

Gutachten



Erbbaurecht
99085 Erfurt
Fernkornstraße 13

Az.: K 52/21



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

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

Geschäftsführerin:

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

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

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

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 150/2021

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 52/21

PLZ: 99085 Ort: Erfurt

Straße: Fernkornstraße 13

Unser Zeichen: GZ 150/21

Gemarkung: Erfurt-Mitte

Erbbaurecht am Grundstück

Flur: 47

Flurstück: 787

Größe: 545 m²



**Kurzbeschreibung: Erbbaurecht an dem Flurstück 787
freistehendes Einfamilienhaus**

befindet sich im östlichen Erfurter Stadtteil Krämpfervorstadt, am Randbereich der Ringelbergsiedlung, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus

Bewertung erfolgte anhand des äußeren Anscheins vom 21.01.2022

Baujahr ca. 2011, Kellerwände Mauerwerksbau, Außenwände Holzrahmenbauweise, zweigeschossig bzw. ausgebauten Dachgeschoss

Raumaufteilung (lt. Bauunterlagen):

KG: Treppenhaus, drei Nebenräume, HAR, Kelleraußentreppe

EG: offen gestalteter Eingangsbereich mit abgetrennter Garderobe und Treppenaufgang, Übergang in einen großen Wohnraum mit Küchenbereich, neben der Hauseingangstür Abstellraum, Gäste-WC

DG: Flur, drei Zimmer, schmaler Balkon (von zwei Räumen aus begehbar), Bad

Wohnfläche: rd. 122,00 m²

Zustand: vermutlich überwiegend gut, sichtbare tlw. unterlassene Instandhaltung

jährlicher Erbbauzins: 1.170,00€

Bewertungsstichtag: 21.01.2022

**Verkehrswert des Erbbaurechtes:
(ohne Abt. II)**

457.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, entsprechend den Angaben aus dem Bebauungsplan, nicht gegeben.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Matthias Rohland
Gemeindegasse 32
99310 Dornheim

c) WEG-Verwalter entfällt

d) Das Objekt wird offensichtlich von der Eigentümerin genutzt.

e) Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht ermittelt werden.

h) Es ist nicht bekannt, ob für das Objekt ein Energieausweis besteht.

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	11
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	11
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	11
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	12
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes, Besonderheiten Erbbaurecht	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Bodenwert, Volleigentum	14
4.3.1	Entwicklungszustand	14
4.3.2	Bodenwertermittlung bei Volleigentum (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 9 und 10 ImmoWertV 2010)	15
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 21 – 23 ImmoWertV	16
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	16
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes bei Volleigentum	18
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes bei Volleigentum	19
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	19
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	20
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung bei Volleigentum	21
4.4.3.4	Berechnung des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	22
4.4.3.4.1	Sonstige vertragliche Regelungen des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	22
4.4.3.4.2	Bodenwertanteil Erbbaurecht	23
4.4.3.4.3	Berücksichtigung der sonstigen Beschränkungen durch das Erbbaurecht	24
4.4.3.4.4	Zusammenfassung der Abschläge für das erbbauzinsfreie Erbbaurecht	24
4.4.4	Kaufpreisanalyse von Vergleichspreisen von Erbbaurechten	25
4.4.4.1	Vergleichswertfaktoren	25
4.4.4.2	Angepasste Vergleichswerte ohne kapitalisierter Erbbauzins	27

4.5	Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II	28
4.5.1	Ansatz des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses, Abt. II, lfd. Nr. 1	28
4.5.2	Ansatz der Wertminderung durch Anspruch auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgesetzten Erbbauzinses, Abt. II, lfd. Nr. 2	28
4.5.3	Ansatz der Wertminderung durch Vorkaufsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 3	29
4.5.4	Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II, lfd. Nr. 4	29
5.	Verkehrswert Erbbaurecht	31

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Auszug Grundbuch Abteilung II

Lageplan Dienstbarkeit lfd. Nr. 4

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 52/21
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung des Erbbaurechtes am Grundstück in 99085 Erfurt, Fernkornstraße 13, 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 Ableitungen von wertrelevanten Daten der Gutachterausschüsse in Thüringen, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 01.12.2021 zur Ortsbesichtigung am 17.12.2021, ab ca. 15.00 Uhr eingeladen. Dieser Termin wurde von der Schuldnerin am 16.12.2021 per E-Mail abgesagt. Die weiteren Beteiligten wurden über die Absage informiert.

