

Gutachten



99090 Erfurt Ortsteil Tiefthal

Beerenweg 11
(1/2 Anteil)

Az.: K 38/25



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 29 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 166/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 38/25

Unser Zeichen: GZ 166/25

PLZ: 99090 Ort: Erfurt-Tiefthal
Straße: Beerenweg 11
½ Anteil

Gemarkung: Tiefthal
Flur: 4
Flurstück: 12/30
Größe: 673 m²



Kurzbeschreibung: ½ Anteil Einfamilienhaus mit Carport

befindet sich am östlichen Ortsrand von Tiefthal, einem ca. 9 km nordwestlich von Erfurt gelegenen Ortsteil der Stadt, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Carport

Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

Wohnhaus: Baujahr ca. 1998, Betonbodenplatte, Außenwände Porotonmauerwerk, Innenwände Mauerwerk, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung lt. Bauunterlagen:

KG: Hauseingang mit Durchgang, Flur mit Treppenhaus, Vorratsraum, Abstellraum, Hobbyraum, Bad, HAR/HWR, Kelleraußentreppe

EG: Diele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Terrasse, Austritt

DG: Flur mit Treppenhaus, drei Zimmer, Bad, Balkon

Wohnfläche: ca. 120,00 m² lt. Bauunterlagen

Zustand: vermutlich normal, notwendige Ersatzinvestitionen

grenzständig aufstehender Holzcarport, Boden Carport gepflastert

Bewertungstichtag: 19.11.2025

**Verkehrswert (1/2 Anteil):
(ohne Abteilung II)**

114.000,00 €

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

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Eric Dittmann
Lützewiesenweg 17
99098 Erfurt

c) entfällt

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

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

f) Es ist offensichtlich keine Gewerbebetrieb vorhanden.

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

h) Es besteht ein Energieausweis (Anlage Gutachten).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	10
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	10
3.6.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	10
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Restnutzungsdauer	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Bodenwert	12
4.3.1	Entwicklungszustand	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	14
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	14
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	16
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	17
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	17
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	18
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	20
4.4.3.3.1	Vorbemerkung	20
4.4.3.3.2	Berücksichtigung der fehlenden Besichtigung des Grundstückes	20
4.4.3.3.3	Ansatz notwendige Ersatzinvestitionen, rückständige Instandsetzungen	20
4.4.3.3.4	Berücksichtigung der Bewertung eines Miteigentumsanteils	21
4.4.3.3.5	Zusammenfassung der objektspezifischen Besonderheiten	22
5.	Vergleichswertverfahren	23

6.	Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte in Abteilung II	25
6.1	Belastung jedes Anteils zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer, Abt. II lfd. Nr. 2	25
6.2	Belastung durch Reallast, Abt. II lfd. Nr. 3	26
7.	Verkehrswert	27

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Leitungsverläufe

Leibrentenbarwertfaktor

Energieausweis

Bauunterlagen

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 38/25

- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für den halben Anteil am Grundstück in 99090 Erfurt Ortsteil Tiefthal, Beerenweg 11, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

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 sowie in Bezug auf die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Gegebenheiten der Tag der Unterzeichnung des Gutachtens.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 03.11.2025 zum Besichtigungstermin am 19.11.2025, 9.30 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt nur nach dem äußeren Anschein aufgrund der Abwesenheit der Eigentümerin stattfinden. Mit Schreiben vom 20.11.2025 wurde die Eigentümerin erneut angeschrieben, mit der Bitte sich bis zum 04.12.2025 mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen verbindlichen Termin abzustimmen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollte keine Rückmeldung erfolgen, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins vom 19.11.2025 erfolgen müsste. Der Gläubiger erhielt eine Kopie des Schreibens zur Kenntnisnahme.

Eine Reaktion der Eigentümerin erfolgte nicht. Die Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Anscheins vom 19.11.2025.

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

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (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 (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
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
	Gerichtsbeschluss vom 09.10.2025, Auftrag vom 10.10.2025
	Grundbuch von Erfurt/Tiefthal/Blatt 1165
	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 - Grundbuchamt Erfurt vom 04.11.2025 - Gutachterausschuss Erfurt vom 16.01.2026

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 10.03.2026)
- 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 am östlichen Ortsrand von Tiefthal, einem ca. 9 km nordwestlich von Erfurt gelegenen Ortsteil der Stadt
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in offener Bauweise errichteten Einfamilienwohnhäusern
- in östlicher Richtung grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine Bushaltestelle ca. 350 m entfernt
- eine Kindertagesstätte kann direkt in Tiefthal besucht werden, verschiedene Grund- und Regelschulen können in Erfurt besucht werden
- in der Ortsmitte gibt es einen kleinen Landladen, größere Einkaufsmöglichkeiten stehen erst ca. 5 km (Globus Mittelhausen) bzw. ca. 4 km (Aldi Gispersleben) entfernt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung besteht im Stadtgebiet von Erfurt sowie durch das Helios-Klinikum und das Katholische Krankenhaus

- Topographie
tlw. eben, tlw. leicht ansteigendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung
ruhige Anliegerstraße/Sackgasse innerhalb des Wohngebietes

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Tiefthal

Grundbuchblatt: 1165

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	4	12/30	Beerenweg 11		673

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer:

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: lfd. Nr. 2: Verwaltungs- und Benutzungsregelung

lfd. Nr. 3: Reallast, Nutzungsgebühr

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 05.09.2025 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 innerhalb des seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Tiefthal 335 „Wohngebiet Tiefthal“ und wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.4.2 Baurecht

Entsprechend der Einsicht in die Bauakten erfolgte im Rahmen eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. persönlicher Auskunft bei der zuständigen Bearbeiterin vom 04.11.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind die notwendigen Stellplätze formal nachgewiesen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan nicht gegeben. Es ist daher von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht vermutlich nicht.

Energieausweis

berechneter Energiebedarf vom 28.11.2024

Endenergiebedarf 179,11 kWh/(m² a) „F“

siehe Anlage

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück und Gebäude konnte nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben beruhen daher auf Annahmen und Vermutungen sowie die Angaben aus der Bauakte und tlw. auch auf den Angaben des anderen hälftigen Eigentümers.

- Baujahr: ca. 1998 (lt. Energieausweis)
- Sanierung: nicht bekannt
- Konstruktionsmerkmale: Betonbodenplatte, Außenwände Porotonmauerwerk, Innenwände Mauerwerk, tlw. Trockenbau, unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt
- Decken: massiv
- Treppen: KG massiv, vermutlich gefliest, EG zum DG Vollholztreppe lt. Bauunterlagen, Außentreppe zum Hauseingang massiv, gefliest
- Dach: Holzkonstruktion, Pfettendach, Betondachsteine, offensichtlich Unterspannbahn, Dämmung
- **KG:**
Raumaufteilung: Hauseingang mit Durchgang, Flur mit Treppenhaus, Vorratsraum, Abstellraum, Hobbyraum, Bad, HAR/HWR, Kelleraußentreppe
- Ausstattung:
 - Boden: vermutlich tlw. gefliest, tlw. Estrich
 - Wände/Decken: vermutlich verputzt, tlw. gefliest
 - Fenster: PVC
 - Türen: vermutlich tlw. Metall, tlw. Holz
 - E-Installation: vermutlich über, tlw. unter Putz
 - Sanitär: Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, vermutlich Boden und Wände gefliest, Fenster vorhanden
 - Heizung: vermutlich Gasheizungsanlage aus dem Baujahr mit WW-Boiler, vermutlich tlw. Plattenheizkörper

- EG:

Raumaufteilung: Diele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Terrasse, Austritt

