

Gutachten



99094 Erfurt-Hochheim
Wartburgstraße 40

Az.: K 58/21



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

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

Geschäftsführerin:

**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**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 134/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 58/21

Unser Zeichen: GZ 134/22

PLZ: 99094 Ort: Erfurt-Hochheim
Straße: Wartburgstraße 40

Gemarkung: Hochheim
Flur: 8
Flurstück: 220/75
Größe: 666 m²



Kurzbeschreibung: **Zweifamilienhaus**

befindet sich im westlichen Erfurter Ortsteil Hochheim, ca. 4 km von der Innenstadt entfernt, sehr gute, nachgefragte Wohnlage von Erfurt, ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte

Wohnhaus: Baujahr ca. 1936, geringfügige Teilsanierung nach 1990, Massivbauweise, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: diverse Vorratsräume, ehemalige Garage
Erdgeschoss: eine Wohnung mit lt. Zeichnungsunterlagen: Flur, Abstellraum, Küche, Bad, zwei Zimmer, allgemeines Treppenhaus
Obergeschoss: eine Wohnung mit: Flur, Küche, Bad, Abstellraum, zwei Zimmer, vermietet
Dachgeschoss: Treppenhaus, Flurbereich, zwei Zimmer, Abseite, Räume tlw. im Rohbauzustand bzw. nicht fertig saniert, ein Zimmer vermietet
Wohnfläche: ca. 135,00 m²

Gesamtzustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand

tlw. nur äußere Inaugenscheinnahme, Erdgeschoss nicht besichtigt

Bewertungstichtag: 05.07.2022

Verkehrswert: **487.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Frank Weber
Unterdorfstraße 32a
99625 Kölleda OT Backleben

c) WEG-Verwalter entfällt

d) Das Gebäude wird tlw. von Eigentümern genutzt, eine Wohnung im 1. Obergeschoss und ein Zimmer im Dachgeschoss sind an eine Mietpartei vermietet.

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

f) Es ist offensichtlich kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor bzw. ist nicht bekannt.

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	18
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	18
3.7	Außenanlagen	19
3.8	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	19
4.	Wertermittlung	20
4.1	Definition des Verkehrswertes	20
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.3	Bodenwert	20
4.3.1	Entwicklungszustand	20
4.3.2	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	23
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	23
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	25
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	26
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	26
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	27
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	28
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	30
6.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 1	32
7.	Verkehrswert	33

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Lageplan Dienstbarkeit

Klarstellungssatzung

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 58/21
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99094 Erfurt-Hochheim, Wartburgstraße 40, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

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 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.06.2022 zur Ortsbesichtigung am 05.07.2022, ab ca. 12.00 Uhr eingeladen. Der Zugang zum Objekt wurde durch einen Mieter ermöglicht. Die Eigentümer erschienen nicht vor Ort.

Zum Ortstermin waren anwesend: Mieter
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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2021

– Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2022
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 08.06.2022

Grundbuchauszug von Erfurt/Hochheim/Blatt 60639

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Erfurt von 2018 bis 2022

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Erfurt zum Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Internetseite der Stadt Erfurt
- Auskunft Kaufpreissammlung Gutachterausschuss
Erfurt vom 18.07.2022
- Entwässerungsbetrieb Erfurt vom 24.06.2022
- Stadtverwaltung Erfurt vom 02.11.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist die Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 214.669 Einwohner (Stand: 30.06.2022, Thüringer Landesamt für Statistik vom 18.10.2022)
- die Stadt befindet sich im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck- Görlitz, BAB 71 Sangerhausen- Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen- Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebaute B 4 in Richtung Nordhausen- Ilmenau
- IC- sowie ICE- Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt- Dresden, Berlin- München und Hamburg-München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKa (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Erfurter Ortsteil Hochheim (ca. 2.823 Einwohner), in mittelbarer Nähe der Gera
- sehr gute, ruhige und nachgefragte Wohnlage von Erfurt
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in gewachsenen Strukturen, mit einem hohen Durchgrünungsgrad
- Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbieter befinden sich vereinzelt in Hochheim (z.B. Bäcker, edeka) und ausreichend im Innenstadtgebiet (ca. 4,0 km)
- Anschluss an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle in Richtung Innenstadt in ca. 450 m Entfernung
- Kindertagesstätte, Grund- sowie Regelschule können in Hochheim besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls durch einen Allgemeinmediziner in Hochheim sowie durch diverse im Stadtgebiet ansässige Ärzte voll abgesichert
- Topographie
leicht ansteigendes Gelände
- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück einer mäßig befahrenen Durchgangsstraße und einer ruhigen Anliegerstraße
- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden bzw. möglich
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation, kein Telefonanschluss nach Angaben der Mieter
- Nutzung
Zweifamilienhaus (aktuelle Nutzung)

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Hochheim

Grundbuchband Blatt 60639

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
8	220/75	Wartburgstraße 40		666

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer:

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Abwasserleitungsrecht,
Miterbenanteil (bleibt ohne Ansatz)

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.11.2021 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Der seit 2017 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Ein Sanierungsgebiet oder Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Bereich der Ortslage von Hochheim (rechtskräftig seit 1993, Anlage).

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude 1935 errichtet. Im Jahr 1937 und 1944 wurde der Dachgeschossausbau in Wohnräume genehmigt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt vom 02.11.2022 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Denkmalschutzliste der Stadt Erfurt vom 26.07.2022).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten bestehen nicht. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor bzw. ist nicht bekannt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die überwiegend bisher als kleines Zwei-Familienhaus genutzt wurde. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück zwei alte Holzschuppen.



Straßenansicht Wartburgstraße



Ansicht von der Straße
Auf dem Neuen Gesetz



Ansicht von der Straße
Auf dem Neuen Gesetz



Grundstücksansicht von der Straße
Auf dem Neuen Gesetz



rückwärtige Ansicht



rückwärtiger Hauseingang



rückwärtiger Garten



Hofbereich



Schuppen

Doppelhaushälfte

- Baujahr: 1936
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990 (vermutlich Dacheindeckung, Fenstererneuerung, tlw. E-Installation, tlw. Heizungserneuerung, Fassadenanstrich)
- Konstruktionsmerkmale: Fundamente Stampfbeton, Außenwände 25er Mauerwerksbau, Innenwände 12er bzw. 6er Mauerwerksbau
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebauter Dachgeschoss, Kellerebene Bruchsteinverblendung
- Fassade: verputzt, zwei Außenwände neuerer Anstrich/Putz, Putz tlw. mit Hohlstellen, hofseitig alter Putz
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, EG bis DG gewendertes Holztreppenhaus mit Tritt- und Setzstufen, Altbestand, Treppenhausfenster Holzverbundfenster, Altbestand
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, schadhaft, Erdgeschoss Flurbereich gefliest, tlw. schadhaft
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung, vermutlich Anfang der 90er Jahre neu eingedeckt, offensichtlich unzureichende Dämmung, zwei Dachgauben Eternitschindelverkleidung, eine rückwärtige Dachgaube alte Holzverkleidung
- KG:
 - Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, ehemalige Garage
- Ausstattung:
 - Boden: Estrich, tlw. Ziegelflachsicht, tlw. sehr schadhaft
 - Wände/Decken: verputzt, tlw. unverputzt, tlw. schadhaft, Deckenhöhe ca. 2,16 m
 - Fenster: Holz, Einfachverglasung, vermutlich aus dem Baujahr
 - Tür: Holz, alt, altes Holzgaragentor
 - E-Installation: über Putz, nach Angaben der Mieter abgeklemmt, neuerer Hausanschlusskasten
 - Sanitär: Waschmaschinenanschluss
 - Heizung: Gastherme, WW-Boiler, nach Angaben der Mieter für die Versorgung Wohnung 1. OG sowie ein Zimmer im Dachgeschoss, ggf. weiterer Boiler vorhanden



