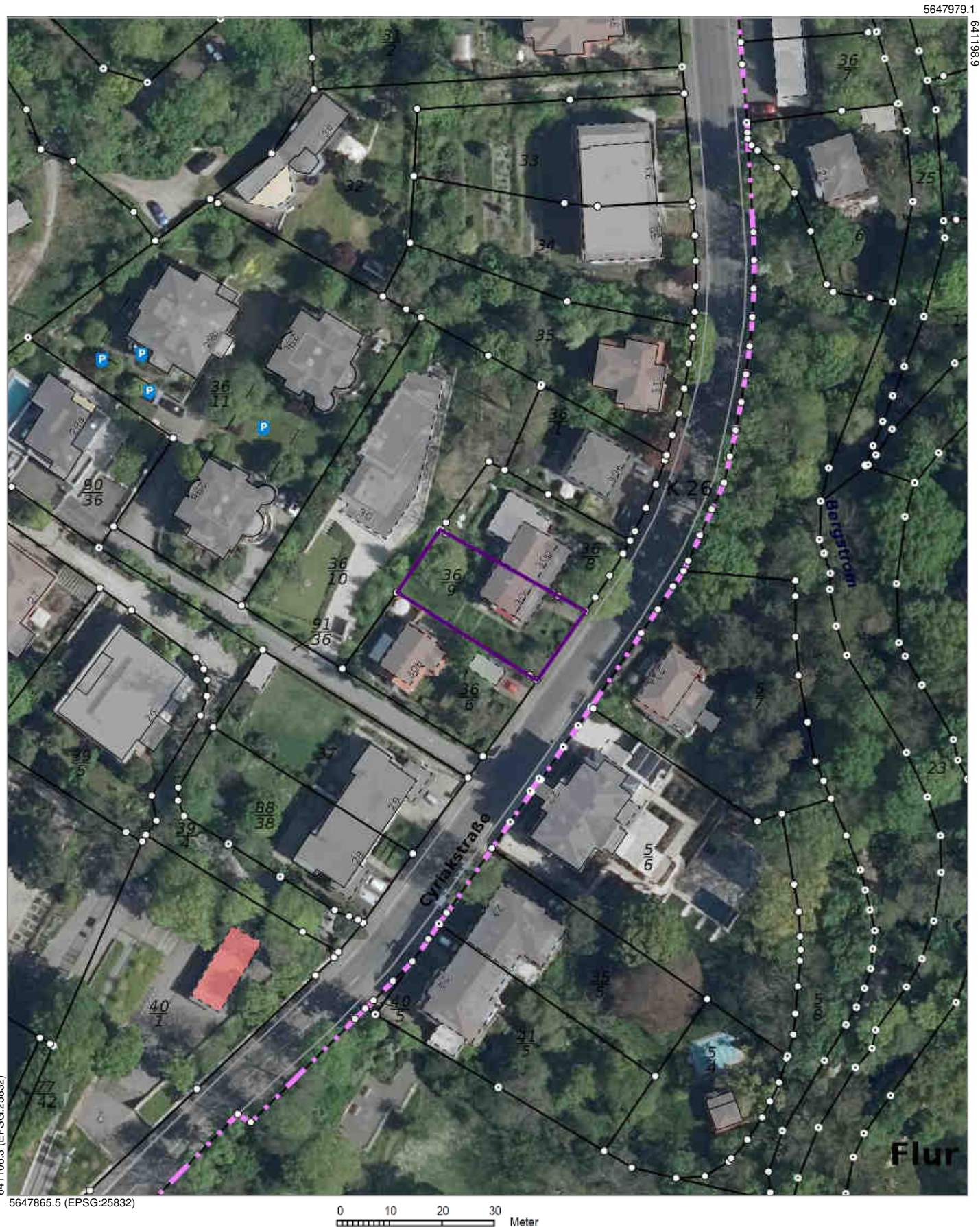
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 10.01.2025