- DG:

Raumaufteilung: Flur mit Treppenhaus, drei Zimmer, Bad, Balkon

Ausstattung:

Boden: vermutlich überwiegend Belag, tlw. gefliest

Wände: vermutlich tapeziert, Küche ggf. Fliesenspiegel

Decken: vermutlich tapeziert

Türen: Innentüren Holz, Hauseingangstür Holz

Fenster: Holz, lt. Baubeschreibung, Erdgeschoss Rollläden, vermutlich mechanisch

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Gäste-WC im EG mit: WC, Waschtisch, Fenster vorhanden, vermutlich Boden und Wände gefliest

Bad im DG mit: Dusche, Wanne, WC, ggf. Bidet, Boden gefliest, Wände vermutlich tlw. gefliest, Fenster vorhanden

Heizung: vermutlich Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: vermutlich normal mit notwendigen Ersatzinvestitionen



Straßenansicht mit Wohnhaus, Carport



Hauseingang



giebelseitige Ansicht



giebelseitige Ansicht mit Carport

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

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

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 9,74 m	x	ca. 9,365 m	=	91,22 m ²	x	2	=	182,44 m ²
ca. - 1,25 m	x	ca. 3,26 m	=	- 4,08 m ²	x	2	=	-8,16 m ²
ca. - 4,385 m	x	ca. 0,73 m	=	- 3,20 m ²	x	2	=	-6,40 m ²
ca. 9,74 m	x	ca. 7,365 m	=	71,74 m ²	x	1	=	71,74 m ²
							=	239,62 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen

Nutzflächen:

Hobby:	22,51 m ²
Keller:	6,96 m ²
Flur:	3,71 m ²
HAR/HWR:	6,14 m ²
Bad:	3,97 m ²
Durchgang:	7,90 m ²
Abstellraum:	7,71 m ²
gesamt:	58,90 m ²

Wohnflächen:

Erdgeschoss:	
Wohn/Essbereich:	40,09 m ²
Küche:	11,85 m ²
Diele/Windfang:	7,57 m ²
WC:	2,03 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer:	15,05 m ²
Zimmer:	15,48 m ²
Zimmer:	9,92 m ²
Flur:	4,04 m ²
Bad:	9,08 m ²
Balkon:	ca. 1,00 m ² (anteilig 25 %)

Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m² (inklusive Bad im Keller und ohne Terrasse)..

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig und tlw. seitlich relativ niedriger Holzlattenzaun mit Metallpfosten, tlw. seitlich und vermutlich rückwärtig Maschendrahtzaun

Freifläche : ehemals vermutlich gepflegter Garten, grenzständig aufstehender Holzcarport, Boden Carport gepflastert

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

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres von vermutlich 1998 (Angaben aus dem Energieausweis) bzw. anhand der Bauunterlagen (Bauantrag 1993), wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Wohnhaus 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 randstädtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

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

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

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

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

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

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

Der, lt. persönlichen Informationen des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt aktuell beschlossene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	180550
Bodenrichtwert:	210,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 15 m

rückwärtige Breite: ca. 24 m

Tiefe: ca. 31 m

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

673 m² x 210,00 €/m² = 141.330,00 €

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			0,80	0,20		0,07
Heizung			1,00			0,09
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06
Summe						1,00
						0,69
						0,45
						0,33
						0,33
						0,33
						0,21
						0,22
						0,27
						0,18
						3,01
						837,38
Typ bewertenden Gebäudes						
1.01 Einfamilienhaus	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00	
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)						

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,35
(Stand IV/2025/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: $1,35/0,709 = 1,90$

837,00 €/m² x 1,90 = rd. 1.590,00 €/m²

Der Carport sowie die Kelleraußentreppe (lt. Bauunterlagen) wird mit einem pauschalen Zuschlag von 3.000,00 € berücksichtigt

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	239,62	1.590,00	380.995,80 €
Alterswertminderungsfaktor	42,86 %		-163.294,80 €
Gebäudesachwert			217.701,00 €
Zeitwert Carport, Kelleraußentreppe			3.000,00 €

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		220.701,00 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		220.701,00 €
Bodenwert		141.330,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	362.031,00 €
		362.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als normal bis gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, Februar 2026 ca. 6,6 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % $\triangle$ 49.670 Einwohner

Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % $\triangle$ 52.830 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

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

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

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

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

Stadtteilangaben

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

- Einwohner	1.001 Einwohner
- Ausländer	5
- Durchschnittsalter	52,5 Jahre
- Haushalte	472

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).

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden 2024 im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Berichtsjahre 2022 und 2023 veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 360.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,21 ausgewiesen worden. Bei dieser Auswertung konnten keine Abhängigkeiten von den Bodenwertniveaus empirisch nachgewiesen werden.

Es ist aber signifikant erkennbar, dass die Datensätze überwiegend in den Bereichen der Bodenwertniveaus zwischen 100,00 €/m² bis 300,00 €/m² lagen.

Die wesentlichsten Einflussfaktoren in dieser Stichprobe weisen folgende Durchschnittswerte auf:

Bodenrichtwert:	231,00 €/m ²
Baujahr:	1975
Standardstufe:	3,00
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Grundstücksgröße:	628 m ²
Bruttogrundfläche:	255 m ²
Wohnfläche:	140 m ² (Bandbreite zwischen 80 m ² bis 270 m ²)
Anzahl der Datensätze:	84

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten, ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes). Durch die gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie dieser wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Demgegenüber besteht weiterhin eine allgemein hohe Nachfrage, insbesondere nach gut gelegenen Einfamilienhausgrundstücken in Erfurt. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Neubaukosten, den hohen Finanzierungskosten sowie den überwiegend fehlenden bezahlbaren Neubauprojekten, besteht auch für Bestandsobjekte eine normale Nachfrage.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses Erfurt zeigen aber auch eine sehr verhaltene bzw. in mäßigen bis mittleren Lagen keine Nachfrage nach derartigen Grundstücken.

Unter Berücksichtigung des mittelbar vergleichbaren Ausstattungsstandards in Bezug auf die Stichprobe des Gutachterausschusses und des Bewertungsgrundstückes, dem mittelbar vergleichbaren Bodenwertniveau, aber auch des zurückliegenden Zeitraumes der Untersuchung des Gutachterausschusses (22 Datensätze stammen aus dem 1. Halbjahr 2022, des deutlich jüngeren Baujahres) sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwertes, wird ein angepasster Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen eingeschätzt.

362.000,00 € x 1,10 = rd. 398.000,00 €

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

4.4.3.3.1 Vorbemerkung

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

4.4.3.3.2 Berücksichtigung der fehlenden Besichtigung des Grundstückes

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Somit verbleibt für einen üblichen Käufer ein nicht unerhebliches wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand des Grundstückes bzw. des Gebäudes.

Dieses Risiko wird jeder vernünftig handelnder Käufer mit einem entsprechenden Preisabschlag goutieren.

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag von 10 % bezogen auf den marktangepassten Sachwert für angemessen beurteilt.

398.000,00 €	x	10 %	=	rd.	40.000,00 €
davon		50 %	=		20.000,00 €

4.4.3.3.3 Ansatz notwendige Ersatzinvestitionen, rückständige Instandsetzungen

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. 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 weist wird auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Energieausweises aus dem Jahr 2024 davon ausgegangen, dass für das Gebäude nach Fertigstellung keine weiteren Ersatzinvestitionen getätigt wurden. Dies betrifft insbesondere den zu erwartenden Ersatz der Heizungsanlage, tlw. Erneuerung der sanitären Einrichtungen und der Bodenbeläge.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erfolgt ein anteiliger pauschaler Ansatz von 250,00 €/m² Wohnfläche:

250,00 €/m ²	x	ca. 120 m ²	=	rd. 30.000,00 €
davon		50 %	=	15.000,00 €

4.4.3.3.4 Berücksichtigung der Bewertung eines Miteigentumsanteils

Ein potenzieller Käufer erwirbt ein hälftiges Bruchteilseigentum.