Innenansichten Keller



Heizung



Garagentor

Kellergeschoss



Kellerraum



Putzschäden

- EG:

Raumaufteilung: eine Wohnung mit lt. Zeichnungsunterlagen: Flur, Abstellraum, Küche, Bad, zwei Zimmer, allgemeines Treppenhaus

Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden, die Angaben über den Ausstattungsstandard erfolgten daher nach dem äußeren Anschein bzw. basieren auch auf Annahmen und Vermutungen

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag
Wände: verputzt, tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert
Türen: Holz
Fenster: Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: nicht bekannt, vermutlich nicht saniert, Bad mit: Wanne, WC, Waschtisch, ggf. Fliesenbelag, Kohlebadeofen

Heizung: Plattenheizkörper, nach Angaben der Mieter abgeklemmt, Festbrennstoffofen



Hauseingang

-1. OG:

Raumaufteilung: eine Wohnung mit: Flur, Küche, Bad, Abstellraum, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: Laminat, Küche und Bad gefliest
 Wände: verputzt, tapeziert, einseitiger Fliesenspiegel in Küche
 Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m
 Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz
 Fenster: Holz, schadhafte Wetterschenkel
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, vermutlich tlw. erneuert

Sanitär: Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände fast deckenhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss in Küche, elektrische Begleitheizung

Heizung: Plattenheizkörper

Anmerkung: Der Mieter wünschte keine Innenaufnahmen.



Treppenhaus zum 1.OG

- DG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, Flurbereich, zwei Zimmer, Abseite, Räume tlw. im Rohbauzustand bzw. nicht fertig saniert

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, tlw. unsaniert. tlw. begonnene Verlegung Fliesenbelag, tlw. alte Holzdielen

Wände: verputzt, tlw. unsaniert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. unsaniert, überwiegend Schrägen, Deckenhöhe bis ca. 2,30 m

Türen: Holz

Fenster: Holz

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. nicht fertig gestellt

Sanitär: Waschtisch

Heizung: Plattenheizkörper, ein Festbrennstoffofen (nicht bekannt ob eine Genehmigung vorliegt)

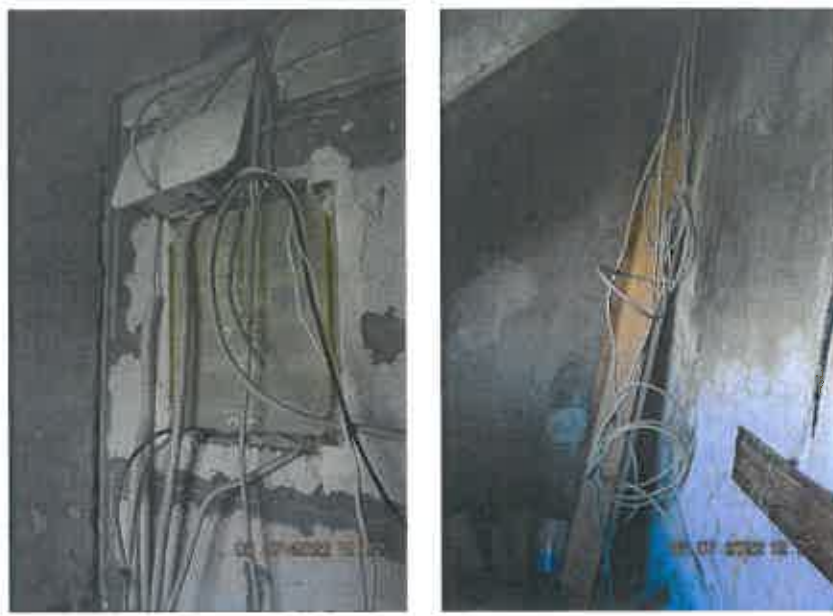
- Gesamtzustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand



Treppe zum Dachgeschoss



ein Wohnraum



nicht fertig gestellte E-Installation Dachgeschoss



Abseite mit unzureichender Dämmung Dachgeschoss



unsanierter Raum Dachgeschoss

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 zu den Baugenehmigungen aus den 30er Jahren.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

$$\text{ca. } 8,10 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,60 \text{ m} \quad = \quad 69,66 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \quad = \quad 278,64 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt.

Erdgeschoss:

Flur:	ca. 3,75 m ²
Küche:	ca. 9,10 m ²
Bad:	ca. 3,40 m ²
Abstellraum:	ca. 0,50 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
gesamt:	ca. 50,75 m ²

Obergeschoss:

Flur:	ca. 3,75 m ²
Küche:	ca. 9,10 m ²
Bad:	ca. 4,00 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
gesamt:	ca. 50,85 m ²

Dachgeschoss:

Flur:	ca. 3,50 m ²
kleiner Raum:	ca. 4,50 m ²
Zimmer:	ca. 13,50 m ²
Zimmer:	ca. 11,50 m ²
gesamt:	ca. 33,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 135 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Holzlatten, tlw. Metallzaunfelder, insgesamt abgängig
Freiflächen: seitliche Zuwegung, tlw. alte Steinplatten, tlw. einfachst befestigt,
rückwärtiger Garten, verwildert, diverse Büsche und Baumbewuchs
vorhanden, zwei alte Holzschuppen

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.

Für die Doppelhaushälfte wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, nach weiterer Instandsetzung eingeschätzt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren 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) und tlw. als faktische Gemeinbedarfsfläche 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.

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, insbesondere durch Festsetzungen i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 4a Abs. 2 Nr. 5, § 5 Abs. 2 Nr. 7, § 6 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind. Dies sind insbesondere Festsetzungen über Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für (örtliche) Verwaltungen, Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); hierzu gehören auch Sondergebiete, für die eine Zweckbestimmung festgesetzt wurde, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

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:	180161
Bodenrichtwert:	520,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche:	700 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfrontlängen:	zur Wartburgstraße:	ca. 15 m
	Auf dem Neuen Gesetz:	ca. 43 m

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksqualitäten, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bodenwertzone 1:

Diese Bodenwertzone umfasst den unmittelbaren Bereich zur Wartburgstraße in einer Breite von ca. 5 m und über die gesamte Straßenfrontlänge zur Wartburgstraße.

Diese Teilfläche beinhaltet den Fußweg sowie einen Teil der öffentlichen Straße mit einer Größe von ca. 80 m².

Derartige Flächen sind einer wirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Unter Berücksichtigung dieser tatsächlichen Nutzung, wird von einem Ansatz von 10 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes ausgegangen.

$$\text{ca. } 80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 520,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 10 \% \quad = \quad 4.160,00 \text{ €}$$

Bodenwertzone 2

Diese Teilfläche umfasst die Restfläche des Bewertungsgrundstückes.

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

$$\text{ca. } 586 \text{ m}^2 \quad \times \quad 520,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 304.720,00 \text{ €}$$

Gesamtwert Grund und Boden: 308.880,00 €

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					Standard gewichtet
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					0,23
Dächer		1,00				0,15
Außentüren und Fenster			1,00			0,11
Innenwände	1,00					0,11
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11
Fußböden			1,00			0,07
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07
Heizung			1,00			0,09
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06
Summe						1,00
						0,23
						0,30
						0,33
						0,11
						0,22
						0,21
						0,21
						0,27
						0,18
						2,06
						610,60
Typ bewertenden Gebäudes						
2.12 Doppelhaushälfte	535,00	595,00	685,00	825,00	1.035,00	
(zweigeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)						

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Erfurt sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung
(Stand III/2022) 2015 = 100

1,51 für Wohngebäude

Durchschnitt 2010/2015:

0,90

Baukostenindex:

$1,51/0,90 = 1,68$

611,00 €/m²

x

1,68

= rd.