Mit Schreiben vom 05.01.2021 wurden der Schuldnerin zwei neue mögliche Besichtigungstermine angeboten (21.01.2022, ca. 15.00 Uhr und 22.01.2022, ca. 11.00 Uhr), mit der Bitte einen dieser Termine verbindlich zu bestätigen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollte keine Rückmeldung erfolgen, die Besichtigung des Objektes am 21.01.2022, ab ca. 15.00 Uhr nach dem äußeren Anschein erfolgen wird. Eine Terminbestätigung erfolgte durch die Schuldnerin nicht. Die Besichtigung des Objektes erfolgte daher am 21.01.2022, ab ca. 15.00 Uhr nach dem äußeren Anschein.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragsteller
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- 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 01.01.2021

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 9. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2019
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 15.11.2021

Grundbuchauszug von Erfurt/Erfurt-Mitte/Blatt 14447

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2021/2022

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Erfurt von 2018 bis 2021

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Erfurt zum Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Internetseite der Stadt Erfurt
- Stadtverwaltung Erfurt vom 02.12.2021
- Gutachterausschuss Erfurt vom 01.02.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 213.835 Einwohner (Stand 31.12.2021, Internetseite der Stadt vom 09.03.2022)
- 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 Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Stadtbereich von Erfurt, im Stadtteil Krämpfervorstadt
- am Randbereich der Ringelbergsiedlung, in mittelbarer Nähe der Leipziger Straße (Hauptdurchgangsstraße), Autobahnzubringer A 71
- Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Einfamilienhausbebauung
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 200 m entfernte Straßenbahnhaltestelle
- verschiedene Schulen und Kindertagesstätten können im Stadtteil besucht werden
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 1 km entfernt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene im Stadtteil ansässige Ärzte sowie das Katholische Krankenhaus und Helios Klinikum bestens gesichert

- Topographie
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung
ruhige Anliegerstraße innerhalb des Wohngebietes

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Erfurt- Mitte

Erbbau-Grundbuch, Grundbuchband Blatt 14447

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
47	787	Gebäude- und Freifläche Glauchauer Weg		545

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: siehe Anlage

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 15.11.2021 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend den Internetangaben zum Planungsrecht der Stadt Erfurt stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar:

- Lage im Bebauungsplan EFN083 „Wohngebiet Ringelberg“, rechtsverbindlich seit 20.04.1996

Im seit 2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (Internetseite der Stadt).

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen des Bauarchivs Erfurt wurde der Bau eines Einfamilienhauses am 10.03.2010 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren baurechtlich genehmigt.

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

Durch die Stadt Erfurt erfolgte mit Datum vom 02.12.2021 ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis. Danach sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes eingetragen.

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

Das Gebäude wurde ca. 2011 fertiggestellt und steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Rückständige Erschließungskosten sind, unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, nicht gegeben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, entsprechend den Angaben aus dem Bebauungsplan, nicht gegeben. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis

Es ist nicht bekannt, ob für das Objekt ein Energieausweis besteht.

3.5 Gebäudebeschreibung

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

Die weiteren Angaben beruhen daher auch auf Annahmen und Vermutungen sowie den Unterlagen, die im Bauarchiv zur Verfügung standen.