Miteigentumsanteile (keine Sondereigentume) werden grundsätzlich selten veräußert bzw. derartige Verkäufe werden im Wesentlichen innerhalb von Familien getätigt.

Ein separater Kauf eines derartigen Miteigentumsanteils ist mit erheblichen Risiken verbunden (eingeschränkte Verfügungsgewalt, fehlende dinglich gesicherte Gebrauchsregelungen der jeweiligen Räume und Außenanlagen in Bezug auf die Miteigentumsanteile).

Freihändige Veräußerungen von Miteigentumsanteilen, die nicht unter persönliche und besondere Verhältnisse fallen und somit nicht zu berücksichtigen sind (§ 9 der ImmoWertV), sind eher selten.

In einem Aufsatz von 2018 (immobilien & bewerten 02/2018) von Dr. Otto Sprengnetter (großer Anbieter von Bewertungssoftware und Bewertungsbüro) wurde angegeben, dass in den Jahren 2014 bis 2017/2018 eine deutschlandweite Befragung bei hauptberuflich tätigen Sachverständigen über vorgenommene Wertabschläge bei der separaten Bewertung von Miteigentumsanteilen, durchgeführt wurde.

Bei dieser Befragung konnte eine geringe Anzahl von Verkäufen von separaten Miteigentumsanteilen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, ermittelt werden.

Der Wertabschlag für den separaten Verkauf betrug danach im Mittel rd. 27 % (Bandbreite zwischen 15 % bis 46 %).

In einem Urteil des Finanzgerichtes Münster vom 24.11.2022 (3 K1201/21) wurde ausgeführt, dass diese Untersuchung bei der Bewertung eines separaten Miteigentumsanteils nach § 194 BauGB zur Heranziehung eines Abschlages berücksichtigt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem anderen Miteigentümer um eine institutionell am Markt agierende juristische Person mit dem Geschäftsmodell von Anteilsverkäufen von Immobilien. Gegen dieses Geschäftsmodell wurde 2025 durch die Verbraucherzentrale Hamburg Klage eingereicht (insbesondere wegen diverser Vertragsklauseln). Es besteht daher eine weitere Unsicherheit für einen zukünftigen Käufer der zu bewertenden Miteigentumshälfte.

In der Beurteilung der Wertminderung bei der separaten Werteinschätzung eines Miteigentumsanteils, wird ein Ansatz von 25 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender Wertabschlag für den hälftigen Anteil bezogen auf den marktangepassten Sachwert:

Verkehrswert gesamt:		398.000,00 €
davon 50 %		199.000,00 €
Abschlag 25 %:	rd. -	50.000,00 €

4.4.3.3.5 Zusammenfassung der objektspezifischen Besonderheiten

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert, hälftiger Anteil:		199.000,00 €
anteiliger Abschlag fehlende Besichtigung:	-	20.000,00 €
anteiliger Abschlag Instandsetzungen:	-	15.000,00 €
Abschlag für Bruchteilseigentum:	-	50.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener anteiliger Verkehrswert:		114.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren

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.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

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

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf in der Gemarkung und vergleichbare Lagen
- Einfamilienhäuser
- Baujahr zwischen ca. 1993 bis 2000
- Kauffälle ab Mitte 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte 15 mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

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

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Gemarkung	Jahr des Kaufes	BRW zum Kauf	Grundstücksgröße	Baujahr	Wohnfläche	Standard Stufe	Kaufpreis pro m² WF	Kaufpreis gesamt
1	Marbach	2023	250	509	1999	147	3,00	4.530,61 €	666.000,00 €
2	Büßleben	2023	195	610	1998	168	3,00	2.464,29 €	414.000,00 €
3	Marbach	2023	270	526	1994	132	3,00	3.030,30 €	400.000,00 €
4	Marbach	2024	270	384	1998	143	2,90	2.727,27 €	390.000,00 €
5	Marbach	2024	270	399	1994	130	3,00	2.769,23 €	360.000,00 €
6	Frienstedt	2024	100	889	1999	148	3,00	2.324,32 €	344.000,00 €
7	Büßleben	2024	195	556	1997	134	3,00	3.395,52 €	455.000,00 €
8	Gispersleben-Viti	2024	235	180	1998	135	3,10	2.962,96 €	400.000,00 €
9	Windischholzhauser	2025	235	510	2000	153	3,20	4.084,97 €	625.000,00 €
10	Marbach	2025	270	396	1995	140	3,10	3.928,57 €	550.000,00 €
11	Marbach	2025	270	393	1998	137	2,90	3.284,67 €	450.000,00 €
12	Egstedt	2025	135	1177	1994	145	3,00	2.896,55 €	420.000,00 €
13	Salomonsborn	2025	190	1006	1995	170	3,20	3.941,18 €	670.000,00 €
14	Tiefthal	2025	200	461	1997	156	3,20	3.365,38 €	525.000,00 €
15	Windischholzhauser	2025	290	630	1998	170	k.A.	3.429,41 €	583.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									483.466,67 €
Anpassung an das Bewertungsobjekt									
lfd. Nr.	Gemarkung	Jahr des Kaufes	BRW zum Kauf	Grundstücksgröße	Baujahr	Wohnfläche	Standardstufe	Kaufpreis pro m²	angepasster Kaufpreis
1	Marbach	0,95	0,95	1,00	1,00	0,93	0,95	3.612,52 €	531.040,93 €
2	Büßleben	0,95	1,05	1,00	1,00	0,85	0,95	1.984,94 €	333.469,24 €
3	Marbach	0,95	0,90	1,00	1,00	0,97	0,95	2.387,52 €	315.153,00 €
4	Marbach	0,97	0,90	1,10	1,00	0,94	1,00	2.461,86 €	352.045,98 €
5	Marbach	0,97	0,90	1,10	1,00	0,97	0,95	2.450,54 €	318.569,92 €
6	Frienstedt	0,97	1,40	0,90	1,00	0,93	0,95	2.509,84 €	371.455,91 €
7	Büßleben	0,97	1,05	1,00	1,00	0,97	0,95	3.186,86 €	427.039,23 €
8	Gispersleben-Viti	0,97	0,95	1,30	1,00	0,97	0,90	3.098,70 €	418.324,14 €
9	Windischholzhauser	1,00	0,95	1,00	1,00	0,88	0,80	2.732,03 €	418.000,00 €
10	Marbach	1,00	0,90	1,10	1,00	0,95	0,90	3.325,34 €	465.547,50 €
11	Marbach	1,00	0,90	1,10	1,00	0,96	1,00	3.121,75 €	427.680,00 €
12	Egstedt	1,00	1,25	0,90	1,00	0,94	0,95	2.909,95 €	421.942,50 €
13	Salomonsborn	1,00	1,05	0,90	1,00	0,85	0,80	2.532,60 €	430.542,00 €
14	Tiefthal	1,00	1,00	1,05	1,00	0,88	0,80	2.487,69 €	388.080,00 €
15	Windischholzhauser	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00	2.477,75 €	421.217,50 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									2.751,99 € 402.673,86 €

Es zeigt sich, dass die angepassten Kaufpreise dem eingeschätzten marktangepassten Sachwert im Wesentlichen entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten (Bruchteilsbewertung, fehlende Innenbesichtigung) können die angepassten Vergleichswerte nur zur Plausibilität herangezogen werden.

