

Gutachten



99096 Erfurt

Goethestraße 37

Az.: K 59/25



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 39 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 103/2026

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 59/25

Unser Zeichen: GZ 103/26

PLZ: 99096 Ort: Erfurt
Straße: Goethestraße 37

Gemarkung: Erfurt-Süd
Flur: 111
Flurstück: 49
Größe: 1.009 m²



Kurzbeschreibung: **Stadtvilla**

befindet sich im Erfurter Stadtteil Löbervorstadt (beste Wohnlage Erfurts, Nähe Steigerwald), südwestlich des Stadtzentrums, großzügiges Eckgrundstück mit einer freistehenden, historischen Stadtvilla (Einzeldenkmal), als Wohn- und Geschäftshaus genutzt

Baujahr ca. 1910, grundlegende Sanierung, Modernisierung und Umbau Mitte der 90er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden, überwiegend unterkellert

Raumaufteilung:

KG: Flurbereich, Abstellräume, Lager-/Archivräume

EG: Außentreppe, Vorraum mit Treppenhaus, eine Büroeinheit mit: diversen Büroräumen, Teeküche, WC-Anlagen

1. OG: diverse Büroräume, Teeküche, zwei Bäder, Balkon

DG/

Spitzboden: zwei Maisonettwohnungen mit je: Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad, Spitzboden; je ein Wohnraum

Nutzfläche: ca. 317,00 m²

Wohnfläche: ca. 154,00 m²

Zustand: überwiegend gut

Bewertungstichtag: 24.02.2026

**Verkehrswert
(ohne Abteilung II)**

1.393.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und tlw. Büronutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Matthias Rohland
Gemeindegasse 32
99310 Dornheim

c) entfällt

d) Für das Objekt bestehen diverse Mietverträge (siehe separates Schreiben).

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

f) Zwei Geschosse sind als eine Büroeinheit vermietet.

g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

h) Es besteht kein aktueller Energieausweis (keine Pflicht, da Einzeldenkmal).

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Auftraggeber	1
1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3 Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2. Wertermittlungsgrundlagen	2
3. Grundstücksbeschreibung	4
3.1 Makrostandort	4
3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3 Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2 Baurecht	6
3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5 Gebäudebeschreibung	7
3.6 Wohn- und Nutzflächen	17
3.7 Außenanlagen	18
4. Wertermittlung	19
4.1 Definition des Verkehrswertes	19
4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	19
4.4 Bodenwert	20
4.4.1 Entwicklungszustand	20
4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	20
4.5 Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	21
4.5.1 Vorbemerkungen	21
4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	23
4.5.3 Ertragsansätze	23
4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge	24
4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge	24
4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	26
4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	27
4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	28
5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	29
6. Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II, laufende Nr. 1	32

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverläufe

Lageplan Dienstbarkeiten

Bauunterlagen

Energieausweis

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 59/25
-Abteilung Zwangsversteigerung-

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99096 Erfurt, Goethestraße 37, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines 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 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.

Den Beteiligten wurde als Besichtigungstermin der 24.02.2026, ab 13:00 Uhr vorgeschlagen. Mit Schreiben vom 04.02.2026 wurde dies den Rechtsanwälten der Antragstellerin sowie dem Antragsgegner mitgeteilt.

Der Besichtigungstermin am 24.02.2026 konnte stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter des Büromieters, Wohnungsmieter
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 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/2025 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 19.01.2026, Beschluss vom 19.01.2026

Grundbuchauszug von Erfurt/Erfurt-Süd/Blatt 2192

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
- Stadtverwaltung Erfurt vom 03.02.2026
- Gutachterausschuss Erfurt vom 04.03.2026
- Stadtwerke Erfurt vom 26.01.2026
- Antragsgegner

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 26.05.2026)
- 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

- das Bewertungsobjekt befindet sich im Erfurter Stadtteil Löbervorstadt, südwestlich des Stadtzentrums
- innerhalb eines Villenviertels angrenzend an den Erfurter Steigerwald, in sehr guter Wohnlage
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von freistehenden Stadt villen bzw. größeren Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 210 m fußläufig entfernte Straßenbahnhaltestelle (Steigerstraße) in Richtung Bahnhof und Zentrum
- verschiedene Kindertagesstätten und Schulen (Grundschule am Steigerwald, Friedrich-Schiller-Schule und Heinrich-Mann-Gymnasium) können im Stadtteil besucht werden
- verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind vereinzelt in der Umgebung vorhanden
- ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter sind am Bahnhof und im Centrum vorhanden (ca. 2 km)
- die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche im Stadtteil ansässige Ärzte sowie das Helios-Klinikum und das Katholische Krankenhaus von Erfurt gesichert
- Topographie
überwiegend eben, tlw. Böschungsfläche zur Goethestraße
- verkehrstechnische Erschließung
spitzwinkliges Eckgrundstück zwischen Goethestraße und Gustav-Freytag-Straße
- innere Erschließung
aufgrund der Böschungslage zur Goethestraße nur Zufahrt von der Gustav-Freytag-Straße vorhanden bzw. möglich
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
(Anlage Medienerschließung Stadtwerke)

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Erfurt - Süd
Grundbuchband Blatt 2192

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	111	49	Goethestraße 37		1.009

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer:

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Trinkwasserleitungsrecht

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 18.12.2025 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder sonstiger Schutzgebiete. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen (Quelle: Thüringen Viewer).

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit einer historischen Stadtvilla bebaut.

Im Jahr 1994 erfolgte die Baugenehmigung für die Modernisierung, Umnutzung Erdgeschoss sowie Ausbau des Dachgeschosses.

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. persönlicher Information vom 30.01.2026 bei der Stadt Erfurt zu Lasten des Bewertungsflurstückes nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es besteht tlw. Bestandsschutz. Auf dem Grundstück sind darüber hinaus einige Stellplätze vorhanden.

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen (Quelle: Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Stand 28.04.2026).

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 tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und tlw. Büronutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis gibt es nach Angaben des Eigentümers nicht, dies ist keine Pflicht, da das Objekt als Einzeldenkmal ausgewiesen ist.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer freistehenden, historischen Stadtvilla bebaut.



Straßenansicht und Zufahrt von der Gustav-Freytag-Straße



Einmündung von der Goethestraße zur Gustav-Freytag-Straße



Außenansicht von der Goethestraße aus



Außentreppeanlage und Hauseingang von der Goethestraße aus



Außenansicht von der Goethestraße aus



Garten- und Freifläche mit Pavillon



Carports und Stellplatz von der Gustav-Freytag-Straße

Baujahr:	ca. 1910
Sanierung:	grundlegende Sanierung, Modernisierung und Umbaumaßnahmen Mitte der 90er Jahre des 20. Jh.
Konstruktionsmerkmale:	Mauerwerksbau, Erdgeschoss 48er Mauerwerk, Obergeschoss tlw. 36er Mauerwerksbau, an einer Giebelseite rotundenartiger Vorbau, überwiegend unterkellert
Geschossigkeit:	zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden; Anbau: eingeschossig
Fassade:	verputzt, geringfügige Putzschäden sichtbar, Natursteinsockel
Decken:	KG massiv, G Holzbalkendecken
Treppen:	Außentreppenanlage, halbrunde Form, Holzkonstruktion mit Natursteinplatten, schadhaft (offensichtlich mangelhafte Hinterlüftung, nach Angaben eines Eigentümers nach dem Ortstermin saniert), im Gebäude: KG bis EG gerades, historisches Treppenhaus, historische Treppenhausfenster, Holz, Einfachverglasung mit Bleiverglasung, ab 1. OG zweiläufiges, tlw. gewendeltes Treppenhaus zum 1. Dachgeschoss
Hausflur:	Hauseingangstür Holz, Vorraum/Diele Boden gefliest
Dach:	Holzkonstruktion, Mansardendach, diverse Gauben, Biberschwanzeindeckung, gedämmt (offensichtlich Standard des Sanierungszeitraumes)

KG:

Raumaufteilung: Flurbereich, Abstellräume für Wohnungsm
Lager- und Archivräumen, die von dem Mieter des Erdgeschosses/
1.OG genutzt werden

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände: verputzt

Decken: verputzt, tlw. nicht fachgerecht geschottete Deckendurchbrüche, Deckenhöhe
ca. 2,60 m

Türen: Holz, Metall

Fenster: Holz

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: über Putz

Sanitär: zwei Waschmaschinenanschlüsse

Heizung: Gastherme mit WW-Boiler, Baujahr offensichtlich Zeitpunkt der Sanierung



Archivraum



Heizungsanlage

EG:

Raumaufteilung: Außentreppe, Vorraum, allgemeines Treppenhaus, eine Büroeinheit mit: diversen Büroräumen, Teeküche, WC-Anlagen (diese sind separat vom allgemeinen Treppenhaus aus erreichbar)