1.126,00 €/m²

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
Doppelhaushälfte	278,64	1.026,00	285.884,64 €
Alterswertminderungsfaktor	53,85 %		-153.948,88 €
Gebäudesachwert			131.935,76 €

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		131.935,76 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Wertansatz, da der Gutachterausschuss Erfurt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		131.935,76 €
Bodenwert		308.880,00 €
		440.815,76 €
vorläufiger Sachwert	rd.	441.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, Oktober 2022 ca. 5,5 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 92,5 % je Einwohner (Stichtag 2022), (2021 waren es 92,0 %)
- Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
 - Entwicklung (2019 214.640 Einw.) bis 2040 + 0,9 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2019: ca. 22,5 % ^ 48.210 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2040: ca. 25,8 % ^ 55.970 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 4,4 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 19.07.2022, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

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

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

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

Der Stadtteil Hochheim kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2021) wie folgt:

- Einwohner	2.823
- Ausländeranteil	32
- Durchschnittsalter	47,1 Jahre
- Haushalte	1.257

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 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 440.000,00 € ein rechnerischer Sachwertfaktor von 1,29 bzw. 1,40 bezogen auf die Bodenrichtwertniveaus zwischen 360,00 €/m² bis 720,00 €/m² ausgewiesen.

Dieser Stichprobe lagen folgende Durchschnittswerte zu Grunde:

Baujahr:	1971
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Wohnfläche:	130 m ²
Bruttogrundfläche:	242 m ²
Grundstücksgröße:	391 m ²
Bodenrichtwert:	228 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	70
Zeitraum der Untersuchung:	11/2019 bis 12/2021

Dabei ist anzumerken, dass bei den Bodenrichtwertniveaus von 360,00 €/m² bzw. 720,00 €/m² lediglich 12 Datensätze zur Auswertung herangezogen wurden.

Die Auswertung zeigt, dass die Sachwertfaktoren, die durch tatsächliche Kaufpreise belegt wurden, bei den hohen Bodenrichtwerten auch hohe Sachwertfaktoren aufwiesen (zwischen ca. 1,37 bis 1,51 wiesen die bei einem vorläufigen Sachwert von 360.000,00 € bis 430.000,00 € auf).

Aktuell hat sich die allgemeine Nachfrage nach Immobilien unter Berücksichtigung der zu erwartenden wirtschaftlichen Abschwächung, der prognostizierten längeren hohen Inflationsraten, den fehlenden Verfügbarkeiten von Bau- und Handwerkerleistungen, in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten, eingetrübt.

Inwieweit dies auch für selbst genutzte Grundstücke in sehr guten Wohnlagen gilt, ist aktuell noch nicht nachweisbar.

Unter Berücksichtigung des hohen Bodenwertanteils bzw. Größe des Grundstückes, in Verbindung mit dem abweichenden Bodenwertniveau des Bewertungsgrundstückes und dem tlw. zurückliegenden Zeitraum der Untersuchung, wird ein Sachwertfaktor von 1,45 für angemessen beurteilt.

Aktuell wird diese Wohnlage weiterhin gut bis sehr gut nachgefragt, dabei übersteigt die Nachfrage weiterhin das geringe Angebot.

$$441.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,45 \quad = \quad \text{rd.} \quad 639.000,00 \text{ €}$$

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

fehlende tlw. Innenbesichtigung:

Von dem Gebäude konnte nur das Kellergeschoss, das 1. Obergeschoss und Dachgeschoss besichtigt werden.

Der tatsächliche Ausstattungsstandard im Erdgeschoss ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheit, erfolgt ein Abschlag von 1 % auf den marktangepassten Sachwert.

$$662.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 7.000,00 \text{ €}$$

Mietvertragsverhältnis

Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass das Gebäude tlw. vermietet ist.

Nach Angaben des Mieters besteht ein mündlich abgeschlossenes Mietverhältnis mit einem Eigentümer. Danach wurde ein Mietvertrag über die Wohnung im 1.Obergeschoss sowie einem Zimmer im Dachgeschoss vereinbart. Die Miete soll danach monatlich 370,00 € betragen. In diesem Betrag soll die Gebäudeversicherung und die Grundsteuer mit enthalten sein.

Die übrigen verbrauchsabhängigen Nebenkosten trägt der Mieter unmittelbar selbst.

Unter Berücksichtigung der notwendigen grundlegenden Sanierung/Modernisierung des Gebäudes, ist dieses Mietvertragsverhältnis als negativ zu beurteilen, da somit keine unmittelbar beginnende Sanierung vorgenommen werden kann. Üblicherweise werden derartige Mietverhältnisse durch eine Ablösesumme beendet. Im vorliegenden Fall ist nicht bekannt, inwieweit ein rechtsverbindliches Mietverhältnis besteht.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird von einer Pauschalsumme von 10.000,00 € ausgegangen.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 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. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass ein vernünftig handelnder Investor das Gebäude insgesamt sanieren wird und in diesem Zusammenhang die vermutlich Anfang der 90er Jahre teilweise sanierten Ausstattungen ebenfalls erneuern wird (tlw. Sanitärausstattung, Fenster, ggf. Dacheindeckung, E-Installation).

Dabei werden als anteilige Instandsetzungen insgesamt 1.000,00 €/m² Wohnfläche als notwendig angesetzt.

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 135 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 135.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	639.000,00 €
Abschlag tlw. fehlende Besichtigung:	- 7.000,00 €
Ablösesumme Mietverhältnis:	- 10.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzung:	- 135.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:	487.000,00 €

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss Erfurt wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für die Weiterverkäufe von derartigen Doppelhaushälften veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung dieser fehlenden Datenlage, wurde beim zuständigen Gutachterausschuss Erfurt ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf in dieser Bodenrichtwertzone und vergleichbare Lagen
- teilsanierte bzw. unsanierte Doppelhaushälften
- bzw. freistehende Einfamilien-/Zweifamilienhäuser
- bzw. bis zu drei Wohneinheiten
- Sanierungszeitraum 1990 bis 2000
- Baujahre zwischen 1920 bis 1970
- Wohnfläche zwischen 100 m² bis 250 m²
- Kauffälle ab 2019

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte neun vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Diese werden nachfolgend aufgeführt und an das zu bewertende Grundstück angepasst.

Auszug aus der Kaufpreissammlung								
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	Standard-stufe	Art des Gebäudes	Wohnfläche in m²	Neben-gebäude	Grundstücks-größe	Kaufpreis €/m²
1	Wachsenburgweg	2019	2,4	RMH	106,00	ohne	297,00	2.425,00 €
2	Friedrich- Liszt-Straße	2020	2,3	DHH	198,00	Garage	349,00	2.071,00 €
3	Parkstraße	2020	1,5	RMH	90,00	ohne	201,00	3.278,00 €
4	Wartburgstraße	2020	2,2	EFH	135,00	ohne	500,00	3.704,00 €
5	Geibelstraße	2020	2,8	REH	262,00	Doppelgarage	413,00	1.504,00 €
6	Hochheimer Straße	2020	2,1	EFH	130,00	Garage	889,00	3.462,00 €
7	Rankestraße	2021	2,8	DHH	100,00	Garage	359,00	5.100,00 €
8	Rubensstraße	2022	2,8	DHH	170,00	ohne	332,00	2.500,00 €
9	Brühler Hohlweg	2022	2,4	EFH	97,00	Garage	817,00	3.495,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								3.059,89 €
Anpassung an das Bewertungsobjekt								
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	Standard-stufe	Art des Gebäudes	Wohnfläche in m²	Grundstücks-größe	Neben-gebäude	angepasster Preis in €/m²
1	1,00	1,15	1,00	1,10	1,15	1,30	1,00	4.586,10 €
2	1,20	1,10	1,00	1,00	0,80	1,30	0,97	2.757,78 €
3	0,70	1,10	1,30	1,10	1,20	1,30	1,00	5.630,67 €
4	1,00	1,10	1,05	0,90	1,00	1,10	1,00	4.235,34 €
5	0,95	1,10	0,85	1,00	0,70	1,15	0,97	1.043,16 €
6	1,00	1,10	1,05	0,90	1,00	0,85	0,97	2.967,17 €
7	0,95	1,05	0,85	1,00	1,15	1,30	0,97	6.270,68 €
8	1,15	1,00	0,85	1,00	0,85	1,30	1,00	2.700,34 €
9	1,15	1,00	1,00	0,90	1,15	0,90	0,97	3.631,61 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								3.758,10 €
unter Berücksichtigung der Abweichung über 30 % vom Mittelwert werden die Datensätze 3, 5 und 7 eliminiert								
bereinigter Mittelwert (ohne Datensätze 3,5 und 7)								3.479,72 €