6. Wertminderungen beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte in Abt. II

6.1 Belastung jedes Anteils zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer, Abt. II lfd. Nr. 2

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurden folgende Benutzungsregelungen vereinbart und dinglich gesichert (Miteigentümervereinbarungen).

- der Miteigentümer (Verkäufer) des zu bewertenden Bruchteilseigentums ist zur gewöhnlichen Instandhaltung des gesamten Grundstückes verpflichtet und darf außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen vornehmen, der andere Miteigentümer (Käufer) ist dazu nicht verpflichtet
- sämtliche öffentliche und private Lasten trägt der jeweilige Eigentümer des zu bewertenden Miteigentumsanteils, Ansprüche gegenüber dem anderen Miteigentümer sind ausgeschlossen
- dem jeweilige Eigentümer des zu bewertenden Miteigentumsanteils obliegt die alleinige unentgeltliche Verwaltung
- bei folgenden Maßnahmen ist die schriftliche Zustimmung des anderen Miteigentümers notwendig:
 - bei Errichtung, Umbau- und Anbau von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht der Werterhaltung und Wertsteigerungen dienen,
 - Abschluss, Änderung oder Aufhebung von Miet- Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie Nachbarschaftsvereinbarungen soweit dies nicht zu den marktüblichen Konditionen erfolgt, die Beweislast liegt bei dem Eigentümer des zu bewertenden Miteigentumsanteils
 - bei Beantragung oder Änderung von Baugenehmigungen
 - diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen
 - die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen

Somit obliegt dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Miteigentumsanteils die alleinigen Instandsetzungen und Instandhaltungen, der Verwaltung und ist in der weiteren Nutzung des Eigentums tlw. erheblich eingeschränkt.

Eine derartige Einschränkung wird von den jeweiligen Käufern dieses Miteigentumsanteils mit einem entsprechenden Preisabschlag gewürdigt.

Da diese institutionellen Modelle von Anteilsverkäufen noch wenig verbreitet sind und Verkäufe von derartigen Miteigentumsanteilen üblicherweise dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden, existieren dazu keine Marktpreise.

Es wird daher ein relativ hoher Abschlag eingeschätzt, da die Risiken für einen Käufer dieses Miteigentumsanteils als relativ groß einzuschätzen sind (insbesondere die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten).

Ein Abschlag von 30 % bezogen auf den eingeschätzten Miteigentumsanteils unter Punkt 4.4.3.3.5 wird daher als angemessen beurteilt.

114.000,00 € x 30 % = rd. 34.000,00 €

Beim Bestehen bleiben des Rechtes verringert sich der Verkehrswert des hälftigen Miteigentumsanteils um 34.000,00 €.

6.2 Belastung durch Reallast, Abt. II lfd. Nr. 3

Es wurde eine Reallast mit folgendem Inhalt vereinbart:

Dem jeweiligen Miteigentümer des zu bewertenden Miteigentumsanteils wurde ein dinglich gesicherter beschränkt persönlicher Nießbrauch (nicht dinglich gesichert) für den anderen Miteigentumsanteils eingeräumt. Das Recht, die Ausübung des Nießbrauchs Dritten zu überlassen, wurde ausgeschlossen.

Die Nutzungsgebühr für die Überlassung des anderen Miteigentumsanteils wurde auf die Dauer der Lebenszeit der Nießbraucher vereinbart. Für die ersten 10 Jahre ab Verrechnungstag wurde eine fest vereinbarte monatliche Nutzungsgebühr von 820,42 € vereinbart.

Nach Ablauf der Festmietzeit wurde vereinbart, dass sich die Nutzungsgebühr nach dem 10 Jahres Swap-Satz der DZ Bank richtet, allerdings nur in Bezug auf ein steigendes Zinsniveau. Die Anpassung nach Ablauf der Festzinszeit erfolgt monatlich.

Bei Vertragsabschluss wurde ein Zinssatz von 3,20 % vereinbart (Anlage III. 2.4 des
Notarvertrages).

Aktuell sind keine Prognosen über die weitere Entwicklung der langfristigen Zinsniveaus möglich.

In der weiteren Berechnung wird daher von dem Ausgangszinsniveau von 3,20 % ausgegangen.

Das Alter der Berechtigten beträgt: 75 Jahre (Alter der Berechtigten)
79 Jahre (Alter des Berechtigten)

Bezogen auf den Leibrentenbarwertfaktor in Bezug auf die verbundene Leibrente des Letztversterbenden beträgt der Barwertfaktor rd. 11,45 bei einer Verzinsung von 3,20 % (Berechnung siehe Anlage).

Somit ergibt sich folgende Belastung durch die Reallast:

820,42 €	x	12	=	9.845,04 €/p.a.
9.845,04 €	x	11,45	=	112.726,00 €
			rd.	113.000,00 €

Bezogen auf das Bestehen bleiben des Rechtes verringert sich der Verkehrswert um 113.000,00 €.

Beim Bestehen bleiben beider Rechte in Abteilung II verbleibt kein positiver anteiliger Verkehrswert.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des ½ Anteils am Grundstückes in 99090 Erfurt Ortsteil Tiefthal, Beerenweg 11 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

114.000,00 €

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.