Ausstattung:

Boden: überwiegend Parkett, Altbestand (vermutlich aus DDR-Zeiten bzw. Standard der 70er Jahre), mäßiger Zustand (abschleifen ist nicht mehr möglich), tlw. Belag bzw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. historische Kassettendecke, sichtbare Balkenlage, Deckenhöhe ca. 3,35 m, Teeküche und WC-Anlage Deckenhöhe ca. 2,70 m

Türen: Innentüren Holz, tlw. erneuert, zwei historische Schiebetüren mit historischen Schnitzereien

Fenster: Holz, mechanische Rollläden, alte Rollladenkästen

Verglasung: Isolierverglasung, tlw. historische Bleiverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: WC-Anlagen, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper



Vorraum



allgemeines Treppenhaus



Bürraum



Bürräume



Bürraum



WC-Anlage

1. OG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus, Zwischenflur, diverse Büroräume, Teeküche, zwei Bäder, Balkon

Ausstattung:

Boden: Treppenhaus alte Dielung, aufgearbeitet, tlw. Belag, tlw. Laminat, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 3,30 m

Türen: Holz, tlw. erneuert

Fenster: Holz, mechanische Rollläden, historische Rollladenkästen

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: ein großes Tageslichtbad mit: Wanne, Waschtisch, Bidet, Doppelwaschtisch, Dusche (hohe Duschtasse), Boden und Wände voll gefliest, tlw. schadhaft, Standard des Sanierungszeitraumes, ein separates kleines Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, kleines Fenster, ebenfalls Standard des Baujahres

Heizung: Plattenheizkörper

Balkon: rotundenähnlicher Balkon mit Säulen, Boden gefliest, Metallziergeländer



Treppenhaus



Bürräume



kleines Bad



großes Bad



Balkon

DG/Spitzboden:

Raumaufteilung: zwei Maisonettwohnungen mit:

- eine Wohnung mit: DG: Diele, Küche, Bad, zwei Zimmer (Domblick)
Spitzboden: ein Wohnraum
- eine Wohnung mit: DG: Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad
Spitzboden; ein Wohnraum

Anmerkung: Die Raumstrukturen weichen dabei tlw. von den genehmigten Bauunterlagen ab. Die Mieter wünschten keine Innenaufnahmen.

Ausstattung:

- Boden: Laminat, tlw. Belag, tlw. gefliest
- Wände: verputzt, tapeziert
- Decken: verputzt, tlw. Sichtholzdecke (erneuert in den 90er Jahren), Deckenhöhen ca. 3,10 m bis ca. 3,30 m, tlw. ca. 2,30 m, Firsthöhe Spitzboden bis ca. 3,70 m
- Türen: Holz
- Fenster: Holz, tlw. liegende Dachflächenfenster, tlw. schadhafte Wetterschenkel
- Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlagen
- Sanitär: ein Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest
ein Tageslichtbad mit: kleiner Wanne mit Duschabtrennung, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss in Küche
- Heizung: Plattenheizkörper, Radiatoren
- Treppen: eine Wohnung mit gewendelter Raumsparntreppe zum Spitzboden
eine Wohnung mit gerader Holzterre zum Spitzboden

Gesamtzustand: überwiegend gut

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 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen sowie teilweise aus den Angaben aus den Mietverträgen übernommen.

Insbesondere in den Wohnungsmietflächenangaben können sich aufgrund von tlw. abweichenden Raumstrukturen Abweichungen ergeben.

Danach stellt sich die Flächenstruktur wie folgt dar:

Kellergeschoss:

Diele:	ca. 18,00 m ²
Archivflächen:	ca. 20,88 m ²
Archivflächen:	ca. 18,11 m ²
gesamt:	ca. 56,99 m ²

allgemeiner Abstellraum: 18,50 m²

Erdgeschoss:

allgemeines Treppenhaus:	27,46 m ²
Büroeinheit mit:	
Büroraum:	34,70 m ²
Büroraum:	7,30 m ²
Büroraum:	7,30 m ²
Büroraum:	22,02 m ²
Büroraum:	19,00 m ²
Büroraum:	18,00 m ²
Büroraum:	13,50 m ²
Teeküche:	4,30 m ²
WC-Anlage/Vorraum:	7,50 m ²
gesamt:	133,62 m ²

1.Obergeschoss:

eine Einheit als Büro genutzt mit:	
Flur:	10,90 m ²
Büroraum:	21,27 m ²
Büroraum:	12,92 m ²
Büroraum:	23,37 m ²
Büroraum:	18,45 m ²
Büroraum:	15,86 m ²
Bad:	3,60 m ²
Bad:	13,15 m ²
Balkon (1/2 Ansatz):	6,16 m ²
gesamt:	125,68 m ²

Mansardengeschoss/Spitzboden:

eine Wohnung mit:

Mansardengeschoss:	
Flurbereich:	ca. 4,80 m ²
Zimmer:	ca. 12,40 m ²
Zimmer:	ca. 25,00 m ²
Zimmer:	ca. 9,50 m ²
Küche:	ca. 6,50 m ²
Bad:	ca. 8,50 m ²
gesamt:	ca. 66,70 m ²
Spitzboden:	
ein Raum:	ca. 11,00 m ²
gesamt:	ca. 78,00 m ²

eine Wohnung mit:

Mansardengeschoss:	
Diele:	ca. 14,00 m ²
Zimmer:	ca. 12,10 m ²
Zimmer:	ca. 16,10 m ²
Küche:	ca. 14,30 m ²
Bad:	ca. 7,00 m ²
gesamt:	ca. 63,50 m ²
Spitzboden:	
ein Raum:	ca. 12,00 m ²
gesamt:	ca. 76,00 m ²

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Natursteinmauer, Mauerwerkspfeiler, Metallgeländer
Freiflächen:	Zufahrtsbereich und Stellplatzflächen Betonverbundpflaster, angelegte und befestigte Gehwegflächen, angelegter und gepflegter Gartenbereich, Pavillon, Außentreppenanlage Betonblockstufen, drei Carports, ein Stellplatz, ein E-Ladeplatz (Mietereigentum), ein Fahrradunterstand

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.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Sanierungszeitraumes sowie nach weiteren Ersatzinvestitionen, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

Baujahr/Alter s. oben

Bauweise, Konstruktionsmerkmale

durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen

Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen

wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des 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:	180172
Bodenrichtwert:	730,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
WGFZ:	0,70
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen spitzwinkligen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	zur Gustav-Freytag-Straße:	ca. 45 m
	zur Goethestraße:	ca. 59 m

Breiten: zwischen ca. 3 m bis ca. 37 m

Die tatsächliche WGFZ beträgt grob überschläglich ca. 0,65. Bezogen auf diese geringfügige Abweichung wird der aktuelle Bodenrichtwert übernommen.

$$1.009 \text{ m}^2 \quad \times \quad 730,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 736.570,00 \text{ €}$$

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

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

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

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

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden im Juli 2025 in einem Grundstücksmarktbericht bezogen auf das Jahr 2023 und 2024 (08/2023 bis 11/2024) Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Rohertrag zwischen 20 % bis 80 %) lediglich bezogen auf 10 Kauffälle, abgeleitet.

Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,80 % abgeleitet.

Die wesentlichsten Einflussfaktoren wiesen dabei für diese Stichprobe folgende Durchschnittswerte auf:

Bodenrichtwert:	418,00 €/m ²
Baujahr:	1907
Wohn-/Nutzflächen:	542 m ²
Grundstücksgröße:	382 m ²
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
monatl. NKM:	11,00 €/m ² /7,30 €/m ²
Standardstufe:	2,70
Kaufpreis pro m ² :	1.703 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	10

Es zeigt sich, dass diese Analyse nur eingeschränkt für das Bewertungsgrundstück anwendbar ist.

Der Bodenrichtwert und damit die Lagequalität des Grundstückes ist deutlich höher gegenüber dieser Stichprobe.

Das Grundstück ist mit einer historischen, repräsentativen Stadtvilla bebaut, die deutlich von den Prämissen der Stichprobe abweicht.

Unter Berücksichtigung dieser sehr gut nachgefragten Lage, der guten Nachfrage nach derartigen Büro- und Wohnnutzungen, in Verbindung mit der besonderen, historischen Ausstattungen, aber auch der angesetzten, deutlich höheren Nettokaltmiete gegenüber der Stichprobe (und dem damit höheren wirtschaftlichen Risiko diese Miete über die eingeschätzte Restnutzungsdauer auch generieren zu können) sowie der sich allgemein verschlechternden wirtschaftlichen Lage, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % als marktkonform eingeschätzt. Bei diesem Ansatz wurde auch indirekt positiv berücksichtigt, dass die Räumlichkeiten im 1.Obergeschoss auch (nach entsprechender Renovierung, insbesondere im Sanitärbereich) wieder als repräsentative Wohnung vermietet werden können.