Somit beträgt der Vergleichswert:

3.480,00 €/m²	x	135 m²	=	469.800,00 €
			rd.	470.000,00 €
abzüglich	fehlende	tlw. Innenbesichtigung	=	- 7.000,00 €
abzüglich	Ablöse	Mietverhältnis	=	- 10.000,00 €
			rd.	453.000,00 €

Dieser Vergleichswert wurde nur anhand von drei angepassten Kaufpreisen ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser geringen Anzahl von Vergleichswerten, kann dieser Durchschnittswert nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Somit stützen diese angepassten, gemittelten Vergleichswerte den eingeschätzten marktangepassten, objektspezifischen Sachwert.

**6. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes
Abt. II lfd. Nr. 1**

Entsprechend dem vorliegenden Lageplan, in Verbindung mit den textlich verankerten Einschränkungen durch die Grunddienstbarkeit (der Entwässerungsbetrieb Erfurt ist berechtigt, auf dem Bewertungsgrundstück einen Entwässerungskanal zu betreiben, dort zu belassen, zu unterhalten und auszuwechseln, die Breite des Sicherungstreifens beträgt jeweils 3 m von der Trassenmittellinie).

Die Lage des Entwässerungskanals befindet sich im Bereich der Bodenwertzone 1, d. h. er verläuft im Bereich des Gehweges bzw. der Wartburgstraße (Anlage).

Es erfolgt daher lediglich ein Abschlag von 5 % bezogen auf die Teilfläche der Bodenwertzone 1.

Die belastete Fläche wird lt. Bewilligungsurkunde mit 60 m² angegeben.

$$52,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \quad \times \quad 60 \text{ m}^2 \quad = \quad 156,00 \text{ €}$$

Beim Bestehen bleiben des Rechtes, wird eine Wertminderung von 156,00 € eingeschätzt.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99094 Erfurt-Hochheim, Wartburgstraße 40 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

487.000,00 €

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.