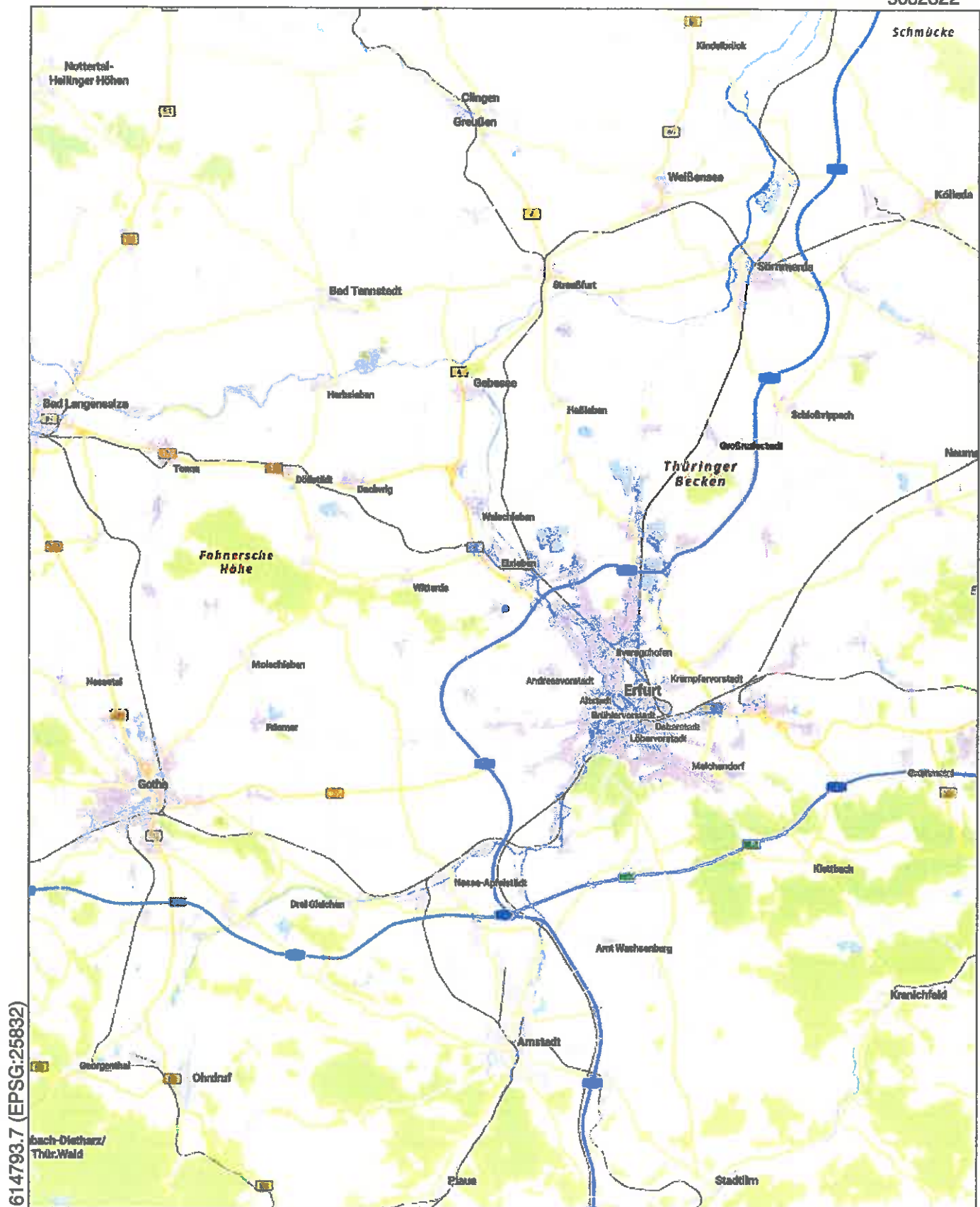

Dorothea Schneider

Erfurt, 13.03.2026

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



5682322

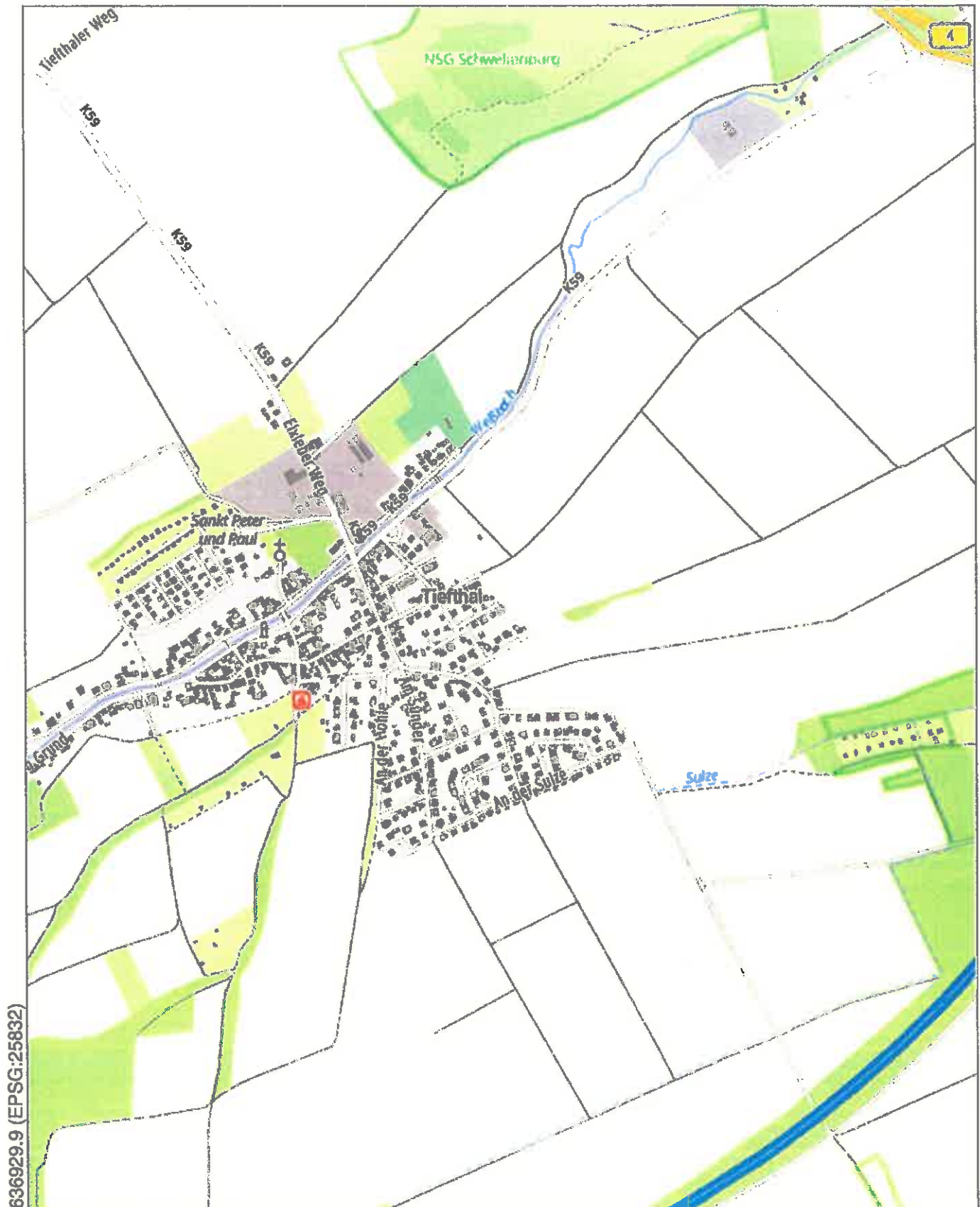


614793.7 (EPSG:25832)

5625877.4 (EPSG:25832)

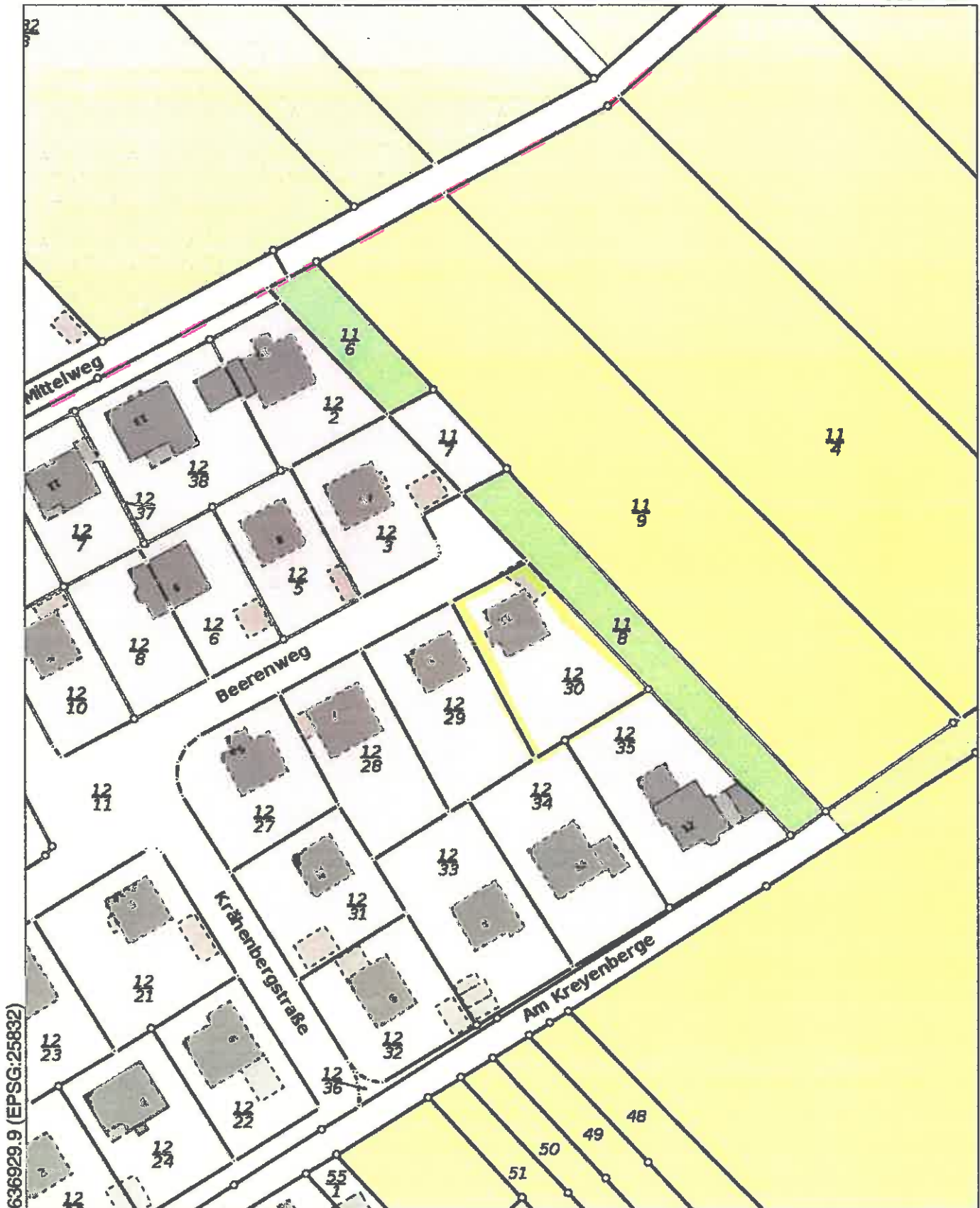
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