- Baujahr: ca. 2011
- Sanierung: vermutlich ohne
- Konstruktionsmerkmale: Stahlbetonbodenplatte, Kellerwände Mauerwerksbau, Innenwände Holzrahmenbau, Außenwände Holzrahmenbauweise, Gefachedämmung
- Geschossigkeit: zweigeschossig bzw. ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Edelputz
- Decken: Kellerdecke vermutlich massiv, EG bis DG Massivholzdecken
- Treppen: Holzwangentreppe, provisorische Außentreppe
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, vermutlich Zwischensparrendämmung

- KG:
Raumaufteilung: Treppenhaus, drei Nebenräume, HAR, Kelleraußentreppe

Ausstattung:

- Boden: vermutlich Estrich, gefliest, Belag
- Wände: vermutlich verputzt, tlw. gefliest, tlw. tapeziert
- Decken: vermutlich verputzt, ggf. tapeziert
- Türen: Innentüren vermutlich Holz
- Fenster: vermutlich Holz
- Verglasung: Isolierverglasung

- E-Installation: vermutlich unter ggf. über Putz
- Sanitär: lt. Bauunterlagen ohne
- Heizung: Luft-Wärmepumpe

- EG:

Raumaufteilung: lt. Bauunterlagen: offen gestalteter Eingangsbereich mit abgetrennter Garderobe und Treppenaufgang, Übergang in einen großen Wohnraum mit Küchenbereich, neben der Hauseingangstür Abstellraum, Gäste-WC

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag, Art und Qualität nicht bekannt

Wände: vermutlich verputzt, tapeziert bzw. tlw. gefliest

Decken: vermutlich verputzt, tapeziert

Türen: PVC-Hauseingangstür, Innentüren Holz

Fenster: Holz

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: vermutlich unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände vermutlich gefliest

Heizung: vermutlich Fußbodenheizung

- DG:

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, schmaler Balkon (von zwei Räumen aus begehbar), Bad

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag, Art und Qualität nicht bekannt

Wände: vermutlich verputzt, tapeziert

Decken: vermutlich verputzt, tapeziert

Türen: PVC-Hauseingangstür, Innentüren Holz

Fenster: Holz

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: vermutlich unter Putz

Sanitär: Tageslichtbad mit vermutlich: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden und Wände vermutlich gefliest

Heizung: vermutlich Fußbodenheizung

- Gesamtzustand: vermutlich überwiegend gut, sichtbare tlw. unterlassene Instandhaltung



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



provisorische Eingangstreppe



Außenansicht



rückwärtige Ansicht

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

$$\begin{array}{rclclclcl} \text{ca. 8,00 m} & \times & \text{ca. 10,00 m} & = & 80,00 \text{ m}^2 & \times & 3 & = & 240,00 \text{ m}^2 \\ \text{-(ca. 1,00 m} & \times & \text{ca. 3,91 m)} & = & \text{- 3,91 m}^2 & \times & 3 & = & \text{-11,73 m}^2 \\ & & & & & & & = & 228,27 \text{ m}^2 \end{array}$$

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Angaben aus den Bauunterlagen übernommen

Nutzfläche:	
Keller:	ca. 58,30 m ²
Wohnfläche:	
Erdgeschoss (ohne Terrasse)	ca. 62,52 m ²
Dachgeschoss:	ca. 59,27 m ²

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 122,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. ohne
Freiflächen: einfache Rasenflächen, Terrasse

3.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 6 (6) ImmoWertV 2010)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandsetzungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes, Besonderheiten Erbbaurecht

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.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts setzt sich aus dem sogenannten Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammen.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich ist der Verkehrswert des Erbbaurechtes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehende Daten zu ermitteln.

Danach kann das Erbbaurecht nach dem direkten Vergleichswertverfahren (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird anhand von einer hinreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise von Erbbaurechten abgeleitet) und dem indirekten Vergleichswertverfahren (Ansatz des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts) sowie eines modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors bzw. wird der vorläufige Wert des unbelasteten Grundstückes (Volleigentum) mit einem modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten umgerechnet.