Reinertrag

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

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als normal bis gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, April 2026 ca. 6,8 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
- Bevölkerungsentwicklung vom 2024 bis 2045 -7,2 %

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

- eingestuft als Demografiety 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 Löbervorstadt kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2025) wie folgt:

- Einwohner	11.952 Einwohner
- Ausländer	611
- Durchschnittsalter	46,6 Jahre
- Haushalte	6.006

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Entsprechend den vorliegenden Mietverträgen stellt sich die Mietvertragssituation wie folgt dar:

tlw. Kellerflächen, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss:

- gewerblicher Mietvertrag über Archivflächen im Keller, Erdgeschossflächen mit Küche und WCs, sowie dem 1.OG mit Archivflächen, vereinbarte Mietfläche 332 m², 3 Stellplatzflächen, Nutzung als Büro, die Räume wurden in einem nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben
- vereinbarte Nettokaltmiete monatlich für EG und 1.OG: 3.318,00 €, Archivflächen im Keller pauschal 100,00 € monatlich sowie für drei Stellplätze 150,00 € monatlich
- Mietbeginn 02.2023 fest vereinbart bis 01/2028, danach Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils ein Jahr, wenn nicht 3 Monate zum Ende der Vertragszeit gekündigt wird
- eine Indexierung wurde vereinbart (ab einer Veränderung um mindestens 10 %) gegenüber dem Monat des Vertragsabschlusses

Mansardengeschoss/Spitzboden:

eine Wohnung:

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit seit 03/2025, vereinbarte Wohnfläche 76 m² im 3.Obergeschoss, die Nettokaltmiete wurde mit 720,00 € monatlich vereinbart (rd. 9,47 €/m²)

eine Wohnung:

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit seit 09/2025, vereinbarte Wohnfläche 78 m² im 3.Obergeschoss, die Nettokaltmiete wurde mit 780,00 € monatlich vereinbart (rd. 10,00 €/m²)

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Das Wertermittlungsobjekt ist z. Z. vollständig vermietet bzw. wird wirtschaftlich genutzt. Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt, in Verbindung mit den bestehenden Mietvertragsverhältnissen zugrunde gelegt.

Gewerbemietansätze:

Ein offizieller Gewerbemietenspiegel existiert für Erfurt nicht.

Im aktuellen IVD-Mietspiegel Thüringen 2025/2026 werden für Erfurt für Büromieten folgende Nettokaltmieten angegeben:

Büromieten:

guter Nutzwert:	9,50 €/m ²
Spitzenwert:	12,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der besonderen Ausstattung und der guten Lagefaktoren, werden die vereinbarten Nettokaltmieten auch als marktkonform und nachhaltig eingeschätzt.

Wohnungsmietansätze:

Im Mietspiegel der Stadt Erfurt (gültig seit 01.07.2025) werden folgende ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen:

Wohnflächen zwischen 25,00 m² bis rd. 129,99,00 m² für Wohnraum mit Baujahr bis 1967

Standardstufe A:

- 6,10 €/m² bis 9,40 €/m²

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

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

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

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2025/2026 werden für Erfurt Mietpreise für Wohnungen, die im Bestand saniert bzw. neu gebaut wurden, wie folgt angegeben:

mittlerer Wohnwert:	9,00 €/m ²
guter Wohnwert:	10,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	12,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung sowie der Größe der Wohnungen, wird eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m² für die Wohnungen als marktkonform beurteilt.

Dabei werden die notwendigen Sanierungen und Instandsetzungen entsprechend unter Punkt 4.5.4 wertmindernd berücksichtigt.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2026) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	Gewerbe	2,00 %
	Wohnungen	367,00 €/Einheit
	Carports	48,00 €/Stück
Instandhaltungskosten:	Archiv	5,00 €/m ²
	Büro	12,00 €/m ²
	Wohnungen	14,40 €/m ²
	Carport	100,00 €/Stück
Mietausfallwagnis:	Büro/Carports	4,00 %
	Wohnungen	2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m²	€/m²	Ertrag/Monat
KG Archivflächen	ca. 57,00	2,00	114,00 €
EG, Büro	ca. 134,00	12,50	1.675,00 €
1.OG, Büro	ca. 126,00	12,50	1.575,00 €
DG/Spitzb. Zwei WE	ca. 154,00	10,00	1.540,00 €
Gesamtfläche	471,00		
Stellplatz/Carportstellpl.			200,00 €
Monatsertrag			5.104,00 €
Jahresertrag			61.248,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungsk. Gewerbe	40.368,00 €	x 2,0%	807,36 €
Verwaltungsk. WE	367,00 €	x 2,0 E	734,00 €
Verwaltungsk. Carports	48,00 €	x 3,0 E	144,00 €
Instandhaltungsk. Archiv	5,00 €/m²	x 57,00 m²	285,00 €
Instandhaltungsk. Büro	12,00 €/m²	x 260,00 m²	3.120,00 €
Instandhaltungsk. WE	14,40 €/m²	x 154,00 m²	2.217,60 €
Instandhaltungsk. Carport	100,00 €	x 3,00 E	300,00 €
Mietausfallwagnis Büro/St.	42.768,00 €	x 4,0%	1.710,72 €
Mietausfallwagnis WE	18.480,00 €	x 2,0%	369,60 €
Bewirtschaftungskosten			9.688,28 €
Jahresertrag			61.248,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			-9.688,28 €
entspricht	15,82 %		
jährlicher Reinertrag			51.559,72 €
./. Bodenwertverzinsung	736.570,00 €	x 2,25 %	-16.572,83 €
Gebäudereinertrag			34.986,90 €
Restnutzungsdauer	30		
Liegenschaftszinssatz	2,25		
Barwertfaktor			21,65
Gebäudeertragswert			757.302,88 €
Bodenwert			736.570,00 €
Ertragswert			1.493.872,88 €
		rd.	1.494.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	24,39	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,59	
Bodenwertanteil am Ertragswert	49,31	
Quadratmeterpreis in €/m²	3.171,70	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (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

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Somit sind höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Vorgaben der allgemeinen Bewirtschaftungskostenansätze (Punkt 4.5.3.3) anzusetzen.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 €/m²/p.a. als notwendig erhöhter Aufwand beurteilt.

Die höheren wirtschaftlichen Instandsetzungsaufwendungen betragen somit entsprechend dem Barwertfaktor von 21,65:

$$5,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 471 \text{ m}^2 \times 21,65 \quad = \quad \text{rd.} \quad 51.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 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.

Die Heizungsanlage wurde offensichtlich nach der Grundsanierung Mitte der 90er Jahre nicht erneuert. Daher ist mittelfristig eine Erneuerung der Heizungsanlage notwendig.

Weitere anteilige Instandsetzungen von Teilflächen der Fassade sowie einiger Dachflächenfenster werden als notwendig erachtet.

Aufwendungen für die schadhafte halbrunde Außentreppenanlage werden nicht berücksichtigt, da diese entsprechend der vorliegenden Rechnung bereits saniert wurde.

Insgesamt wird für die anteiligen Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen ein pauschaler Ansatz von 50.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert		1.494.000,00 €
zusätzliche Aufwendungen: aufgrund Denkmalschutzausweisung:	-	51.000,00 €
anteilige Ersatzinvestitionen:	-	50.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		1.393.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2.958,00 €/m² und ist als marktkonform zu beurteilen.

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss Erfurt wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Wohn- und Geschäftshäusern veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Erfurt wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf innerhalb dieser Bodenrichtwertzone
- und vergleichbaren Lagen
- sanierte und repräsentative historische Villen, die als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden
- Baujahre zwischen 1880 bis 1940
- Sanierungszeitraum 1990 bis 2000
- Wohn- und Nutzflächen zwischen 300 m² bis 700 m²
- Kauffälle ab 2023 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte 15 nur mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Bei vier Datensätzen handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhaus und Reihenendhaus. Diese Datensätze werden aufgrund der deutlich abweichenden Objektart nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Für zwei Datensätze erfolgten keine weitere Informationen (keine Angaben der Standardstufe, Wohn- und Nutzfläche etc.). Diese beiden Datensätze bleiben daher ebenfalls ohne Ansatz.

Von den verbleibenden neun Datensätzen beziehen sich vier Datensätze auf Mehrfamilienhäuser mit lediglich bis zu 20 % gewerblichem Rohertrag.

Unter der Prämisse, dass die Räumlichkeiten im 1.OG des Bewertungsobjektes auch wieder als Wohnung genutzt werden können, erfolgt keine Eliminierung dieser Objektart. Alle diese Objekte weisen Baujahre zwischen 1880 und 1940 auf und wurden in den 90er Jahren saniert und modernisiert.