5654212.6



636929.9 (EPSG:25832)

5653986.8 (EPSG:25832)



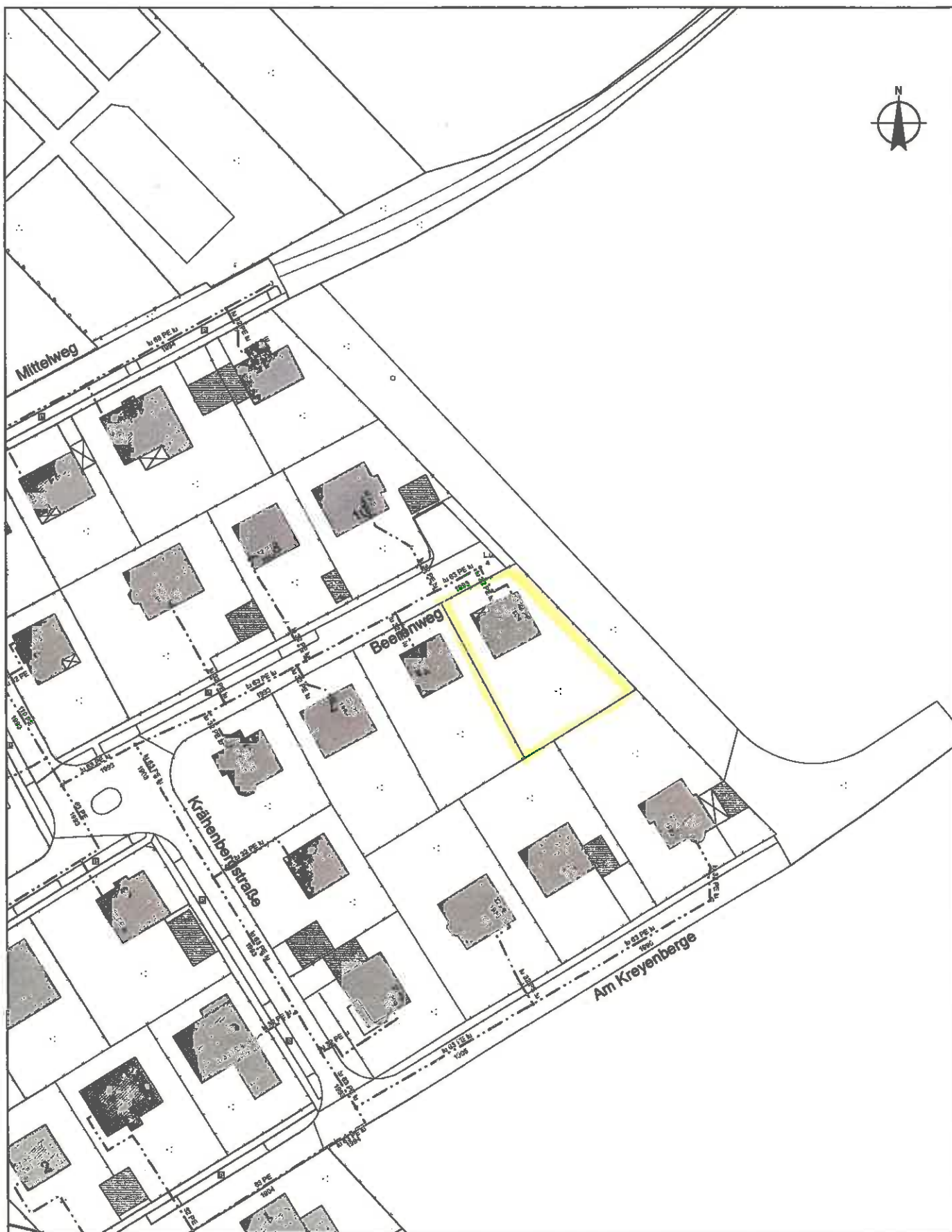
636929.9 (EPSG:25832)
5653986.8 (EPSG:25832)

636929.9 (EPSG:25832)



5653986.8 (EPSG:25832)

Leitungsverläufe



SWE

Ort: Tiefthal	Straße/Nr.: Beerenweg 10 11	ID:	Datum: 13.02.2026	Maßstab: 1:1.000
			AZ:	erstellt: Arens GmbH
Sparte / Bezeichnung: Gas Gutachtenerstellung				Blatt: 1/1

- Anfragen zu Grabungen richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Abt. ED -