Weiterhin kann der Verkehrswert des Erbbaurechts auch in anderer, geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenwertanteil wird aus dem, über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für derartige Nutzungsarten kapitalisierten Unterschied aus Bodenwertverzinsungsbetrag und dem vertragsgemäßen und gesetzlichen Erbbauzins ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden:

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte
- durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor bzw. angemessenen Erbbauzinses
- durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums (dieser Wert ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstückes, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-/Sachwert ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten

Die zur Anwendung kommende Verfahren sind in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Darüber hinaus sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaurechten die Grundsätze der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt, der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag sowie weiterer wertrelevanter Gegebenheiten).

Im vorliegenden Fall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss Erfurt keine modellkonformen Erbbaurechtsfaktoren/Erbbauzinsen bzw. Erbbaurechtskoeffizienten empirisch abgeleitet.

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes erfolgt daher anhand des angepassten Vergleichswertverfahrens sowie dem Münchner Verfahren als ergänzende Wertableitung.

Das Münchner Verfahren erfolgt in drei Etappen. Zunächst wird der Verkehrswert bei Volleigentum ermittelt. Danach wird der Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechtes berechnet und die sonstigen Nachteile/Wertminderungen durch das Erbbaurecht eingeschätzt.

Der Barwert des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses wird kapitalisiert und vom erbbauzinsfreien Verkehrswert des Erbbaurechtes abgezogen.

Zusätzlich wird das Erbbaurecht daher im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an § 21 bis 23 ImmoWertV), unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abgeleitet, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

4.3 Bodenwert, Volleigentum

4.3.1 Entwicklungszustand

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

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

Definition:

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

4.3.2 Bodenwertermittlung bei Volleigentum (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 9 und 10 ImmoWertV, 2010)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich (ohne Besonderheiten von bebauten Grundstücken im Außenbereich sowie erhebliche Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung) ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

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:	180125
Bodenrichtwert:	305,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche:	500 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Zunächst erfolgt die Berechnung des Volleigentums des Bodenwertes:

Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 24 m

Tiefe: zwischen ca. 18 m bis ca. 24 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht. Die geringfügig größere Grundstücksgröße wird nicht als prozentual wertmindernd beurteilt.

545 m ²	x	305,00 €/m ²	=	166.225,00 €
--------------------	---	-------------------------	---	--------------

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 21-23 ImmoWertV, 2010)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat eine neue Sachwertrichtlinie (SW RL) am 05.09.2012 veröffentlicht.

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

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

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

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

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

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

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten							
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet
	1	2	3	4	5		gewogene anteilige NHK
Außenwände			0,50	0,50		0,23	3,50
Dächer			0,50	0,50		0,15	3,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	3,00
Innenwände			1,00			0,11	3,00
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	3,00
Fußböden			1,00			0,07	3,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	3,00
Heizung				0,50	0,50	0,09	2,23
sonstige technische Einrichtungen				1,00		0,06	4,00
Summe						1,00	2,82
Typ bewertenden Gebäudes							
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00		
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)							

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,381 für Wohngebäude
(Stand I/2022) 2015 = 100

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: $1,381/0,90 = 1,53$

904,00 €/m² x 1,53 = rd. 1.383,00 €/m²

Technische Wertminderung

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

Die Alterswertminderung wurde aufgrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an § 23 ImmoWertV linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes bei Volleigentum

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	228,27	1.383,00	315.697,41 €
Alterswertminderung	14,29 %		-45.113,16 €
Gebäudesachwert			270.584,25 €

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.