In der nachfolgenden Übersicht werden diese verbleibenden neun Datensätze aufgeführt und an das Bewertungsobjekt in Bezug auf Lage, Standardstufe, Wohn- und Nutzflächen angepasst.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
Nr.	Straße	Kauf Jahr	BRW zum Kauf	Grundstücks gröÙe	Nutzfl. in m²	Wohnfl. in m²	Standard Stufe	Kaufpreis gesamt in T€	Kaufpreis in €/m² (ohne Nebengebäude und Stellplätze)
1	Str. des Friedens	2023	580	833		550,00	2,90	2.000,00	3.146,00
2	Gustav Freytag-St.	2023	730	767	132	177,00	3,70	900,00	2.917,00
3	Alfred- Hess Straße	2023	600	2509		712,00	3,00	1.920,00	2.282,00
4	Goethestraße	2024	730	984	639	214,00	2,80	1.550,00	1.817,00
5	Espachstraße	2024	570	2845	607	130,00	3,20	1.500,00	2.037,00
6	Eobanstraße	2024	580	662		940,00	3,00	1.757,00	1.817,00
7	Richard- Breslau-St.	2024	600	786		409,00	2,80	1.130,00	2.765,00
8	Gustav Freytag-St.	2024	730	606		350,00	3,40	1.600,00	4.422,00
9	Wachsenburgweg	2025	520	858		350,00	3,90	860,00	2.429,00
Anpassung an das Bewertungsobjekt									
	Lage	Kauf Zeitpunkt	Grundstücks gröÙe		Wohn/Nutzfl.	Standard stufe		angepasster Vergleichs wert pro m² Wohn/Nutzfl.	
1	Str. des Friedens	1,20	0,95	1,00	0,95	1,15		3.918,19 €	
2	Gustav Freytag-St.	1,00	0,95	1,00	1,05	0,95		2.764,22 €	
3	Alfred- Hess Straße	1,20	0,95	0,95	0,90	1,10		2.446,69 €	
4	Goethestraße	1,00	0,95	1,00	0,90	1,10		1.708,89 €	
5	Espachstraße	1,20	0,95	0,95	0,90	1,05		2.084,74 €	
6	Eobanstraße	1,20	0,95	1,05	0,90	1,10		2.153,20 €	
7	Richard- Breslau-St.	1,20	0,95	1,00	1,00	1,15		3.624,92 €	
8	Gustav Freytag-St.	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00		4.631,49 €	
9	Wachsenburgweg	1,25	0,95	1,00	1,05	0,90		2.725,79 €	
ungewogener arithmetischer Durchschnitt								2.895,35 €	
ohne die Datensätze 4 und 8 da außerhalb der doppelten Standardabweichung								2.816,82 €	

Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass die unter Punkt 4.5.4 angegebenen Ersatzinvestitionen durchgeführt wurden.

Somit wird folgender angepasster Vergleichswert eingeschätzt:

$$2.817,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 471 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 1.327.000,00 \text{ €}$$

$$\text{abzüglich notwendige Ersatzinvestitionen:} \quad - \quad 50.000,00 \text{ €}$$

(ohne Zusatzaufwendungen bezogen auf die erhöhten Instandsetzungen unter Punkt 4.5.4, da die Vergleichswerte ebenfalls überwiegend Denkmaleigenschaften aufweisen)

zuzüglich pauschaler Ansatz Carport/Stellplatz

(da dies in den Vergleichskaufpreisen pro m² vom Gutachterausschuss eliminiert wurden):

$$\begin{array}{rcl} & + & 40.000,00 \text{ €} \\ \text{bereinigter mittelbarer Vergleichswert:} & = & 1.317.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Somit stützen die angepassten Vergleichswerte den eingeschätzten marktangepassten, objektspezifischen Ertragswert.

Eine unmittelbare Ableitung des Verkehrswertes anhand der angepassten Vergleichswerte wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen der Vergleichsobjekte in Verbindung mit der Anzahl der Datensätze nicht als sachgerecht beurteilt.

6. Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II, laufende Nr. 1

Entsprechend dem vorliegenden Lageplan, in Verbindung mit den Angaben über die Flächenbelastung mit einer Größe von ca. 126 m² (bei einer Schutzstreifenbreite von 6 m) des berechtigten Versorgers, ist überwiegend im Böschungsbereich zur Goethestraße eine Wasserleitung dinglich gesichert.

Für diesen Bereich wird daher nur eine geringfügige Beeinträchtigung eingeschätzt.

Üblicherweise wird für derartige untergeordneten Beeinträchtigungen ein Ansatz von 5 % bis 10 % des vergleichbaren Bodenwertes eingeschätzt.

Im vorliegenden Fall wird eine Wertminderung bezogen auf die betroffene Fläche von 10 % eingeschätzt.

$$126 \text{ m}^2 \quad \times \quad 730,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 9.000,00 \text{ €}$$

Beim Bestehen bleiben des Rechtes wird eine Wertminderung des eingeschätzten Verkehrswertes von 9.000,00 € eingeschätzt.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99096 Erfurt, Goethestraße 37, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 111, Flurstück 49 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

1.393.000,00 €

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

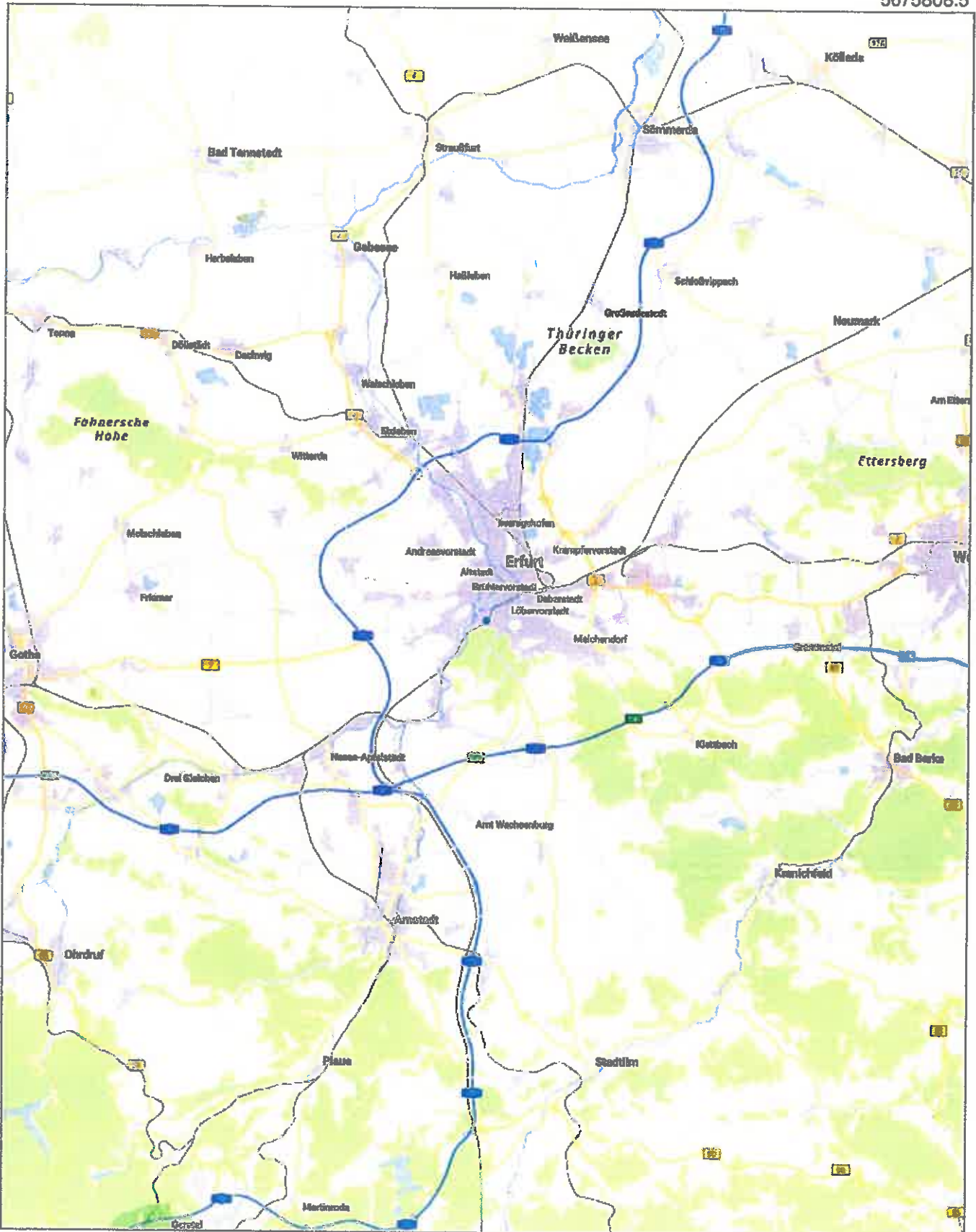
Erfurt, 29.05.2026

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



5675808.5

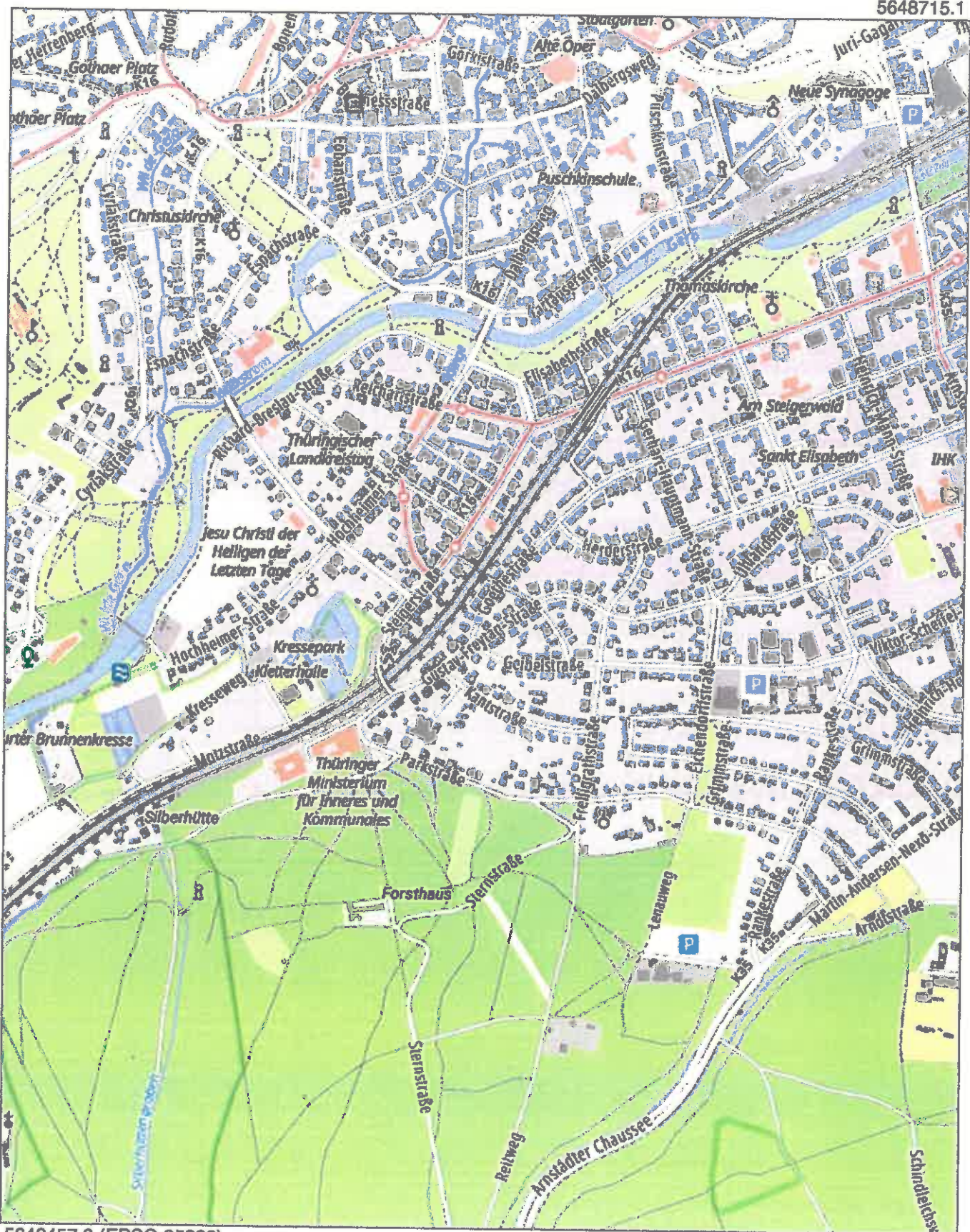
619609.7 (EPSG:25832)



5619363.9 (EPSG:25832)

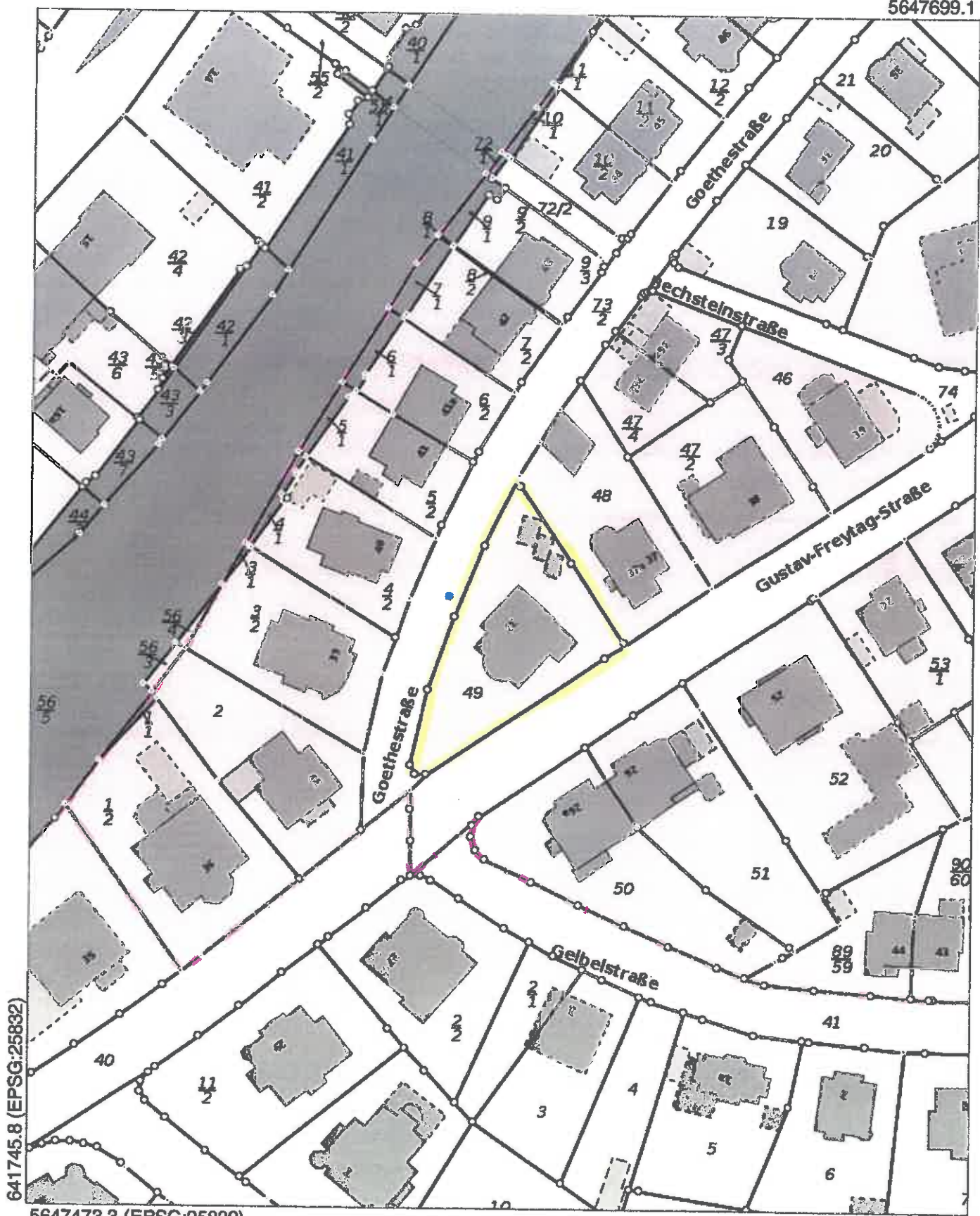
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

640945.7 (EPSG:25832)



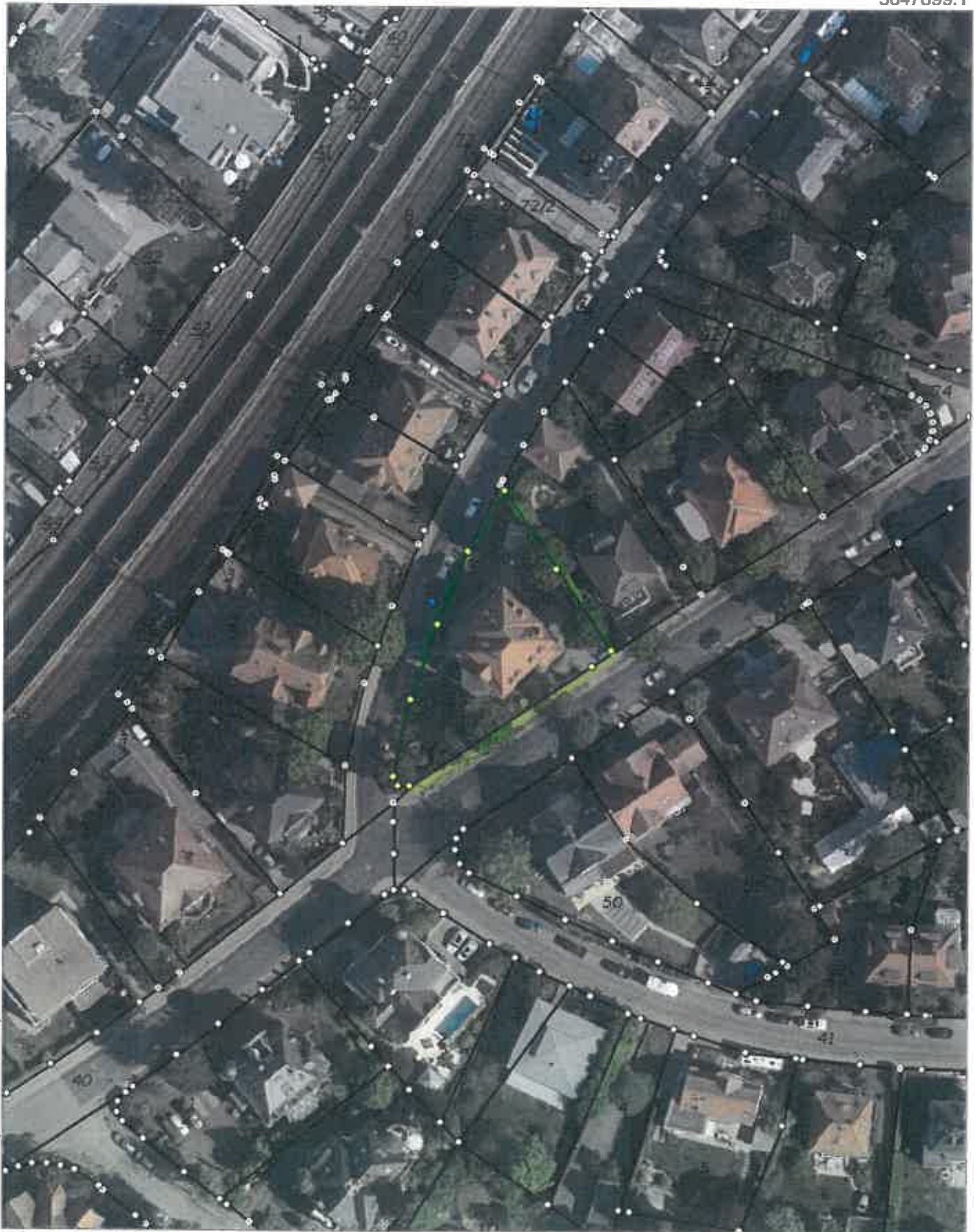
5646457.3 (EPSG:25832)

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



5647699.1

641745.8 (EPSG:25832)



5647473.3 (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
Erfurt-Süd

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

180172
730
01.01.2026

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung
Ergänzung zur Art der Nutzung

Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
allgemeines Wohngebiet (WA)
Mehrfamilienhäuser (MFH)

Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,7



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

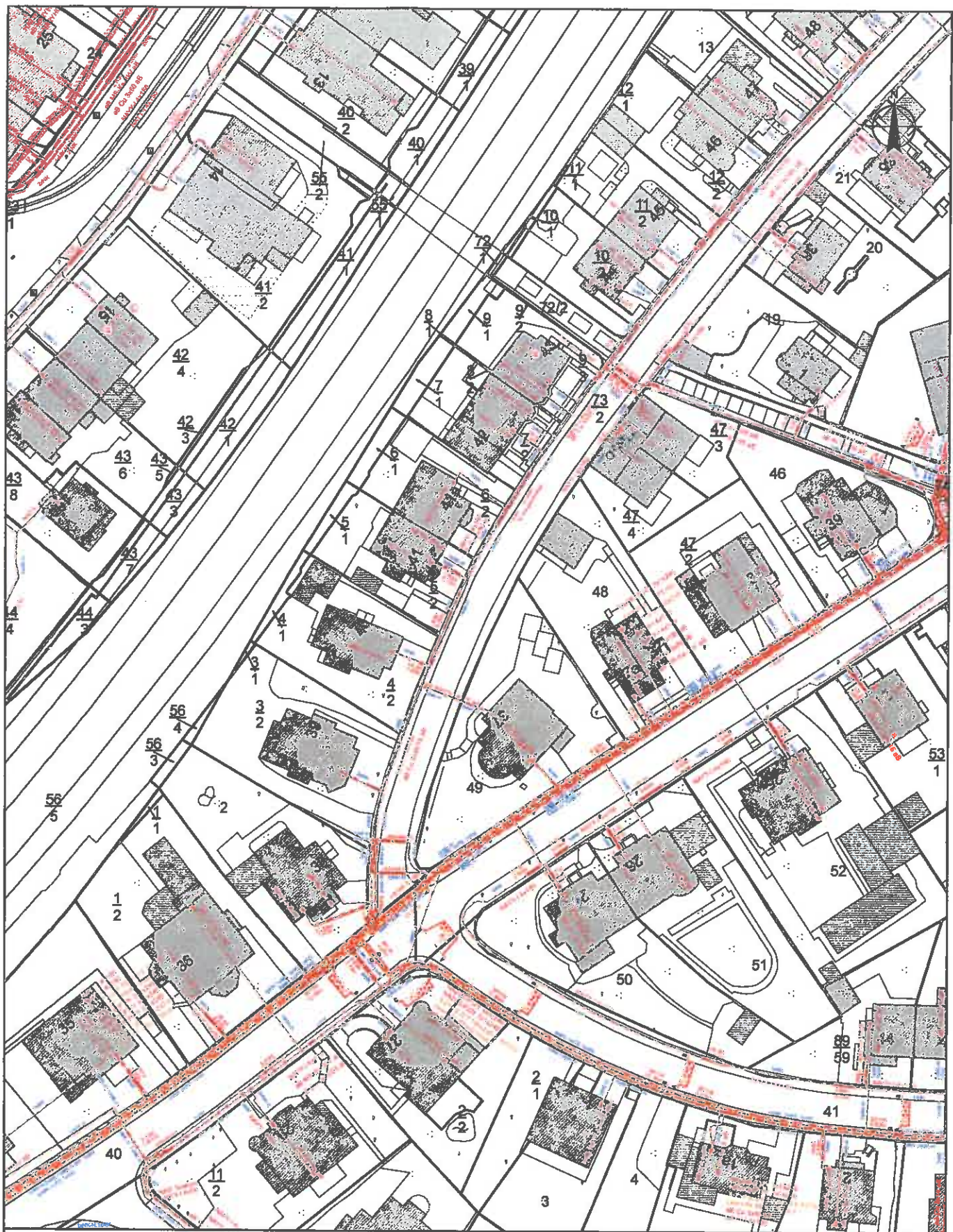
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
02.05.2026

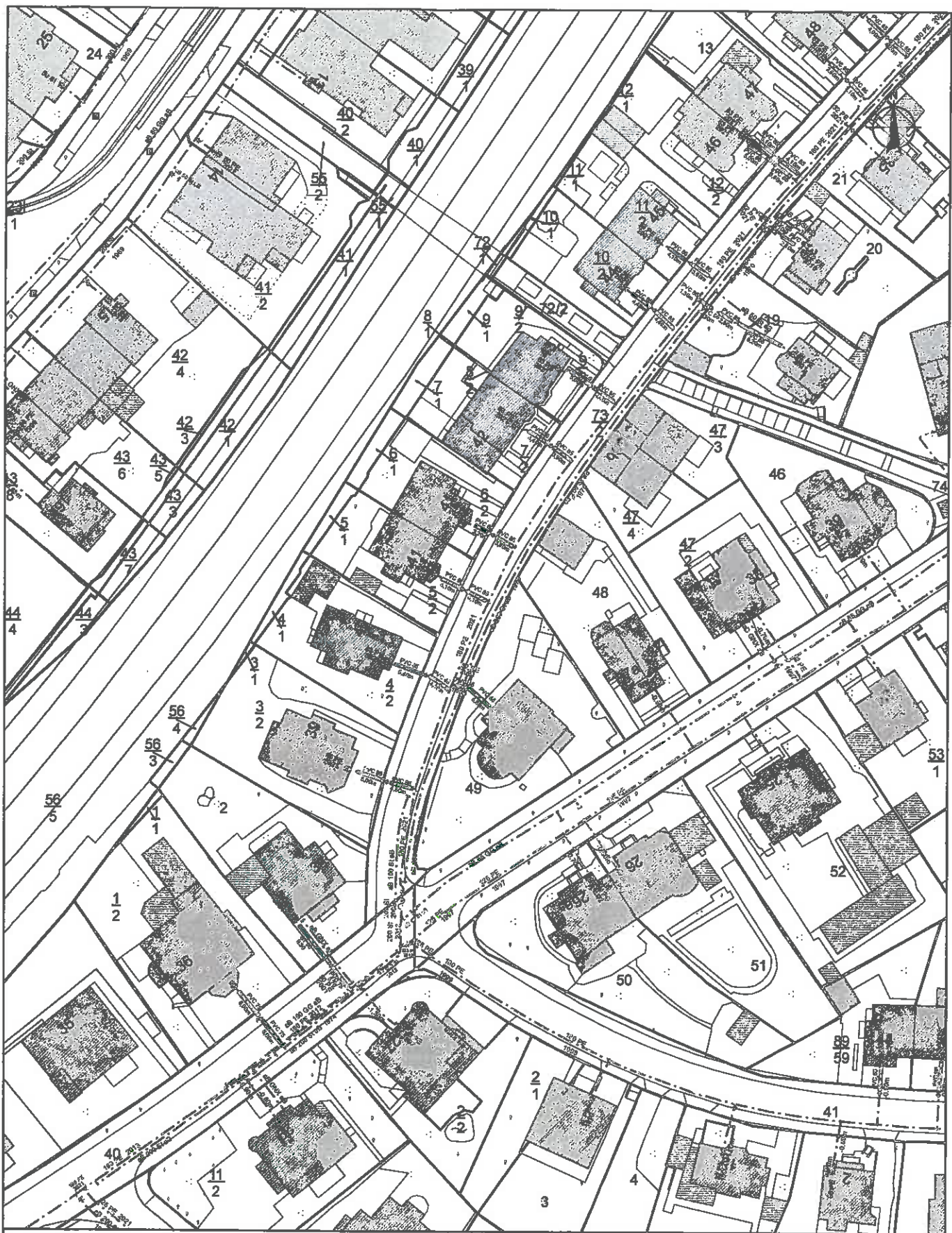
Leitungsverläufe



- Nur zur Information, berechtigt nicht zur Grabung im öffentlichen / nichtöffentlichen Bauraum! -
 Dieser Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand des Leitungsbestandes
 der ausgegebenen Sparte(n) wieder. Keine Maßentnahme - Maßangaben unverbindlich. Änderungen vorbehalten!

SWE

Gemarkung: Erfurt-Süd	Flur: 111	Flurstück: 49	Datum: 26.01.2026	Maßstab: 1:1.000
			AZ: 100/26	Bearbeiter (-in): kneiseb
Sparte / Bezeichnung: Wasser				Blatt: 1/1
Im Auftrag der				

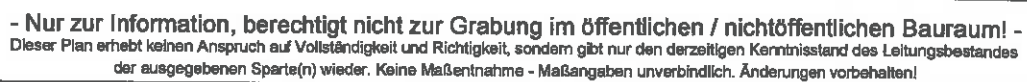


- Nur zur Information, berechtigt nicht zur Grabung im öffentlichen / nichtöffentlichen Bauraum! -
 Dieser Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand des Leitungsbestandes
 der ausgegebenen Sparte(n) wieder. Keine Maßentnahme - Maßangaben unverbindlich. Änderungen vorbehalten!

SWE

Gemarkung: Erfurt-Süd	Flur: 111	Flurstück: 49	Datum: 26.01.2026	Maßstab: 1:1.000
			AZ: 100/26	Bearbeiter (-In): kneiseb
Sparte / Bezeichnung: Gas				Blatt: 1/1
Im Auftrag der				

Lageplan Dienstbarkeit



Gemarkung: Erfurt-Süd	Flur: 111	Flurstück: 49	Datum: 26.01.2026	Maßstab: 1:500
			AZ: 100/26	Bearbeiter (-in): knelseb
Sparte / Bezeichnung: Wasser				Blatt: 1/1
Im Auftrag der				

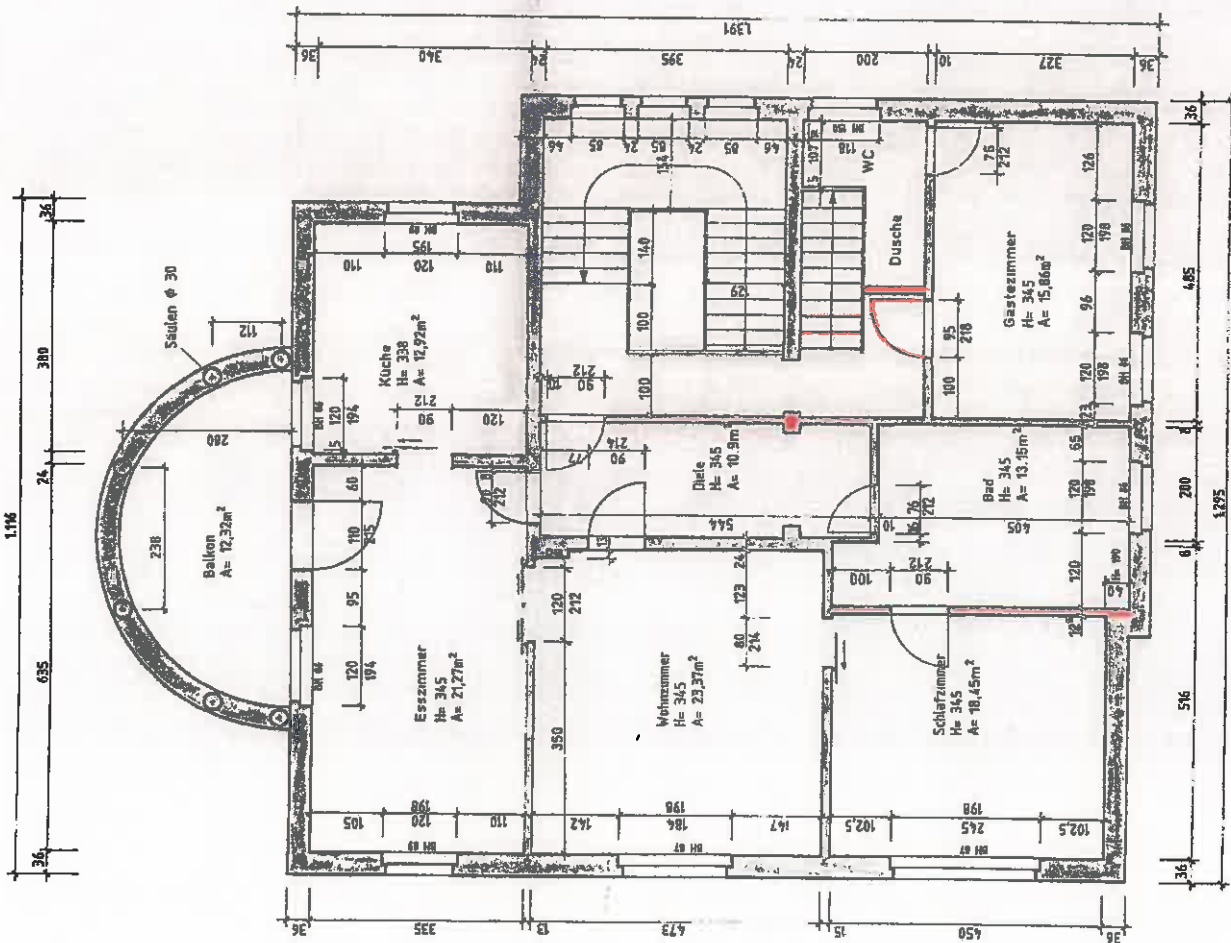
Bauunterlagen

Raumstrukturen tlw. geändert



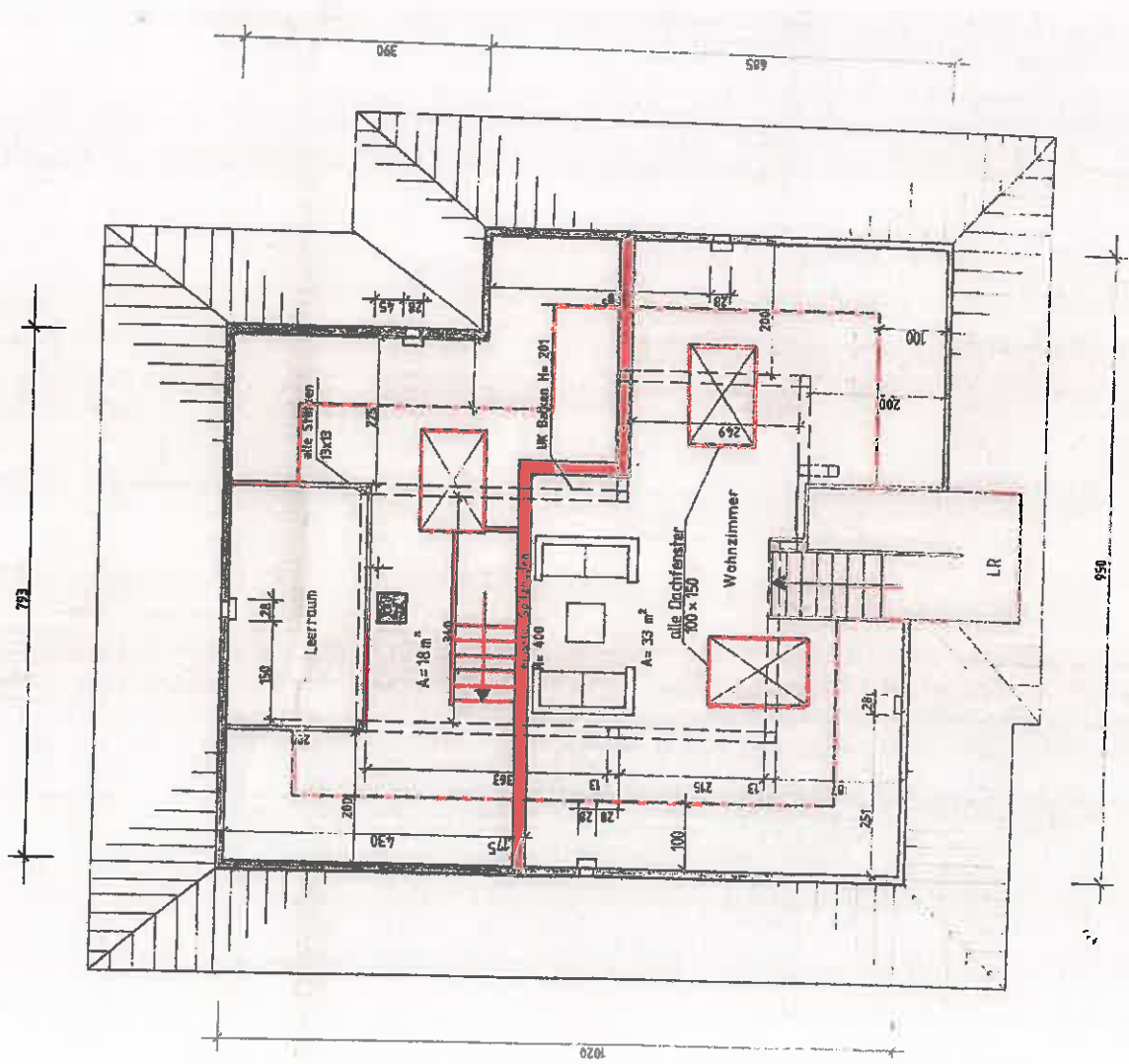
Stadtverwaltung Erfurt
BALLOFDRINGSAMT
gehört zur Bauabteilung Nr.
Aktenzeichen **B0052/34**
Göbely **63.06.34**
Erfurter
Stadtbauamt

[illegible]



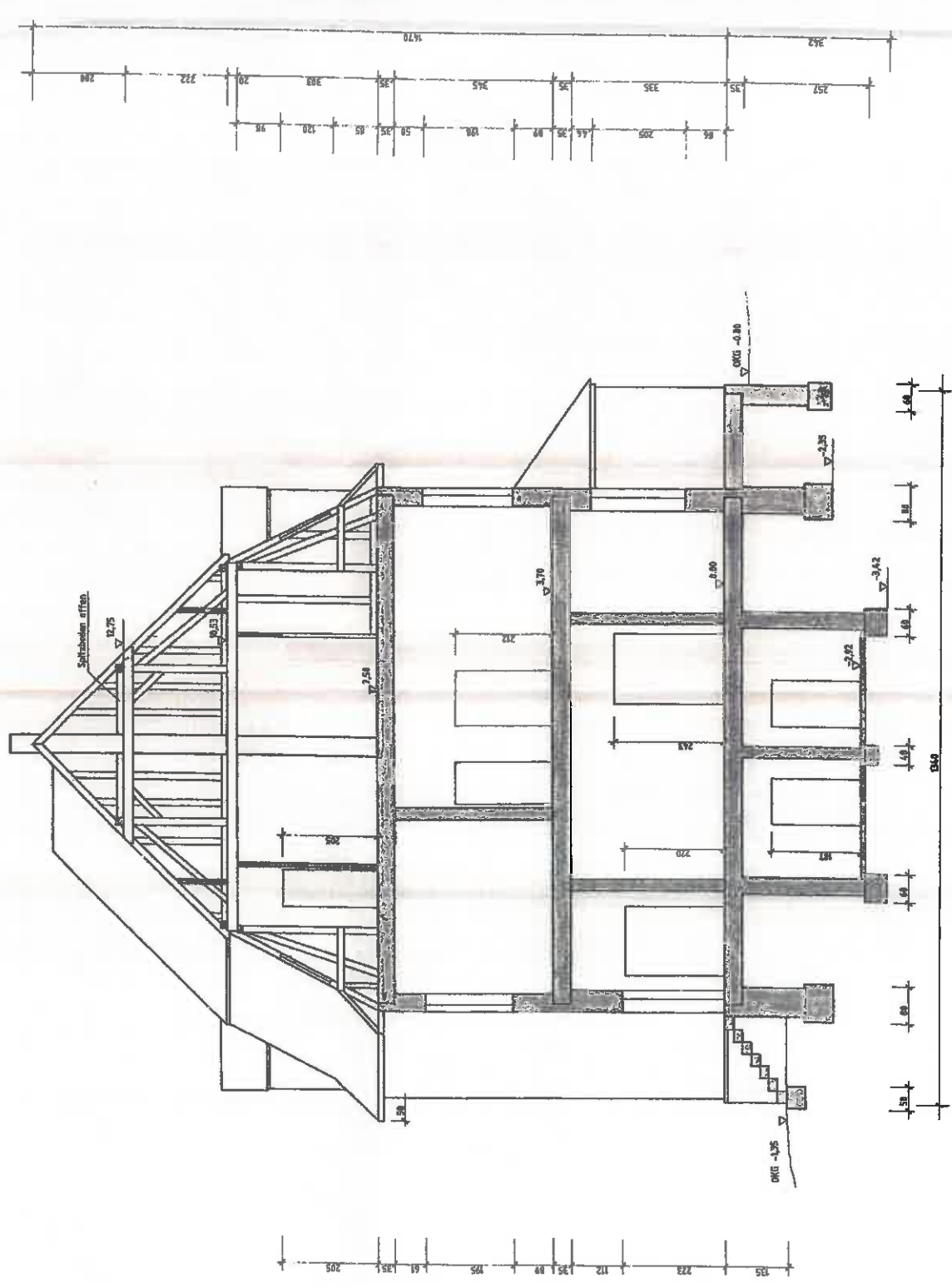
Stadtverwaltung Erlangen
BAUORDNUNGSAMT
Bau- u. Baugewerbeamt
Aktenzeichen: 50058/84
Bauherr: B. B. B. B.
Gezeichnet: 02.06.84
Ordnung

Der Bauherr		Goethestraße 37	
Projekt		Grundriß	Planung
		Obergeschoß	
Baujahr	1984	Fläche	150 m ²
Skala	1:50	Ordnung	02.06.84
Gezeichnet: B. B. B. B.			
Bauherr: B. B. B. B.			



Stadtverwaltung Erlang
BAUORDNUNGSAMT
 Leiter: 2. Bürgermeister
 Amtszeichen: 3 00 58/54
 Coll. Nr.: 23.06.34
 Bearbeiter: N. m.

Goethestraße 37	
Plan	Grundriß Dachgeschoss
Planung	
Entwurf: A.B.	Maßstab: 1:50
Bearbeitet: A.B.	Blatt: 1
Datum: 30.12.93	
Erlang, d. 30.12.93	
Ingenieur: S. Minnbocher	
Ausgabe: - Erlang	



Stadtverplanung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT
Stadt u. Stadtentwicklung
Abt. Planung
0008/234
02.06.2019
Erfurt



Der Bauherr		Goethestrasse 37	
Gebäudequerschnitt		Planung	
Maßstab	1:50	Projekt	0.38 m ²
Zeichner	J. A.	Prüfer	J. A.
Datum	02.02.2019	Ort	Erfurt
Ingenieurbüro		Steinbacher	