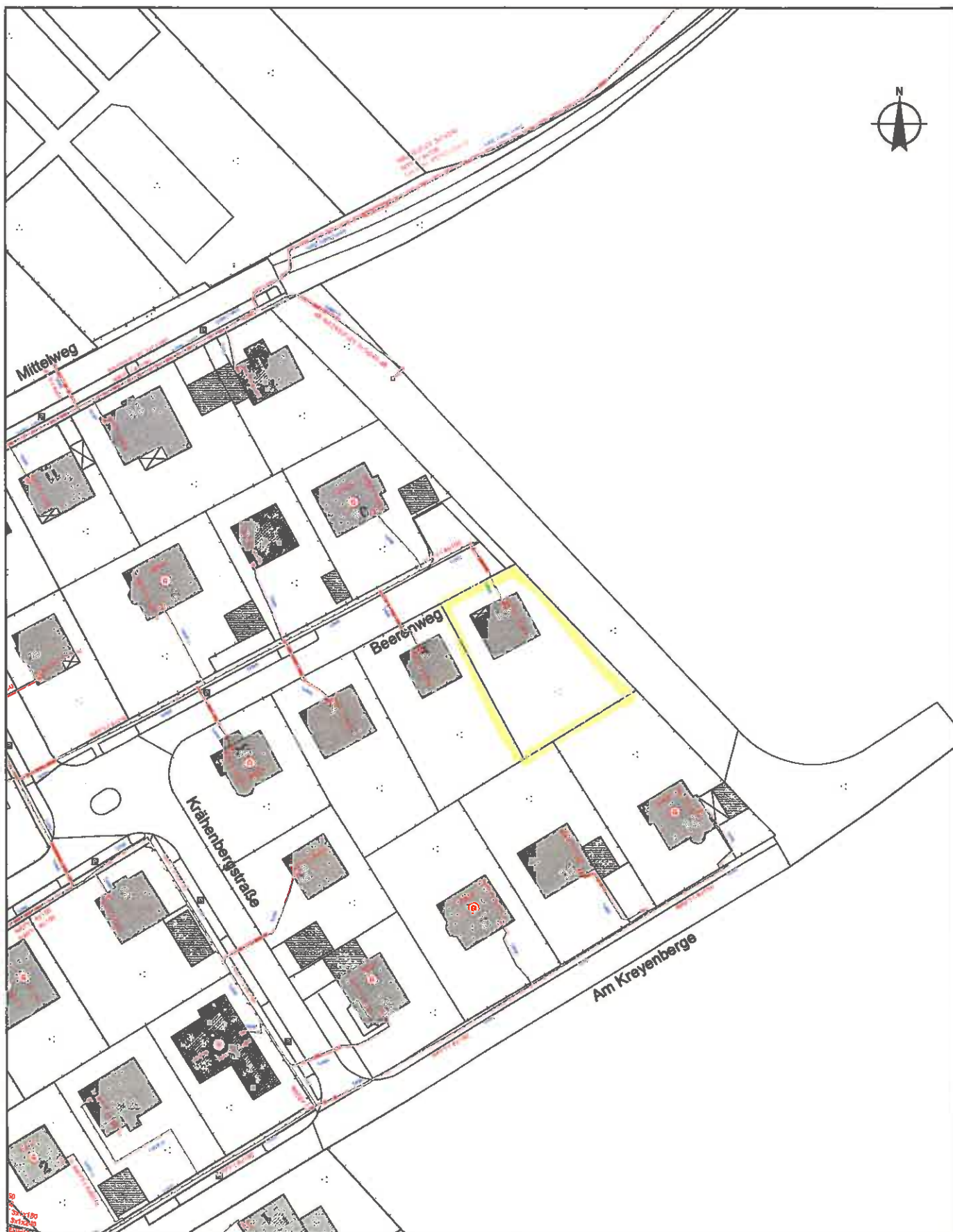


- Nur zur Information, berechtigt nicht zur Grabung im öffentlichen / nichtöffentlichen Bauraum! -
 Dieser Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand des Leitungsbestandes
 der ausgegebenen Sparte(n) wieder. Keine Maßentnahme - Maßangaben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



AKERS SWE SERVICE GMBH

Ort: Tiefthal	Straße/Nr.: Beerenweg 10 11	ID:	Datum: 13.02.2026	Maßstab: 1:1.000
			AZ:	erstellt: Arens GmbH
Sparte / Bezeichnung: Wasser Gutachtenerstellung				Blatt: 1/1
- Anfragen zu Grabungen richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Abt. ED -				



- 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 Maßnahme - Maßangaben unverbindlich. Änderungen vorbehalten!

SWE

Ort: Tiefthal	Straße/Nr.: Beerenweg 10 11	ID:	Datum: 13.02.2026	Maßstab: 1:1.000
			AZ:	erstellt: Arens GmbH
Sparte / Bezeichnung: Strom Gutachtenerstellung				Blatt: 1/1
- Anfragen zu Grabungen richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Abt. ED -				

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücksverwerfe in der Landeshauptstadt Kiel

www.gutachterausschuss-kiel.de

Leibrentenbarwertfaktor 2022-2024 - Mann - Frau

(bis zum Tod der letzt- bzw. **erst** versterbenden Person - verbundene Leibrente)

Stand: 22.07.2025

Alter des Mannes

Alter der Frau

Zinssatz

Vorschüssig/Nachschüssig

Anzahl der Zinsperioden im Jahr

Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)

Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)

Verbundene Leibrente Mann - Frau

(jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person

(jährlich) bis zum Tod der **erst** versterbenden Person

79
75

3,20
Vorschüssig
12

LBF - jährlich vorsch.
7,7001

10,7805

11,9175
6,5632

Korrekturfaktor bei
abw. Zahlungsweise

LBF
Korrigiert

7,2366

10,3170

-0,4635

11,4539
6,0996

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)

0,65064

(jährlich-nachschüssig)

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (**erst**versterbende Person)

0,82198

(jährlich-nachschüssig)

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Gültig bis: 27.11.2034

Registriernummer: TH-2024-005452519

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Beerenweg 11, 99090 Erfurt		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	106 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas / Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas / Flüssiggas		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelleferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

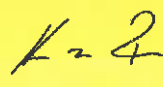
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. Architekt (AKBw) Hans J. Brode
Venloer Straße 310-316
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.11.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Registrlernummer: TH-2024-005452519

2

Treibhausgasemissionen **48,36** kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)

179,11 kWh/(m².a)

200,1 kWh/(m².a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

179.11 kWh/(m²a)

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c) 25
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Art der erneuerbaren Energie:	Herstellung:	der Einzelanlage:	aller Anlagen:
--------------------------------------	---------------------	--------------------------	-----------------------

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe: 100,00

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

Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme / Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: TH-2024-005452519

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

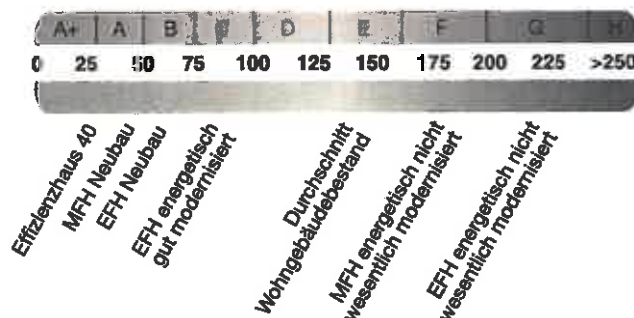
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: TH-2024-006452519

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	☐	☒		
2	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		
3	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
4	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		
5	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		