Flurstück: 36 / 9  
Flur: 101  
Gemarkung: Erfurt-Süd

Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt



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

Cyriakstraße

Flurstück

36/10

RS=214,27m (Tiefe: 3,78m)

218,05m

Abstand: 1,20m

216,32m

215,76m

Laube

36/1

Anbau

36/8

36/6

Abstand: 1,20m

36/9

RS=211,45m (Tiefe: 1,50m)

Übergabeschacht MW/  
Durchmesser: 1,00 m  
Tiefe: 1,50 m

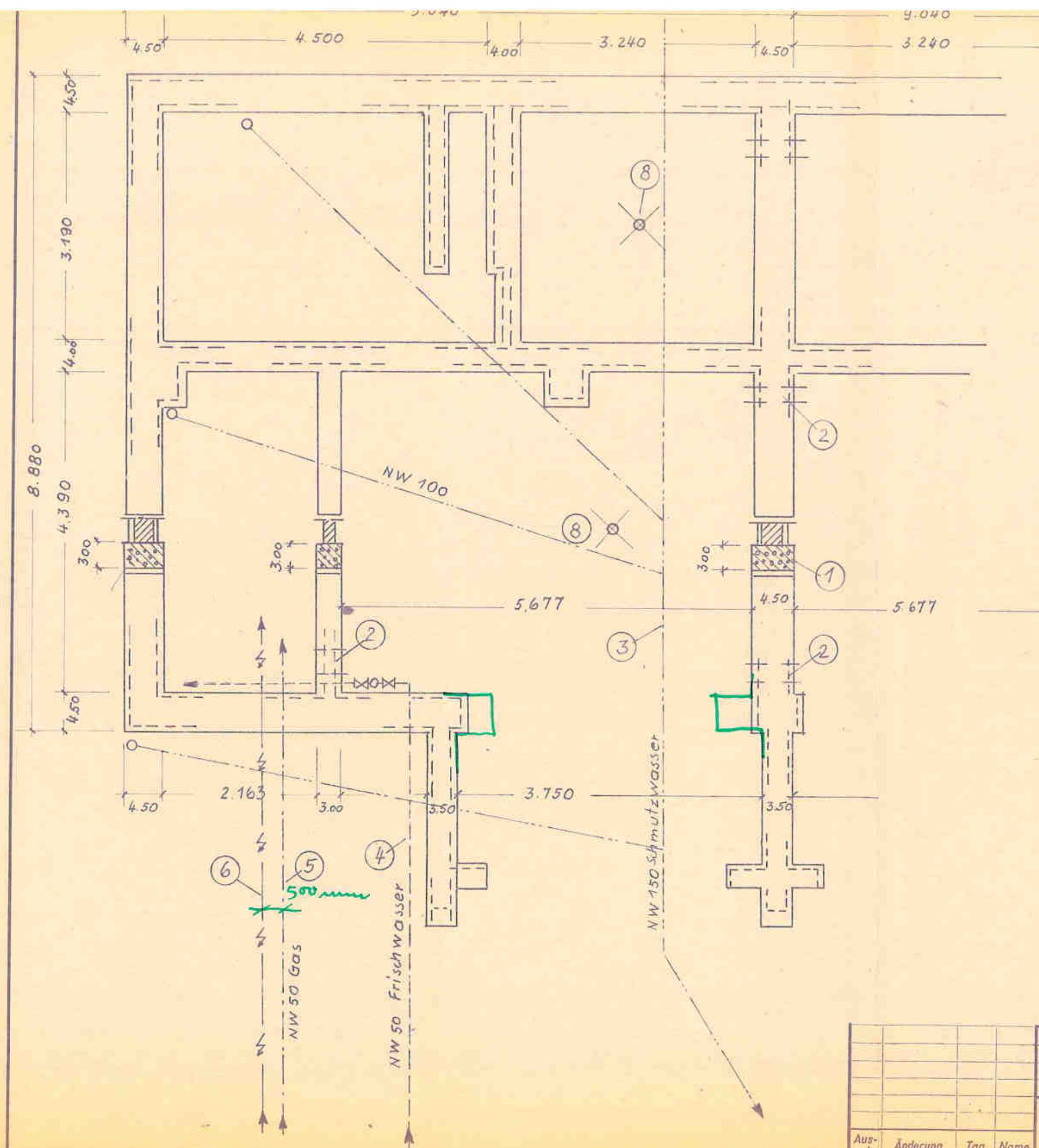
Baum  
Cyriakstraße

Leitungsrecht Abwasser für Flst. 36/10  
zulasten Fst. 36/9

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNGEN				
LEISTUNGSPHASE GENEHMIGUNG				PLANBEZEICHNUNG Lageplan Sanitär		DATUM:	23.07.2014
				KOORDINIERT		BEARBEITER:	WD
BAUHERR Seuerblar, Rene An der Stadtmünze 11 99084 Erfurt				BAUVORHABEN Neubau Wohnhaus Cyriakstraße		GEPRÜFT:	WD
						PROJEKT-NR.:	13-043
						MASSSTAB:	1:200
						INDEX:	

HKL Ingenieurgesellschaft mbH  
Erfurter Landstraße 9/10, 99125 Steddenheim  
Tel.: 036204 / 9 10 10  
Fax: 036204 / 9 10 10  
e-mail: info@hkl-ingenieurs.de

Jorecki



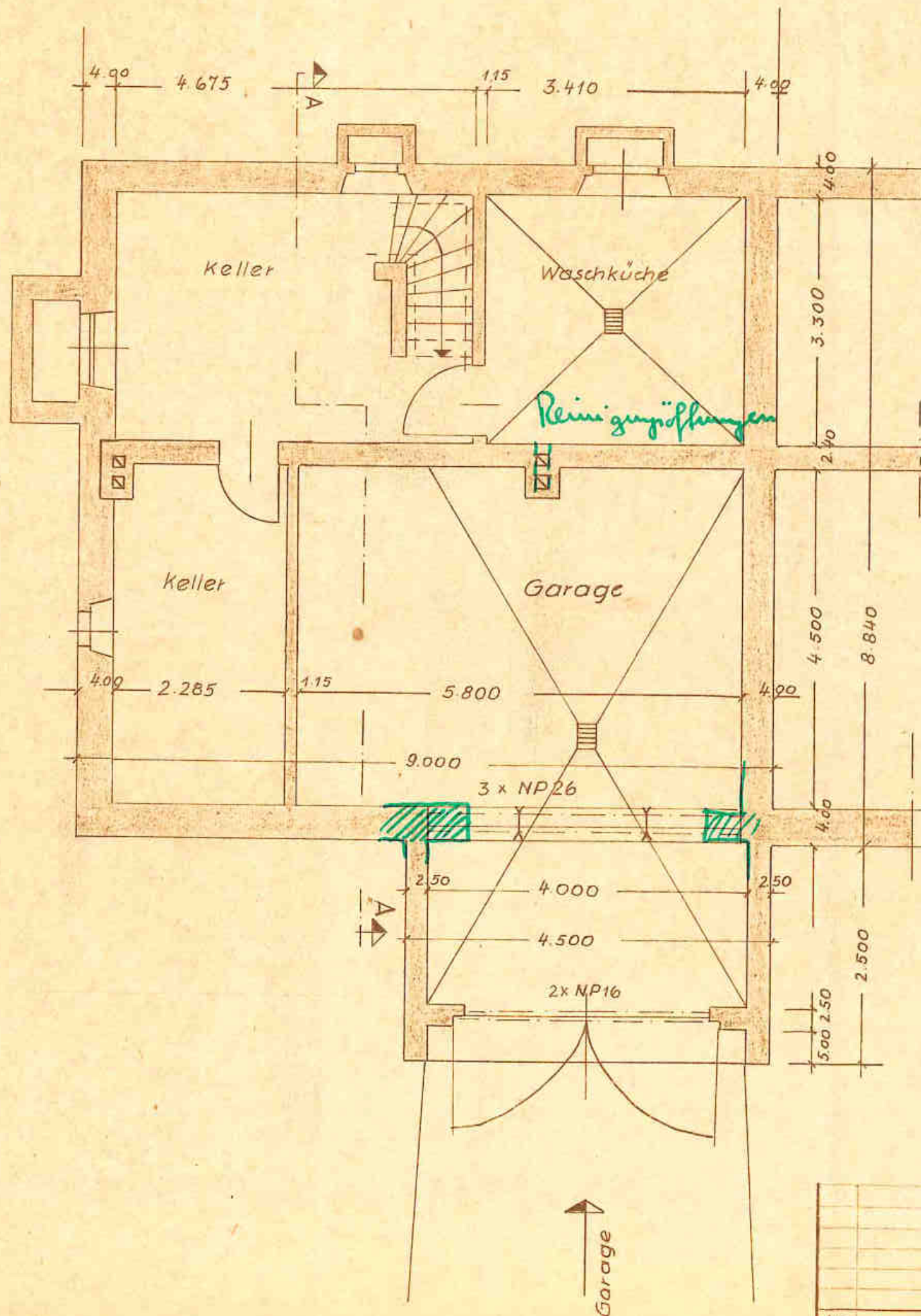
## Be-Entw.-Gas-Elektro

### Legende:

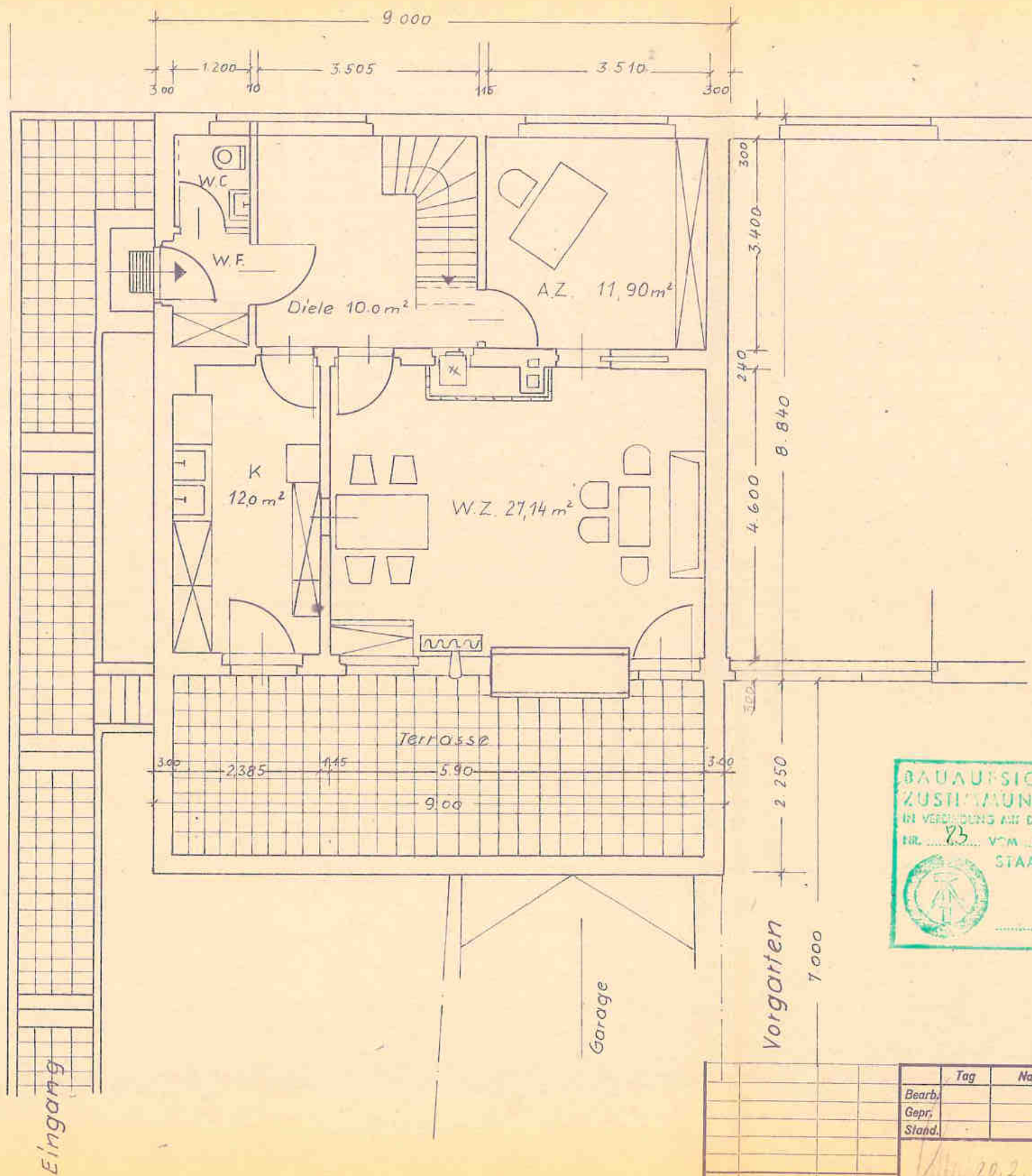
- ① Fundamente u. Schalsteine
- ② Aussparungen 300/300
- ③ Schmutzwasserleitung ————
- ④ Frischwasserleitung - - - - -
- ⑤ Gasleitung ————
- ⑥ Elektroversorgung — ⚡ — ⚡ —
- ⑦ Blitzschutz + + + + +
- ⑧ Bodeneinläufe

				Tag	Name	Benennung	Maßstab
				Bearb.		<b>1WE-EW 65/8</b>	<b>Fundamentplan</b>
				Gepr.			
				Stand.			
				20.2.73		Zeichnungs-Nr.	Reg.-Zeich.
						örtliche Anpassung	
Ausgabe		Änderung	Tag	Name	Ers. für		Ers. durch

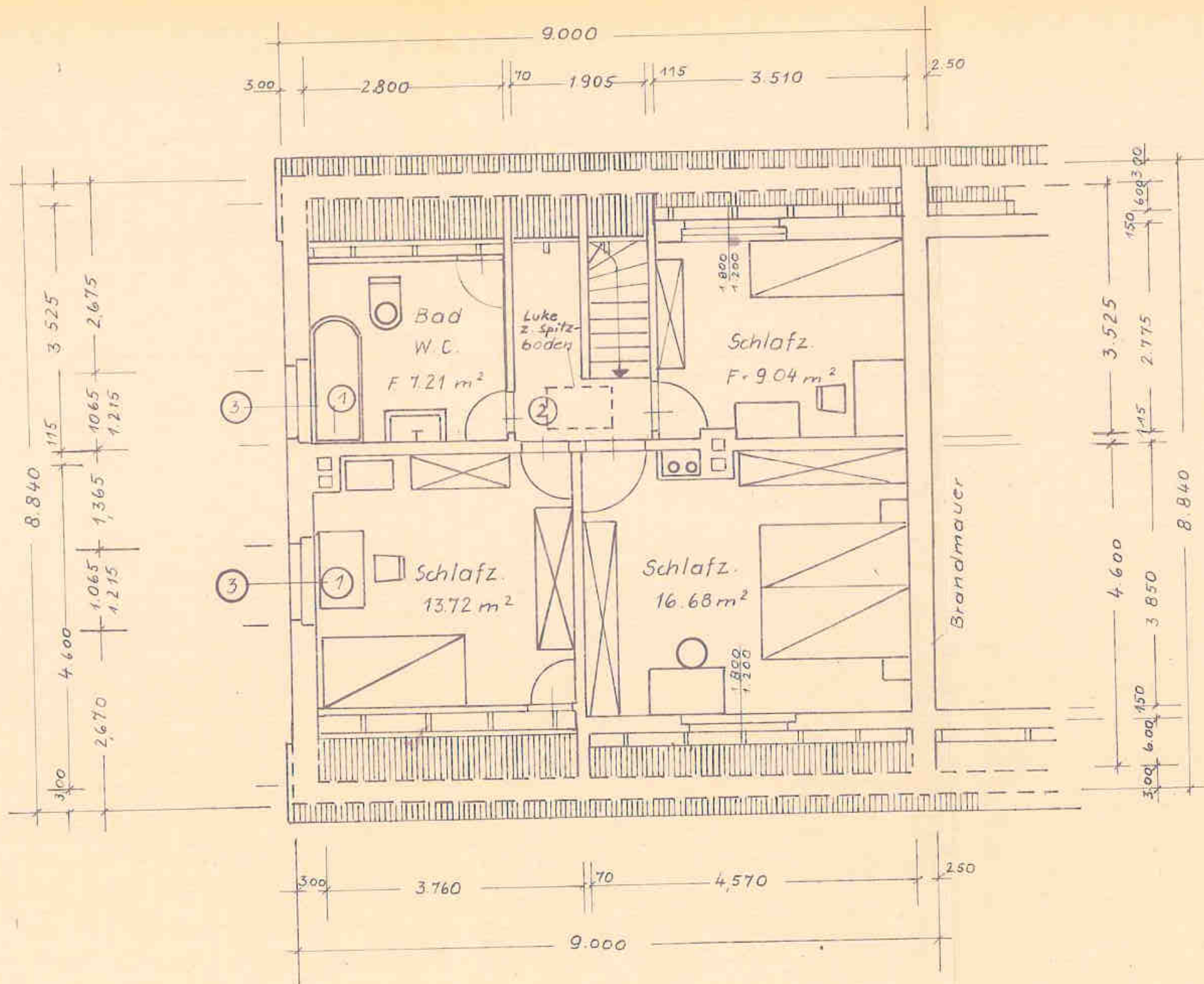




					Tag	Name	Benennung	Maßstab
					Bearb.		1WE-EW 65/8 Kellergeschoß	
					Gepr.			
					Stand.			
					20.2.73		Zeichnungs-Nr.	Reg.-Zeich.
							örtliche Anpassung	
Ausgabe	Änderung	Tag	Name			Ers. für	Ers. durch	



				Tag	Name	Benennung	Maßstab
				Bearb.		1WE-EW 65/8 Erdgeschoß	
				Gepr.			
				Stand.			
				20.2.73		Zeichnungs-Nr.	Reg.-Zeich.
						örtliche Anpassung	
						Ers. für	Ers. durch
Ausgabe	Änderung	Tag	Name				



### Verzeichnis der Stürze

1. 2 x RS - 42
2. 1 x RS - 30
3. 2 x HFV - 10.5 x 12 AK

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

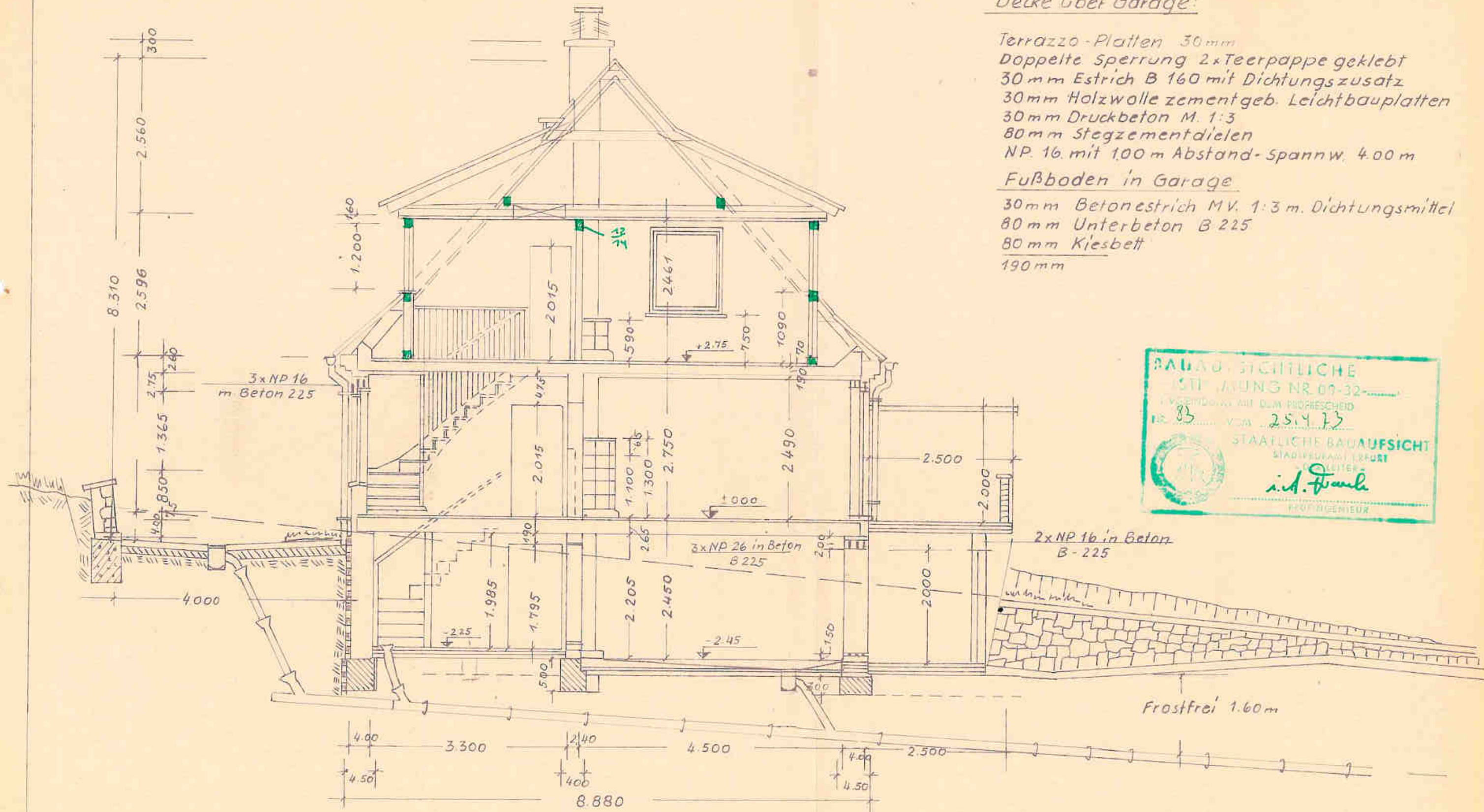
# Ausbildung von Decken u. Fußböden wie Projekt:

## Decke über Garage:

Terrazzo-Platten 30 mm  
 Doppelte Sperrung 2x Teerpappe geklebt  
 30 mm Estrich B 160 mit Dichtungszusatz  
 30 mm Holzwolle zementgeb. Leichtbauplatten  
 30 mm Druckbeton M. 1:3  
 80 mm Stegzementdielen  
 NP. 16. mit 100 m Abstand- Spann w. 4.00 m

## Fußboden in Garage:

30 mm Betonestrich MV. 1:3 m. Dichtungsmittel  
 80 mm Unterbeton B 225  
 80 mm Kiesbett  
 190 mm



VEB Wasserversorgung  
 u. Abwasserbehandlung Erfurt  
 Betriebsbereich Erfurt  
 - Prüfung u. Abnahme -

geprüft u. anerkannt: 16. März 1973

1WE-EW 65/8  
 Querschnitt m. Terrasse

örtliche Anpassung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 26.09.2028

Registriernummer TH-2018-002231475

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Cyriakstr. 30 c, 99094 Erfurt		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975 Modernisierung 1993/94		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	1993 Gastherme Brötje, 20 kw mit Speicher		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	158 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strommix Normaltarif		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## 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 dem GEG, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Cyriax, Frank  
Energieberatung  
Dorfstr. 57a - OT Thangelstedt  
99444 Blankenhain

### Unterschrift des Ausstellers

Ing.-Ök. Frank Cyriax  
Energieberatung  
Dorfstr. Nr. 57a OT Thangelstedt  
09459-Blankenhain  
Tel.: 036459-42883

Ausstellungsdatum 27.09.2018

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

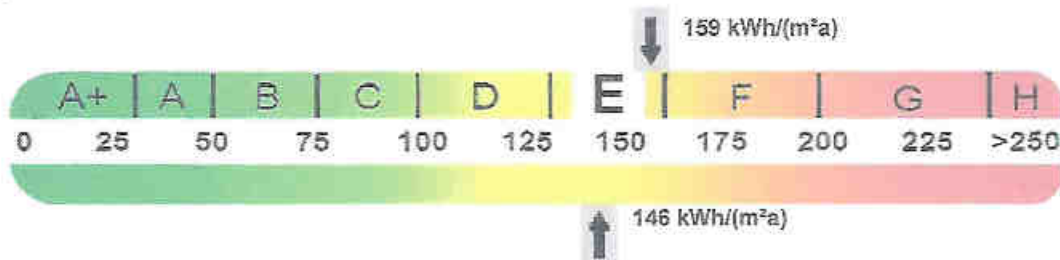
Registriernummer TH-2018-002231475

2

## Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen 34,59 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 145,65 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert – kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0,53 W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert – W/m<sup>2</sup>K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18589
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

159 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

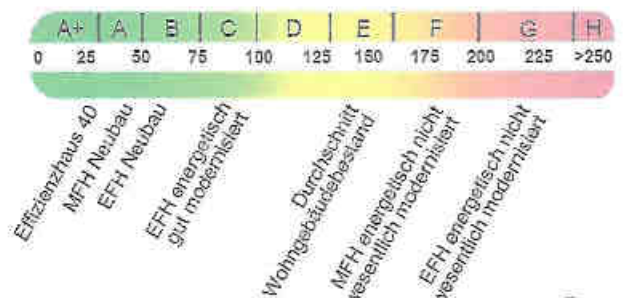
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

## Vergleichswerte Endenergiebedarf <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer TH-2018-002231475

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor



Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor

Primärenergieverbrauch dieses Gebäude

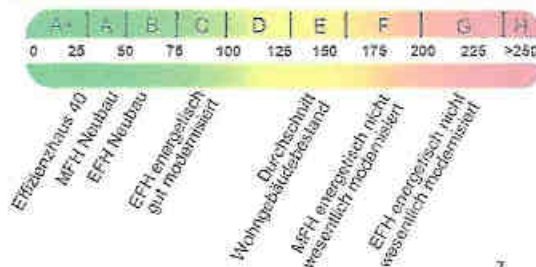
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima- faktor
von	bis						
Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor							

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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.

7

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschlag, Warmwasser- oder Kältezuschlag, in kWh

<sup>3</sup> EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierenummer TH-2018-002231475

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
01	Heizung	Brennwerttechnik mit Solarunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ca. 7 Jahre	11.200 €
02	Wärmeerzeuger	Erneuerung Kachelofen (Einsatz/Schamott)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ca. 6 Jahre	3.700 €
03	Beleuchtung	Ersatz Leuchtmittel durch LED/ Schalterleisten nutzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	k.Ang.	150 €
04	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung und Putz Außenwände mit 100er MIWO (WLG 032)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8 - 10 Jahre	15.800 €
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information; Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

GEG-Infosheet des BBSR

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