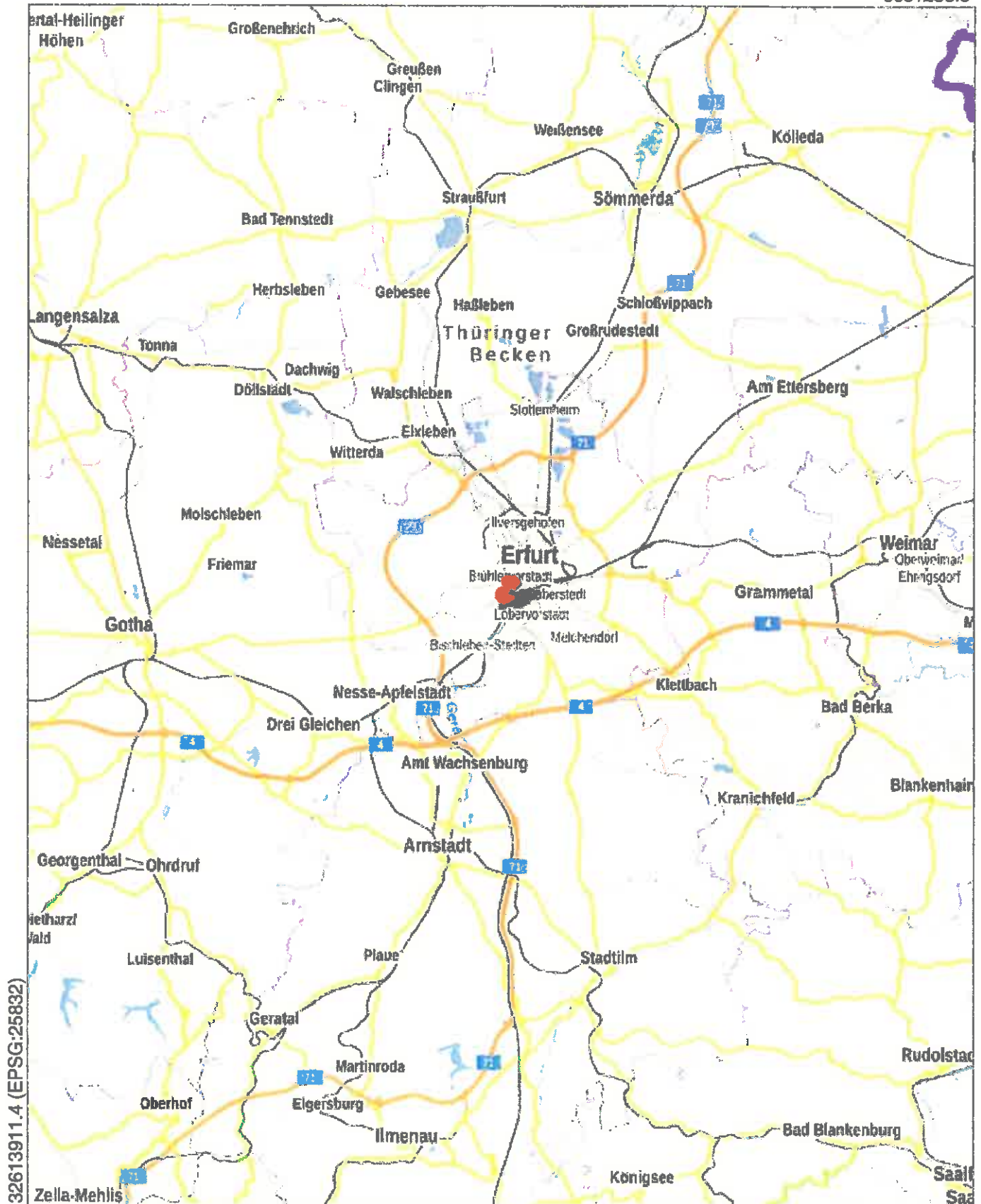

Dorothea Schneider

Erfurt, 09.11.2022

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

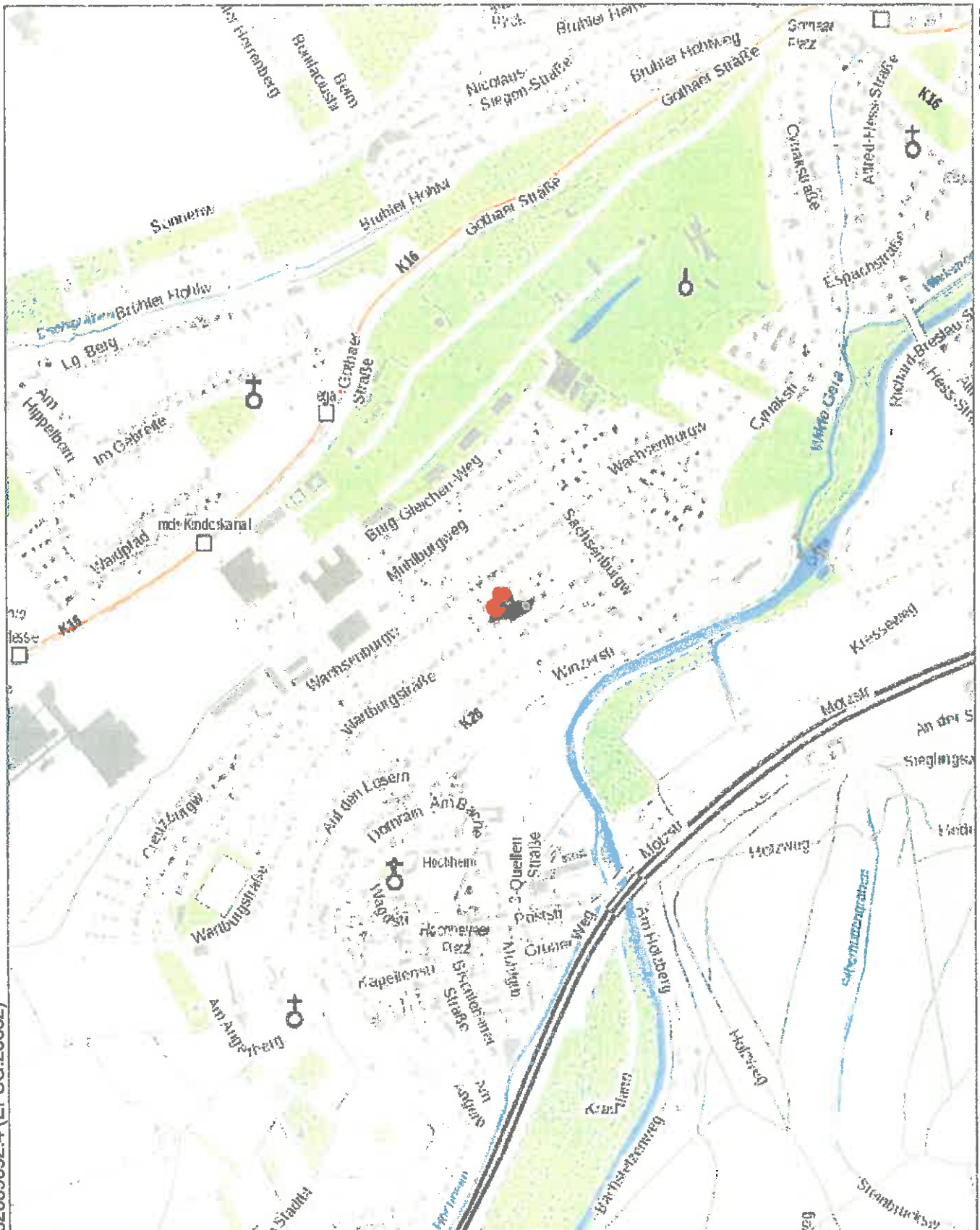


5681288.3



5648564.7

32639692.4 (EPSG:25832)



5646307.9 (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.

5647549.2

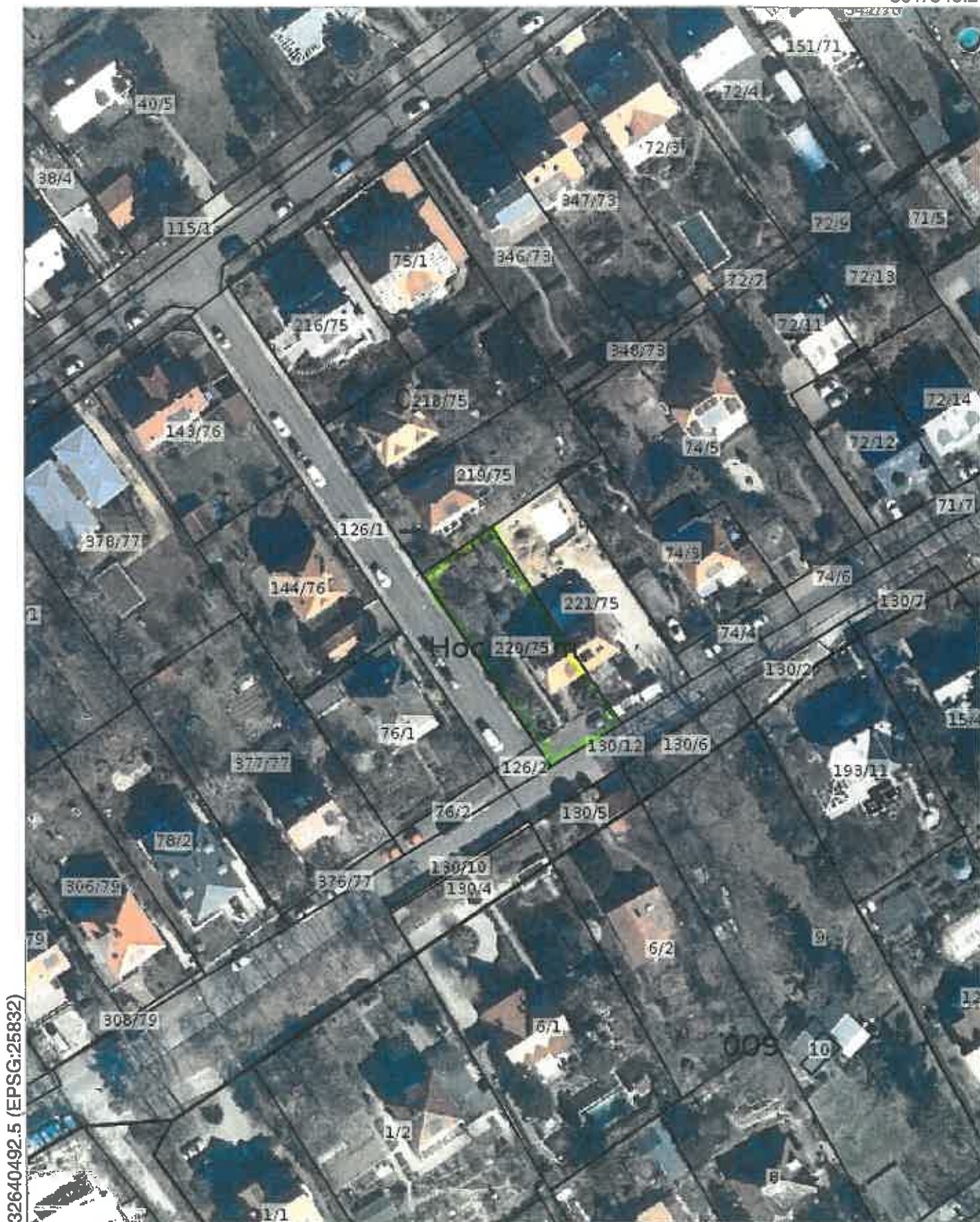


32640492.5 (EPSG:25832)

5647323.5 (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.

5647549.2

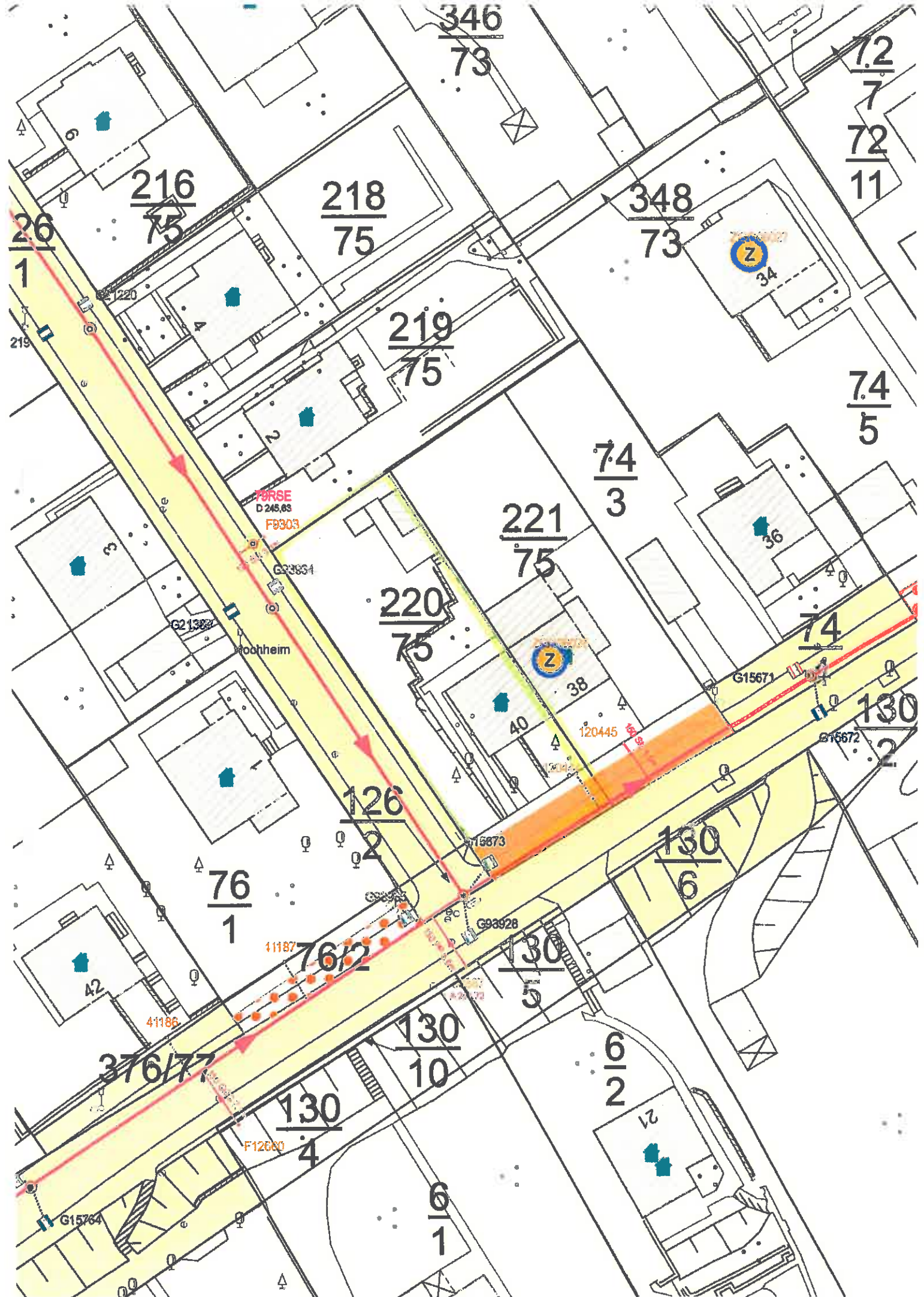


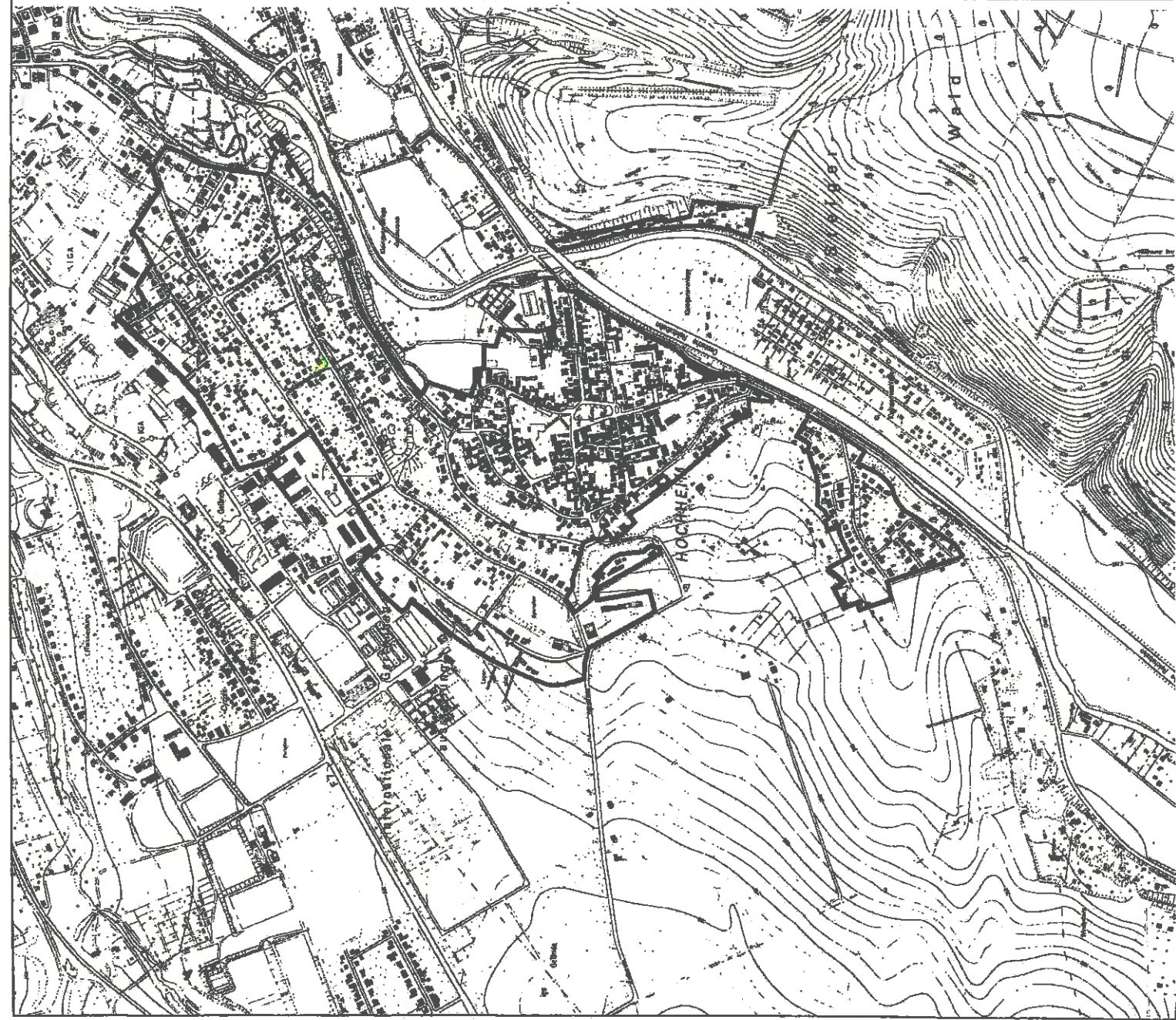
32640492.5 (EPSG:25832)

5647323.5 (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.

Lageplan Dienstbarkeit





KLS 004

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, geändert durch Gesetze vom 26.7.1988, vom 21.9.1990 in Verbindung mit dem Einleitungs-
vertrag vom 31.8.1990, vom 14.7.1992 § 34
Bauordnung (Baod) vom 20.7.1990 § 4

Der Rat der Stadt hat am 29.09.1993

die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.



Erfurt, den

[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Legende

— Bereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB:

Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Orts-
teile festlegen



KLS 004

STADT ERFURT

Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 BauGB

Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils:

Gebiet Ortsteil Hochheim

Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 5.000





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
Gemarkungen

Erfurt
Erfurt-Süd, Hochheim

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

180161
520
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

allgemeines Wohngebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Fläche [m²]

700



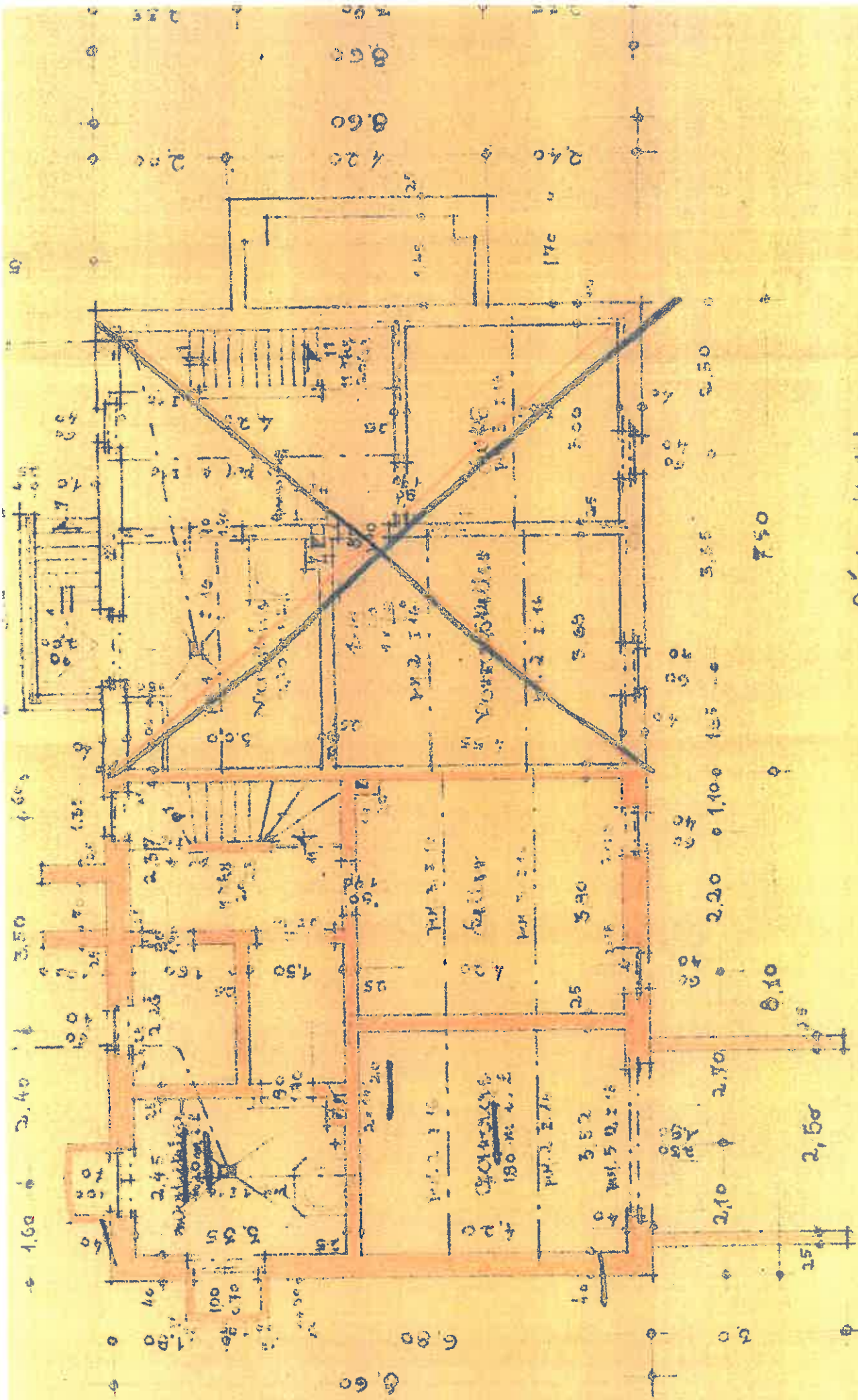
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



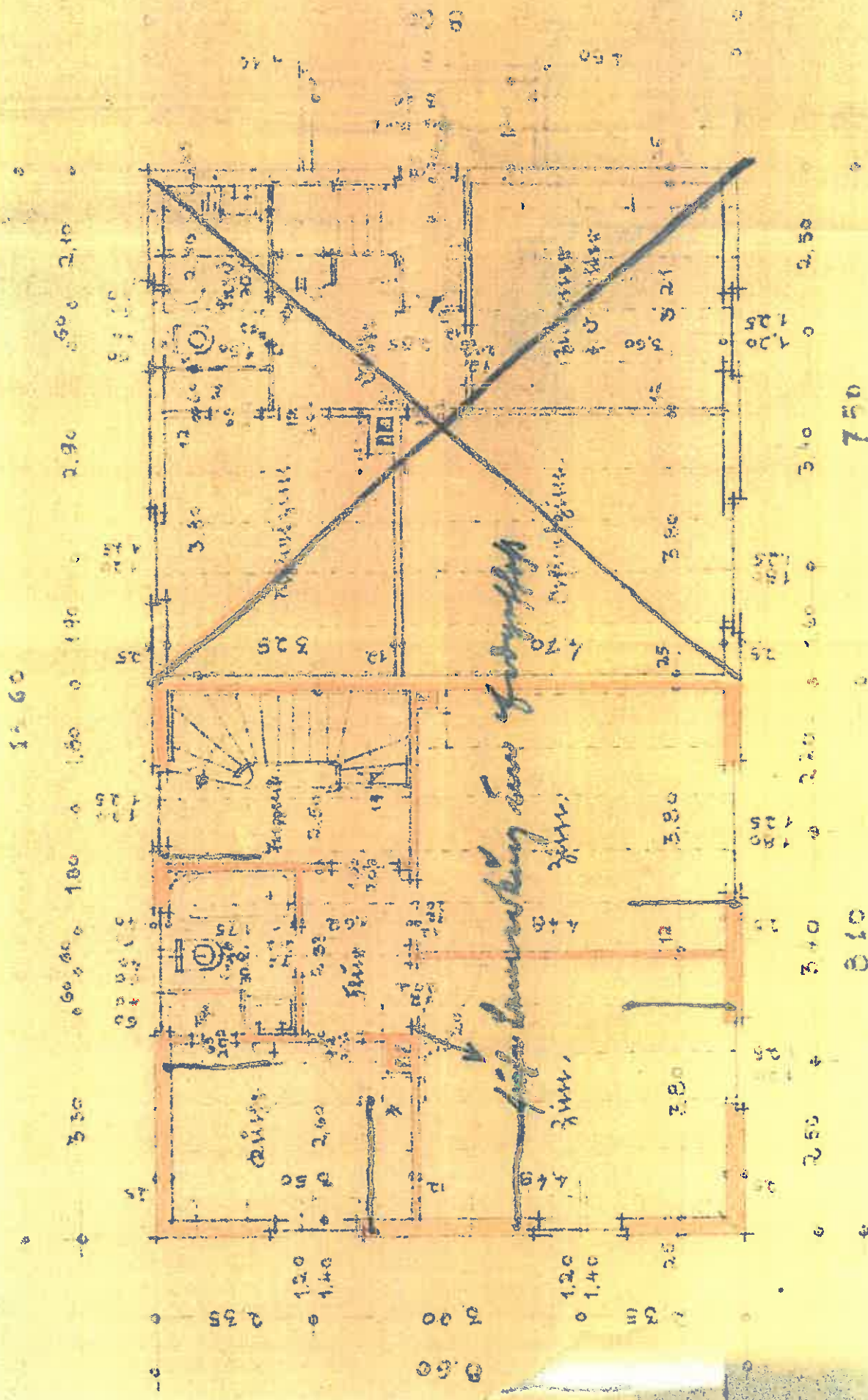
Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
29.10.2022



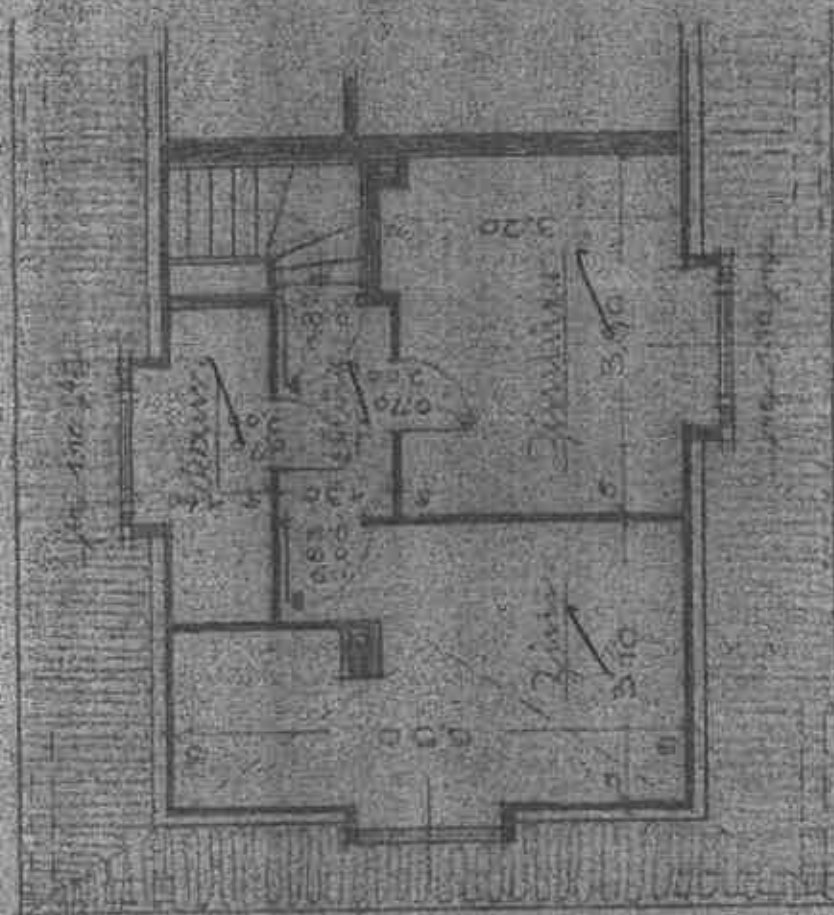
Оригинал
Лист 23. 23.08.1955

Архитектурный отдел



Чертеж/план/схема

3.2780

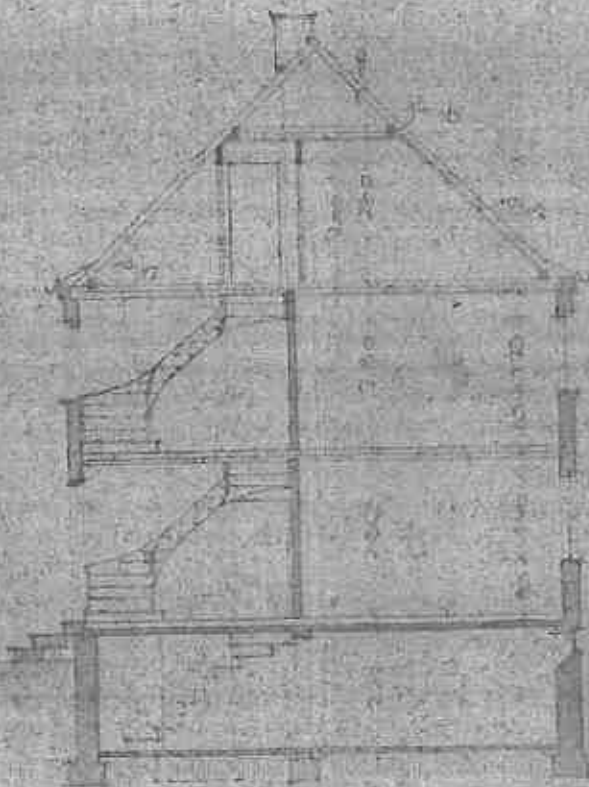


THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

117

166 im Sommerfeld für Orangerien etc.
 auf der Orangerie

Or. - 1:100



Orangerie

Orangerie
 166 Sommerfeld

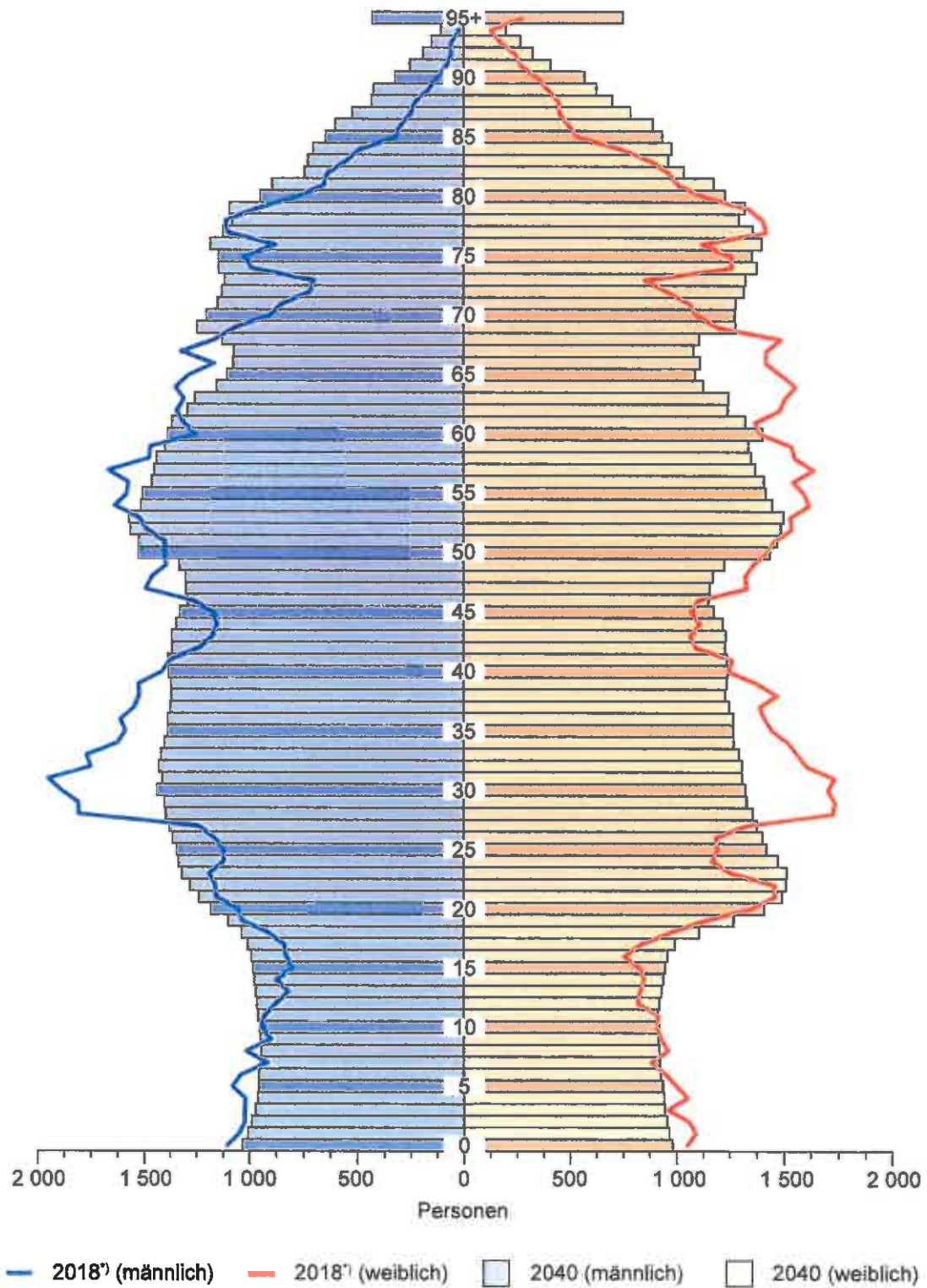
Otto Klor

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Kreisfreie Stadt Erfurt

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



^{*)} IST-Werte des Jahres 2018