☒ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: TH-2024-005452519

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

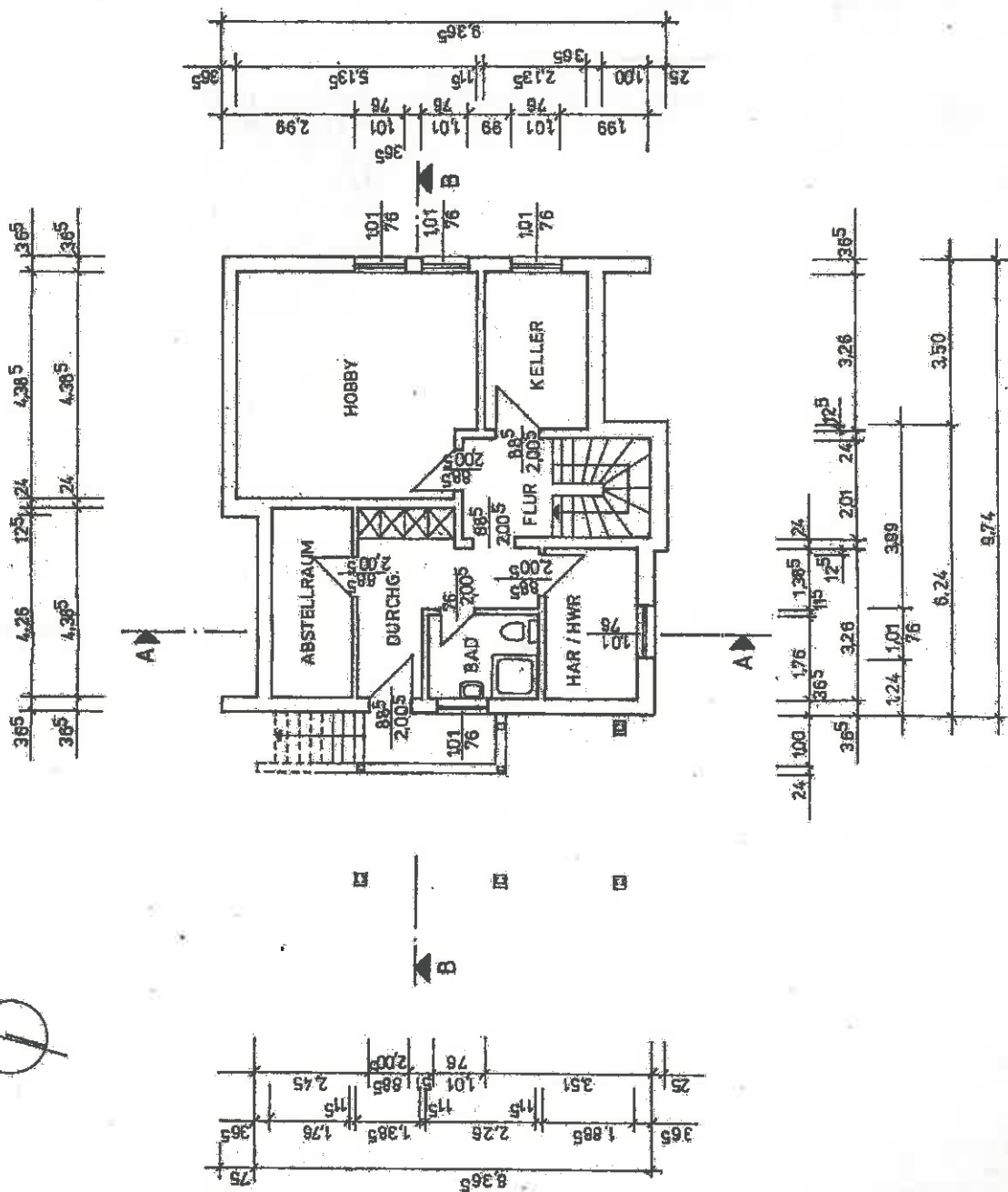
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
6	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
7	Wärmeverteilung / -abgabe	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Bauunterlagen

KELLERGEHÖSS	FLÄCHEN
HOBBY	22,51 m ²
KELLER	6,96 m ²
FLUR	3,71 m ²
HAR/HWR	6,14 m ²
BAD	3,97 m ²
DURCHGANG	7,90 m ²
ABSTELLRAUM	7,71 m ²
GESAMTFLÄCHE	58,90 m²



ARCHITEKTURBÜRO ERFURT

DR.-ING. RICHARD ERFURT • ARCHITECT BCI

Telefon (0341) 3 92 81 • Telefax (0341) 3 92 81

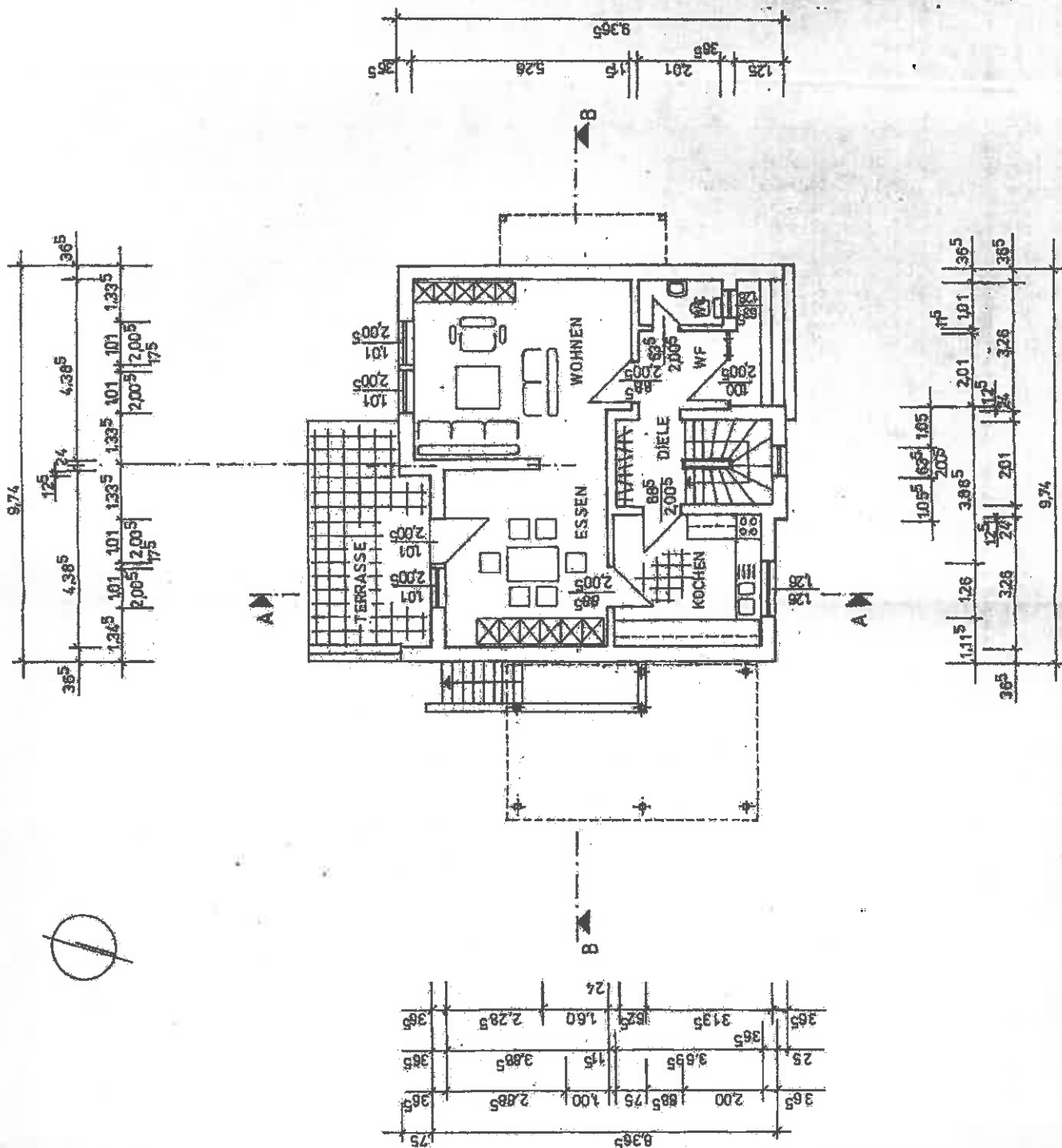
GENEHIGUNGSPLANUNG

KELLERGEHÖSS

BAUHERR: F.A.M. BACHMANN
EINFAMILIENHAUS
TIEFTHAL, BAUFELD 1

ARCHITEKT:





ERDGESCHOSS	FLÄCHEN
WOHNEN	23,06 m²
ESSEN	17,03 m²
KÜCHEN	11,85 m²
DIELE	3,53 m²
WC	2,03 m²
WF	4,04 m²
WOHNFLÄCHE GG	61,54 m²

ARCHITECTUREURO ERURT

DPL-ING. HOMES ERURT • PROJEKT BGR

Telefon (0341) 2 92 81

Telefax (0341) 2 92 81

GENEHIGUNGSPLANUNG

ERDGESCHOSS

BAUHERR: FAM. BACHMANN
EINFAMILIENHAUS
TIEFTHAL BAUZEILE 41

ARCHITEKT:



