

Gutachten



99092 Erfurt
Ortsteil Bindersleben

Orionstraße 4

Az.: K 57/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

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

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 100/2026

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 57/25

Unser Zeichen: GZ 100/26

PLZ: 99092 Ort: Erfurt-Bindersleben
Straße: Orionstraße 4

Gemarkung: Bindersleben
Flur: 3
Flurstück: 209
Größe: 354 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus

befindet sich im westlichen Erfurter Ortsteil Bindersleben, am Randbereich des Wohngebietes „An der Weinsteige“, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus

Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

Wohnhaus: Baujahr ca. 2010/2011, Außen- und Innenwände Porenbeton, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebauter Dachboden

Raumaufteilung lt. Bauunterlagen:

KG: Hauseingang mit Durchgang, Flur, zwei Abstellraum, HA-Raum/Heizung

EG: Diele mit Garderobenbereich, Wohn-Essbereich, WC, Küche, rückwärtige Terrasse

1. OG: Flur mit Treppenhaus, drei Zimmer, Bad,

Wohnfläche: ca. 105,00 m² lt. Bauunterlagen

Zustand: vermutlich gut

Bewertungsstichtag: 04.03.2026

Verkehrswert

423.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan, nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Tobias Böttger
Warzaer Str. 21 b
99867 Gotha

c) entfällt

d) Das Gebäude wird vermutlich von einem Eigentümer allein bewohnt. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist offensichtlich kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob Zubehör vorhanden ist.

h) Es besteht kein aktueller Energieausweis.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	10
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	10
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	10
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Restnutzungsdauer	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Bodenwert	12
4.3.1	Entwicklungszustand	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	14
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	14
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	16
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	17
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	17
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	18
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	19
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	20
6.	Verkehrswert	23
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Bauunterlagen		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 57/25
-Abteilung Zwangsversteigerung-

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99092 Erfurt-Bindersleben, Orionstraße 4, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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

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

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021, den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§ 53 ImmoWertV) sowie den Vorgaben in § 9 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.02.2026 zur Ortsbesichtigung am 04.03.2026 um ca. 17:00 Uhr geladen.

Zu diesem Termin ist niemand erschienen und die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Mit Schreiben vom 05.03.2026 wurden dem Antragsgegner zwei neue mögliche Besichtigungstermine (18.03.2026 um 17:00 Uhr sowie der 27.03.2026 um 17:00 Uhr) vorgeschlagen.

Der Antragsgegner wurde gebeten bis zum 16.03.2026 einen dieser Termine verbindlich zu bestätigen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, das sollte keine Besichtigung erfolgen, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins vom 04.03.2026 erfolgen wird. Eine Reaktion des Antragsgegners erfolgte nicht.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem äußeren Anschein.

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

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, verbindlich ab 01.01.2022
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 9. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2019
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2025/2026 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 06.01.2026, Beschluss vom 05.01.2026

Grundbuchauszug von Erfurt/Bindersleben/Blatt 11224

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2025/2026

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Erfurt von 2020 bis 2025

Bodenrichtwertinformationen des Gutachterausschusses
Erfurt zum Stichtag 01.01.2026

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Internetseite der Stadt
- Gutachterausschuss Erfurt
- Bauamt Erfurt

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 217 832 Einwohner (Stand 30.06.2025, Thüringer Landesamt für Statistik vom 28.04.2026)
- die Lage der Stadt ist im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz, BAB 71 Sangerhausen – Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen - Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebauten B 4 in Richtung Nordhausen - Ilmenau
- IC- sowie ICE-Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt - Dresden und Berlin – München, Hamburg - München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der Kika (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Erfurter Ortsteil Bindersleben, am Randbereich des nach 2000 neu entstandenen Wohngebietes „An der Weinsteige“
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie gegenüber dem Bewertungsgrundstück von einer Reihe Mehrfamilienhäusern
- in unmittelbarer Nähe befinden sich weiterhin der Flughafen Erfurt-Weimar sowie der Büropark Airfurt
- das Wohngebiet verfügt über einen kleinen Einkaufsmarkt (Netto)
- in Bindersleben direkt kann eine Kindertagesstätte und Grundschule besucht werden
- weiterführende Schulen befinden sich z.B. am Binderslebener Knie
- Anbindung an den ÖPNV besteht über eine ca. 200 m entfernte Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 mit Anbindung in Richtung Innenstadt
- die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche im Stadtgebiet ansässige Ärzte sowie das Helios-Klinikum und das Katholische Krankenhaus von Erfurt gesichert
- Topographie
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerstraße innerhalb eines nach 2000 neu errichteten Wohngebietes
- innere Erschließung
seitliche Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Bindersleben

Grundbuchband Blatt 11224

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
3	209	Bindersleben, Orionstraße		354

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 06.01.2026 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 26.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN137 – 1. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße „An der Weinsteige“ mit folgenden Prämissen:

- allgemeines Wohngebiet
- WA 14
- GFZ: 0,80
- GRZ: 0,40
- TH 6,00 m
- offene Bauweise
- Reihen- und Doppelhaushälften

Auf dem Grundstück wurde entgegen den Vorgaben des Bebauungsplanes ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2009 erfolgte die Genehmigung der Abweichungen gegenüber den Prämissen des Bebauungsplanes. Danach wurden der Bau eines Einzelhauses und die abweichende Traufhöhe von 6,09 m baurechtlich genehmigt.

3.4.2 Baurecht

Die Baugenehmigung zum Neubau eines freistehenden Einfamilienhaus mit Garage wurde 2009 erteilt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt. Dabei wurde der genehmigte Garagenanbau nicht ausgeführt.

Baulasten bestehen lt. persönlicher Information bei dem zuständigen Bearbeiter der Stadt Erfurt vom 12.01.2026 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück ist der notwendige Stellplatz vorhanden.

Das Gebäude ist ein Neubau von 2009/2010 und steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan, nicht gegeben. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein erfolgen.

In der weiteren Gebäudebeschreibung wird sich daher auf die Angaben aus der Baubeschreibung zur Baugenehmigung, die Angaben der Antragstellerin sowie auf Annahmen und Vermutungen gestützt.

- Baujahr: ca. 2010/2011, Errichtung der Terrasse ca. 2014, Außenputz 2014, Drainage an zwei Außenwänden 2014 verlegt
- Konstruktionsmerkmale: Stahlbetonbodenplatten, Außenwände Porenbeton, tragende Innenwände Porenbeton, tlw. Innenwände vermutlich Trockenbauwände, voll unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebauter Dachboden
- Fassade: verputzt
- Decken: massiv
- Treppen: gewendelte Metalltreppe, Holztrittstufen KG bis 1.OG, notwendige Außentreppe nicht vorhanden
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, gedämmt, Betondachsteine, Dachboden gediebt, Zugang über Dacheinschubtreppe
- KG:
Raumaufteilung: lt. Bauunterlagen, Flur, HA-Raum/Heizung, zwei Abstellräume

Ausstattung:

- Boden: Estrich, tlw. gefliest
- Wände/Decken: verputzt, HA tlw. gefliest
- Fenster: PVC
- E-Installation: über Putz, ggf. unter Putz
- Sanitär: Waschmaschinenanschluss
- Heizung: Wärmepumpe

- EG:

- Raumaufteilung: Diele mit Garderobenbereich, Wohn-/Essbereich, Gäste-Bad, rückwärtige Terrasse

Ausstattung:

- Boden: Flur, WC und Küchenbereich gefliest, restliches Zimmer Laminat
- Wände: Strukturputz, tlw. gefliest
- Decken: verputzt, tapeziert
- Türen: Holz, Außentür Alu
- Fenster: PVC, Rollläden
- Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz
Sanitär: Gäste-Bad mit: bodengleicher Dusche mit Echtglasabtrennung, WC, Bidet, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest
Heizung: Fußbodenheizung
Terrasse: offensichtlich gefliest

-1. OG:

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Bad

Ausstattung:

Boden: Flur und drei Zimmer Laminat, Bad gefliest
Wände: verputzt, tapeziert
Decken: verputzt tapeziert
Türen: Holz
Fenster: PVC, Rollläden
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Tageslichtbad mit: bodengleicher Dusche, Wanne, WC, Bidet, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: vermutlich bis auf diverse Fertigstellungsaufwendungen, insbesondere im Außenbereich, gut



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 8,11 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,49 \text{ m} \quad = \quad 68,85 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \quad = \quad 275,40 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde ebenfalls aus den Bauunterlagen übernommen.

Nutzfläche:

Keller:

Flur:	ca. 3,80 m ²
Abstellraum:	ca. 29,20 m ²
Abstellraum:	ca. 10,90 m ²
HA Raum:	ca. 8,74 m ²
gesamt:	ca. 52,64 m ²

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Diele:	ca. 8,13 m ²
Gäste- Bad:	ca. 3,91 m ²
Wohn/Essbereich:	ca. 40,63 m ²
gesamt:	ca. 52,67 m ²

Obergeschoss:

Flur:	ca. 3,49 m ²
Bad:	ca. 8,96 m ²
Zimmer:	ca. 15,49 m ²
Zimmer:	ca. 13,29 m ²
Zimmer:	ca. 11,12 m ²
gesamt:	ca. 52,35 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 105,00 m².

Die nach Plausibilisierung angesetzte Mietfläche basiert auf den vorliegenden Planunterlagen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: nicht bekannt, ob die rückwärtige und die seitlichen Abgrenzungen zum Grundstück gehören oder Eigentum der jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer ist

Garten: rückwärtige Terrasse, vermutlich einfache Rasenfläche

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres (vermutlich 2011) wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellvorgaben des Gutachterausschusses) ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	180028
Bodenrichtwert:	280,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 14 m

Tiefe: ca. 24 m

Zu- oder Abschläge werden in Bezug auf den aktuellen Bodenrichtwert nicht erhoben.

354 m² x 280,00 €/m² = 99.120,00 €

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,00			0,23	0,69	167,90
Dächer			1,00			0,15	0,45	109,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	80,30
Innenwände			1,00			0,11	0,33	80,30
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	80,30
Fußböden			1,00			0,07	0,21	51,10
Sanitäreinrichtungen				1,00		0,07	0,28	61,60
Heizung				0,50	0,50	0,09	0,41	89,10
sonstige technische Einrichtungen				1,00		0,06	0,24	52,80
Summe						1,00	3,27	772,90
Typ bewertenden Gebäudes								
1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00			
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, unterkellert)								

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,37
(Stand I/2026/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: $1,37/0,709 = 1,93$

$773,00 \text{ €/m}^2 \times 1,93 = 1.492,00 \text{ €/m}^2$

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	275,40	1.492,00	410.896,80 €
Alterswertminderungsfaktor	18,75 %		-77.043,15 €
Gebäudesachwert			333.853,65 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		333.853,65 €
ohne Wertansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
Wert der baulichen Anlagen		333.853,65 €
Bodenwert		99.120,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	432.973,65 € 433.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als normal bis gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, März 2026 ca. 6,7 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % △ 49.670 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % △ 52.830 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 13.03.2026, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

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

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- Gesamtrang 209 von 400, ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Dynamik (Platz 47) und Wirtschaft/Arbeitsmarkt (Platz 55)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Teilbereich Wettbewerb/Innovation nur auf Platz 294 und Wohlstand/Soziale Lage lediglich auf Platz 328

Stadtteilangaben

Der Ortsteil Bindersleben kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2025) wie folgt:

- Einwohner	1.687 Einwohner
- Ausländer	186
- Durchschnittsalter	46,0 Jahre
- Haushalte	715

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden zuletzt 2024 im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für den Berichtszeitraum 2022 bis 2023 veröffentlicht.

Danach wurde ein rechnerisch abgeleiteter Sachwertfaktor (nicht durch Kaufpreise untersetzt) von 1,12 bei einem vorläufigen Sachwert von 430.000,00 € ausgewiesen.

Bei dieser Ableitung konnten keine signifikanten Abhängigkeiten in Bezug auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus festgestellt werden. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle wurde aber im Bereich von Bodenwerten zwischen 100,00 €/m² bis 300,00 €/m² getätigt.

Die wesentlichsten Einflussfaktoren dieser Stichprobe weisen danach folgende Durchschnittswerte auf:

Baujahr:	1975
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Bruttogrundfläche:	255 m ²
Wohnfläche:	140 m ²
Bodenrichtwert:	231,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung des deutlich jüngeren Baujahres bzw. der längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, aber auch der erheblich geringeren Wohnfläche, wird ein Sachwertfaktor von 1,15 für angemessen beurteilt.

$$433.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,15 \quad = \quad \text{rd.} \quad 498.000,00 \text{ €}$$

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

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

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

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Das Gebäude konnte nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Für einen potenziellen Käufer besteht daher ein wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand bzw. Ausstattungsqualität des Gebäudes.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 15 % des eingeschätzten, marktangepassten Sachwertes.

Bei diesem Ansatz wurde auch indirekt die notwendige Fertigstellung der Außenanlagen (Einbindung Kellerlichtschächte, Außentreppe) mit berücksichtigt.

$$498.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 15 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 75.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	498.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung, Fertigstellung Außenanlagen:	75.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	423.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 4.029,00 €/m² Wohnfläche und wird angemessen, unter Berücksichtigung des Risikos der fehlenden Besichtigung, beurteilt.

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

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

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

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

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- betreffende Bodenrichtwertzone und vergleichbare Lagen
- freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
- Baujahre 2005 bis 2015
- Weiterverkauf
- Wohnflächen zwischen 90 m² bis 150 m²
- Kauffälle ab 2023

Der Gutachterausschuss der Stadt Erfurt konnte sieben mittelbar vergleichbare Datensätze angeben.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Anpassung dieser sieben Kaufpreise in Bezug auf die Lage (Bodenrichtwert), Standardstufe (insbesondere das Vorhandensein einer Wärmepumpe), Kaufzeitpunkt, Wohnfläche, Unterkellerung.

Alle veräußerten Grundstücke waren unvermietet.

Bei dieser Auswertung wird auch berücksichtigt, dass es sich gezeigt hat, dass eine Analyse nur bedingt über das Bodenrichtwertniveau möglich ist.

Potenzielle Käufer interessieren sich weniger für das vorliegende Bodenwertniveau, sondern insbesondere die spezifische Lage des Grundstückes, die Ausstattung des Gebäudes einschließlich Nebengebäude sowie die überörtliche Anbindung und allgemeine Infrastruktur.

Eine starre lineare Abhängigkeit in Bezug auf die Wohnflächen ist ebenfalls nicht erkennbar, wesentlich ist dabei auch die Struktur der Wohnflächen.

Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Datensätze, 3, 4 sowie 6 und 7 über Wärmepumpen verfügen.

Bis auf den Datensatz 2 verfügen die Kauffälle über Garagen bzw. Carports auf dem Grundstück. Da dieser Umstand in Bezug auf den angegebenen Kaufpreis bereits durch den Gutachterausschuss eliminiert wurde, erfolgt kein zusätzlicher Abschlag, da das Bewertungsobjekt nicht über einen Carport bzw. Garage verfügt, aber diese Möglichkeit besteht.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Straße	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohn- fläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Unter Kellerung in %	Kaufpreis
1	Johannes Driesch Weg	2023	305	2010	119,00	598	3,20	0,00	530.000,00 €
2	Johannes Klaß Straße	2023	305	2006	122,00	479	3,20	0,00	450.000,00 €
3	Dittelsiedler Grenze	2023	175	2010	108,00	470	3,20	0,00	400.000,00 €
4	Gothaer Straße	2024	415	2006	123,00	651	3,30	0,00	510.000,00 €
5	Niels-Bohr Weg	2024	195	2008	110,00	565	3,80	100,00	560.000,00 €
6	Bei der Kappe	2025	230	2008	120,00	786	3,30	0,00	560.000,00 €
7	Andromedastraße	2025	280	2015	126,00	521	3,80	0,00	520.000,00 €
arithmetisches Mittel									504.285,71 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt									
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Wohnfläche in m²	Grundstücks größe	Standard Stufe	unter kellert	Baujahr	angepasster Kaufpreis pro m² Wfl.	angepasster Kaufpreis gesamt
1	0,95	1,00	0,90	0,90	1,10	1,15	1,00	4.335 €	515.911,28 €
2	0,95	1,00	0,90	0,95	1,10	1,15	1,05	3.979 €	485.491,98 €
3	1,15	1,00	1,00	0,95	1,05	1,15	1,00	4.886 €	527.677,50 €
4	0,85	1,00	0,90	0,90	1,00	1,15	1,05	3.447 €	423.995,51 €
5	1,10	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	1,05	4.498 €	494.802,00 €
6	1,05	1,00	0,90	0,85	1,00	1,15	1,05	4.526 €	543.157,65 €
7	1,00	1,00	0,90	0,90	0,85	1,15	0,95	3.104 €	391.136,85 €
arithmetisches Mittel (alle Datensätze befinden sich im Bereich der doppelten Standardabweichung)								4.110,95 €	483.167,54 €

Abzüglich des unter Punkt 4.4.3.3 angesetzten Risikoabschlages sowie der anteiligen Fertigstellungskosten, ergibt sich folgender angepasster Vergleichswert:

Vergleichswert:	483.000,00 €
Risikoabschlag	
Fertigstellungsaufwand:	- 75.000,00 €
angepasster Vergleichswert:	408.000,00 €

Unter Berücksichtigung dieser angepassten Vergleichswerte, stützen diese Angaben sehr deutlich den eingeschätzten marktangepassten, objektbezogenen Sachwert.

Eine Ableitung dieser angepassten Vergleichswerte erfolgt aufgrund der geringen Anzahl der Datensätze sowie der fehlenden Innenbesichtigung dieser Vergleichswerte nicht.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes 99092 Erfurt-Bindersleben, Orionstraße 4, Gemarkung Bindersleben, Flur 3, Flurstück 209 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

423.000,00 €

Anmerkung:

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

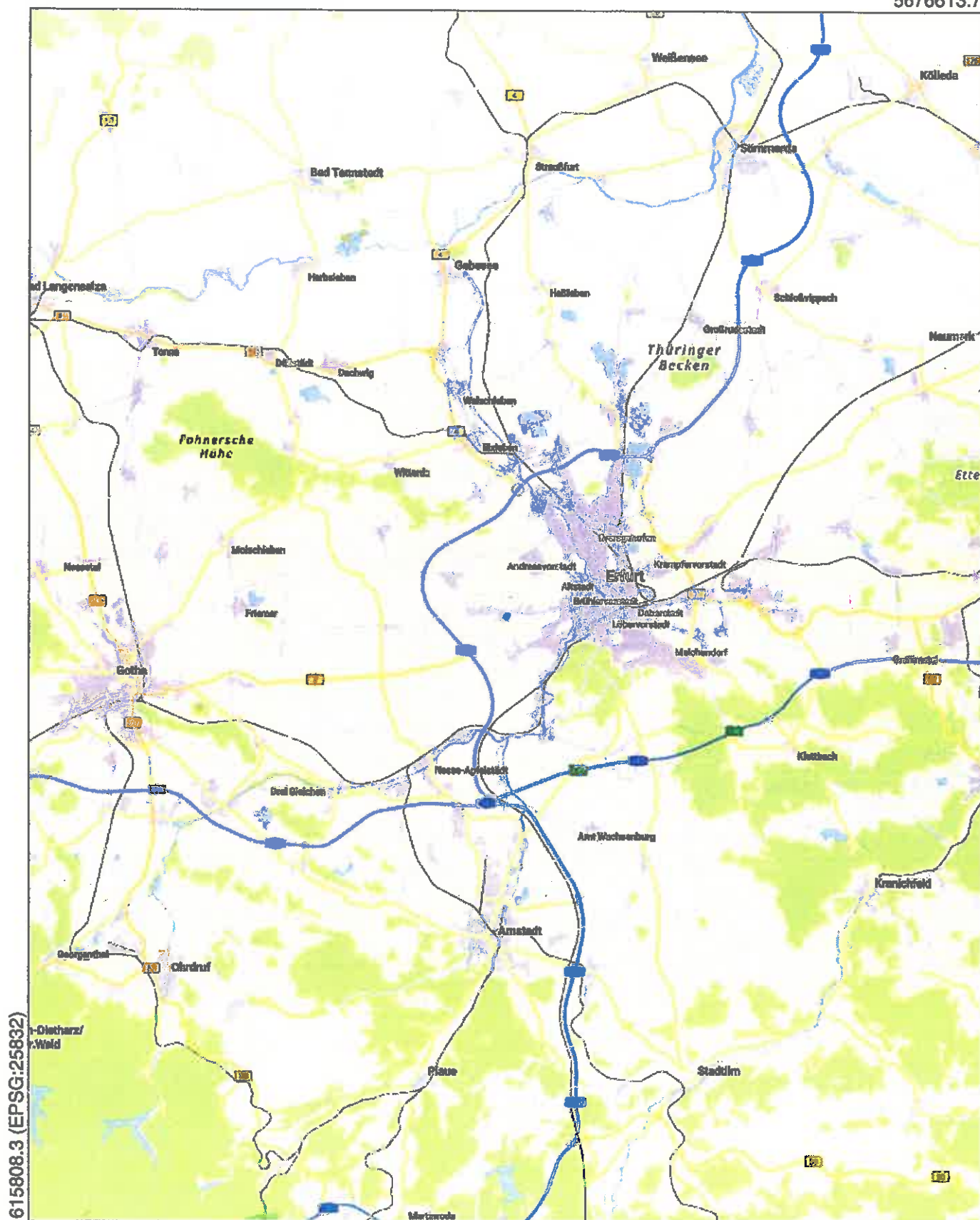
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, den 30.04.2026

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

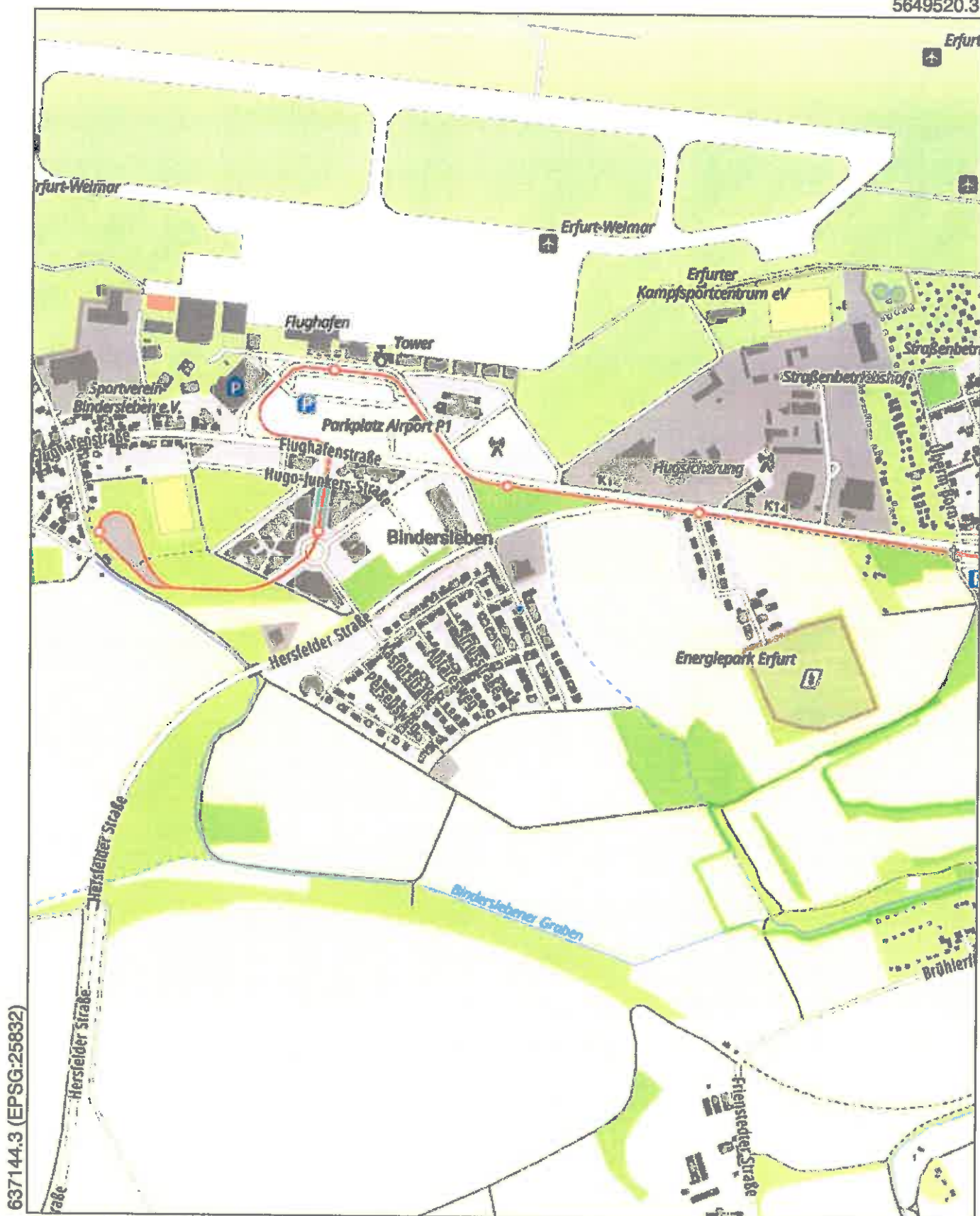




615808.3 (EPSG:25832)

5620169.1 (EPSG:25832)

5649520.3



637144.3 (EPSG:25832)

5647262.5 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5648278.5 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5648504.3

637944.4 (EPSG:25832)



5648278.5 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

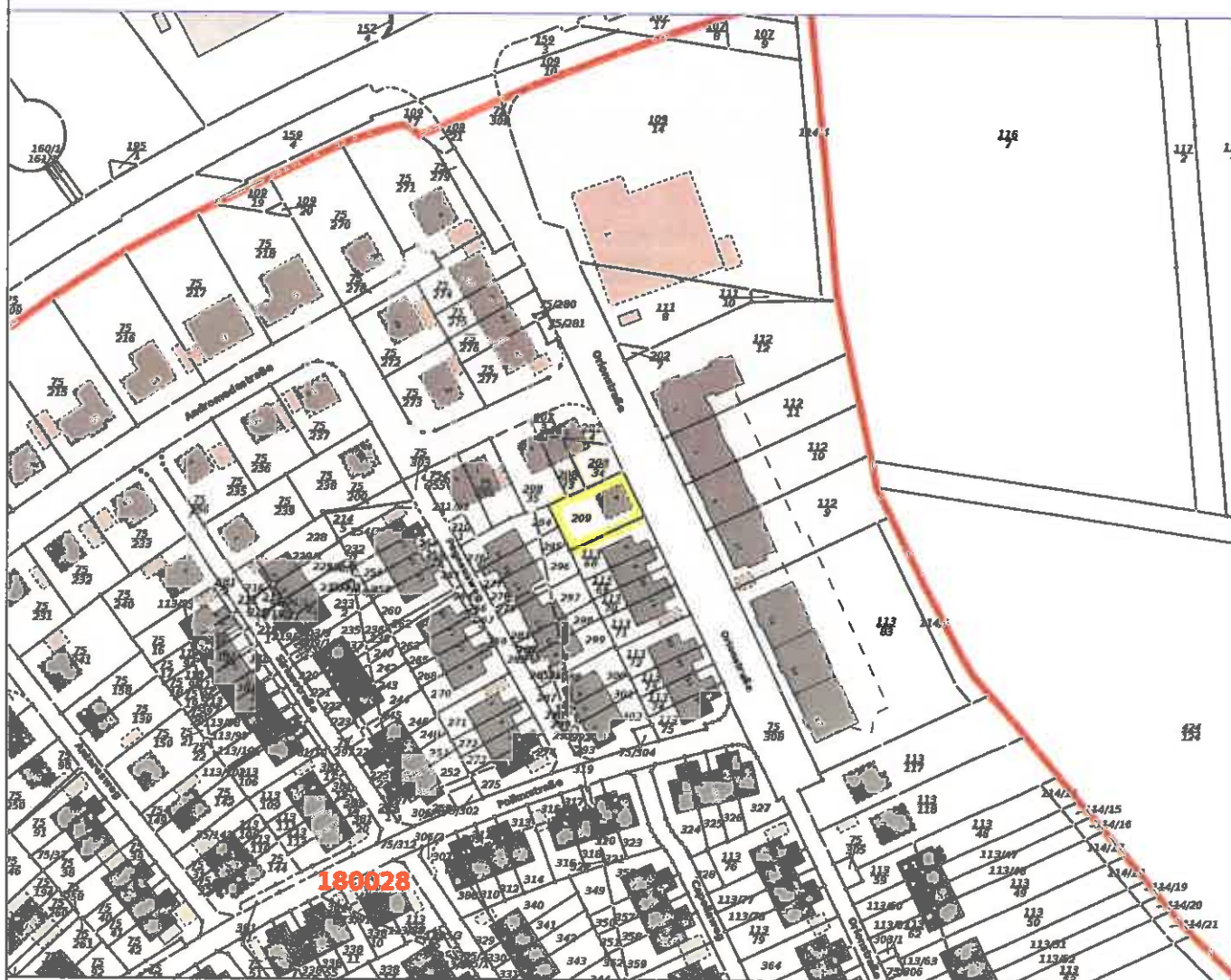
Erfurt
Bindersleben

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

180028
280
01.01.2026

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung
Ergänzung zur Art der Nutzung

Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
allgemeines Wohngebiet (WA)
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
24.04.2026