Sachwert

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

Gebäudesachwert		270.584,25 €
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		270.584,25 €
Bodenwert		166.225,00 €
Sachwert	rd.	436.809,25 €
		437.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes bei Volleigentum

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, April 2022 ca. 5,4 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 91,4 % je Einwohner (Stichtag 2021), (2020 waren es 91,5 %)
- Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
 - Entwicklung (2019 214.640 Einw.) bis 2040 + 0,9 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2019: ca. 22,5 % ^ 48.210 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2040: ca. 25,8 % ^ 55.970 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 4,4 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 05.08.2021, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

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

Gemäß Zukunftsatlas 2019 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2019, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 253 von 401 Städten und Landkreisen
- ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Arbeitsmarkt (Platz 68), Dynamik (Platz 71) und Demografie (Platz 105)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Teilbereichen Innovation nur auf Platz 367 und Wohlstand lediglich auf Platz 350

Stadtteilangaben

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

- Einwohner	17.001
- Ausländeranteil	1.437
- Durchschnittsalter	40,3 Jahre
- Haushalte	9.204 (Stand: 31.12.2018)

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 2 Nr. 1) erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage.

Danach sind nach den Vorgaben der ImmoWertV § 14 (1) und (2) empirisch abgeleitete Marktanpassungsfaktoren, die die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt widerspiegeln sollen, anzuwenden. Diese Marktanpassungsfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Diese Marktanpassungsfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden im Jahr 2020 (veröffentlicht 02/2020) Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 410.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 240,00 €/m² (vergleichbar, da der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für das Bewertungsobjekt 250,00 €/m² betrug und der für diese Auswertung vergleichbare Bodenwert sich um ca. 30.000,00 € verringert hat) ein Sachwertfaktor von 1,14 angegeben.

Für die Stichprobe dieser Untersuchung wurden folgende Medianwerte angegeben:

Baujahr:	1996
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Bodenrichtwert:	125,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	Bruttogrundfläche
Wohnfläche:	133 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	11/2017 bis 12/2019
Anzahl der Datensätze:	115

Unter Berücksichtigung der dynamischen Nachfrageentwicklung bezogen auf derartige Grundstücke und dem zurückliegenden Zeitraum dieser Untersuchung, ist eine entsprechende konjunkturelle Anpassung notwendig.

Der Gutachterausschuss Erfurt hat in seiner aktuellen Veröffentlichung vom 14.03.2022 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau ermittelt.

Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, kann nach gutachterlicher Einschätzung der Bodenpreisindex auch mittelbar für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus angewandt werden.

In dieser aktuellen Bodenpreisindexreihe wird ab Anfang 2020 bis 07/2021 für alle Gebiete (alte und neue Wohngebiete innerhalb der Stadt bzw. alte und neue Wohngebiete in dörflichen Ortslagen) ein Bodenpreisindex von insgesamt 22 % angegeben. Da ein Teil dieser Entwicklung sich durch die hohen Kaufpreise in D2 Gebieten (dörflich geprägte Neubaulagen) in Schmira und Kerspleben konzentrieren, aber auch diese Auswertung nur einen zurückliegenden Zeitraum abbildet und die Nachfrage weiterhin hoch ist, erfolgt ein Ansatz der weiteren konjunkturellen Entwicklung von 15 % ab 2020.

Bei diesem Ansatz wurde auch dämpfend mit berücksichtigt, dass im vorläufigen Sachwert beim Volleigentum der aktuelle Bodenwert mit enthalten ist.

Bezogen auf die Angaben zu den Sachwertfaktoren in den Jahren 2018 und 2019 erfolgt ein Zuschlag von 15 %.

Somit wird ein saldierter Sachwertfaktor von 1,30 angesetzt.

marktangepasster Sachwert

bei Volleigentum:

437.000,00 €	x	1,30	=	568.000,00 €
--------------	---	------	---	--------------

4.4.3.3 Besondere objektspezifische Marktanpassung bei Volleigentum

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 aufstehende Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Entsprechend der straßenseitigen äußeren Inaugenscheinnahmen ist ersichtlich, dass die Außentreppenanlage nicht fertig gestellt wurde sowie die Wetterschenkel der Holzfenster schadhaft sind.

Darüber hinaus besteht für einen potenziellen Käufer ein nicht unerhebliches Risiko über ggf. deutlich abweichende Ausstattungsmerkmale in Bezug auf die unter Punkt 3.5 angegebenen Annahmen und Vermutungen bzw. dem Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden.

Ein Abschlag von 5 % auf den erbbauzinsfreien Sachwert des Volleigentums wird daher als angemessen beurteilt.

$$568.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 28.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer, erbbauzinsfreier Sachwert bei Volleigentum:

marktangepasster, erbbauzinsfreier Sachwert:	568.000,00 €
rückständige Instandsetzung/Fertigstellung, fehlende Besichtigung:	- 28.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer, erbbauzinsfreier Sachwert bei Volleigentum:	540.000,00 €

4.4.3.4 Berechnung des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes

4.4.3.4.1 sonstige vertragliche Regelungen des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes

Entsprechend dem vorliegenden Notarvertrag von 2009 stellen sich die vertraglich vereinbarten, wesentlichen Prämissen wie folgt dar:

Dauer des Erbbaurechtes: vom Tag der Eintragung fest vereinbart bis 31.12.2090

Bauverpflichtung: innerhalb von vier Jahren nach Eintragung des Erbbaurechtes ist das Grundstück zu bebauen

Sonstige, wertrelevante Vereinbarungen:

Zustimmungsvorbehalte: Zustimmung des Grundstückseigentümers bei jeder Belastung in Abt. II und III des Erbbaugrundbuches

Heimfallregelungen: bei Inanspruchnahme des Heimfallrechtes bzw. bei Ablauf des Erbbaurechts beträgt die Entschädigung des Bauwerkes zwei Drittel des Verkehrswertes

4.4.3.4.2 Bodenwertanteil Erbbaurecht

Der Bodenwert steht dem Erbbauberechtigten nur über die Dauer der festgelegten Nutzungszeit zur Verfügung (bis 12/2090).

Bis zum Ablauf des Zeitraumes des Erbbaurechtsvertrages erfolgt daher die Abzinsung des Bodenwertes.

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden keine model- und marktkonforme Erbbauzinsen für den individuellen Wohnungsbau empirisch abgeleitet.

In Anlehnung an die Fachliteratur erfolgt der Ansatz eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für den individuellen Wohnungsbau.

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil von 20 % wurde im Grundstücksmarktbericht 2021 bezogen auf das Jahr 2020 ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,80 % (Bandbreite zwischen -0,30 % bis 4,70 %) ausgewiesen.

Für Eigentumswohnungen wurde im Grundstücksmarktbericht 2019 (bezogen auf das Berichtsjahr 2018) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohnungen mit Baujahr ab 1991 von 3,20 % (Bandbreite von ca. 0 % - 4,00 %) veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung dieser nur bedingt vergleichbaren Angaben aufgrund der abweichenden Nutzungsart und der hohen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, in Erfurt wird ein Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 1,50 % für angemessen beurteilt.

Dabei beträgt der Abzinsfaktor bei 1,50 % und einer Laufzeit von 68 Jahren 0,36334.

somit abgezinster Bodenwert: $166.225,00 \text{ €} \times 0,36334 = 60.396,00 \text{ €}$

Der abgezinste Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechtes beträgt danach rd. 60.000,00 € und muss von dem erbbauzinsfreien Erbbaurecht abgezogen werden.

4.4.3.4.3 Berücksichtigung der sonstigen Beschränkungen durch das Erbbaurecht

Bezogen auf die sonstigen Zustimmungsvorbehalte für alle Verkaufsfälle durch den Grundstückseigentümer, erfolgt ein pauschaler Abschlag von 5 % auf den marktangepassten, erbbauzinsfreien Sachwert bei Volleigentum. Grundlage dieser Einschätzung sind die Angaben aus der Fachliteratur, die Abschläge zwischen 5 % (geringe Einschränkungen) bis 25 % (schwerwiegende Beschränkungen) vom Volleigentum angeben.

$$568.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd. } 28.000,00 \text{ €}$$

Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes geringer gegenüber der Laufzeit des Erbbaurechtes ausfällt, sind keine Minderungen durch die vorliegende Heimfallregelung zu berücksichtigen.

Die vereinbarte Bauverpflichtung wurde erfüllt.

4.4.3.4.4 Zusammenfassung der Abschläge für das erbbauzinsfreie Erbbaurecht

Ausgangswert für die Berechnung des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes ist der marktangepasste, objektspezifische, erbbauzinsfreie Verkehrswert bei Volleigentum.

Somit ergeben die sonstigen Nachteile des Erbbaurechtes das erbbauzinsfreie Erbbaurecht:

marktangepasster, objektspezifischer, erbbauzinsfreier Sachwert:		540.000,00 €
Abschlag diverse Zustimmungsvorbehalte:	-	28.000,00 €
abgezinster Bodenwert:	-	60.000,00 €
marktangepasstes, objektspezifisches, erbbauzinsfreies Erbbaurecht:		452.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis pro Wohnfläche von rd. 3.705,00 €/m².

4.4.4. Kaufpreisanalyse von Vergleichspreisen von Erbbaurechten

4.4.4.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

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 von derartigen oder anderen Erbbaurechten veröffentlicht.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf von Einfamilienhäusern auf Erbbaurechtsgrundstücken in dieser BRW-Zone und vergleichbaren Lagen bzw. Zonen
- Grundstücksgröße: 350 m² bis 800 m²
- Neubauten ab 2009 bis 2018
- Wohnfläche zwischen 100 m² bis 200 m²
- Bruttogrundflächen zwischen 200 m² bis 350 m²
- Kauffälle ab 2018 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte sieben mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

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

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Grundstücksgröße	Restlaufzeit des Erbbauzins	Erbbauzins € pro Jahr zu Beginn	Baujahr Gebäude	Wohnfläche in m²	Standard stufe	unterkellert	Kaufpreis Wohnfl. €/m²
1	Marbach	2018	515	74	2,56	2017	140,00	3,70	ja	2.755,00 €
2	Erfurt Mitte	2018	567	73	2,12	2010	100,00	3,80	nein	3.050,00 €
3	Marbach	2018	506	96	2,56	2015	140,00	3,80	ja	2.554,00 €
4	Marbach	2019	671	73	2,56	2017	150,00	3,60	ja	2.800,00 €
5	Erfurt Mitte	2020	568	81	1,51	2010	110,00	3,00	nein	2.727,00 €
6	Marbach	2020	691	96	2,56	2018	129,00	4,30	nein	3.876,00 €
7	Marbach	2021	517	96	2,56	2015	146,00	4,30	nein	3.973,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel										3.105,00 €
Anpassung der Vergleichsobjekte										
lfd. Nr.	Gemarkung	konj. Anpass.	Grundstücksgröße	Restlaufzeit des Erbbauzins	Baujahr Gebäude	Wohnfläche in m²	Standard stufe	unterkellert	Lageanpassung	angepasster Kaufpreis Wohnfl. €/m²
1	Marbach	1,35	1,00	1,00	0,85	0,90	0,90	1,00	1,15	2.944,81 €
2	Erfurt Mitte	1,35	1,00	1,00	1,00	1,10	0,85	1,15	1,00	4.427,34 €
3	Marbach	1,35	1,00	1,00	0,85	0,90	0,85	1,00	1,15	2.578,30 €
4	Marbach	1,30	0,95	1,00	0,85	0,85	0,95	1,00	1,15	2.729,51 €
5	Erfurt Mitte	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	1,25	1,15	1,00	4.468,87 €
6	Marbach	1,20	0,95	1,00	0,80	1,00	0,75	1,15	1,15	3.506,19 €
7	Marbach	1,10	1,00	1,00	0,85	0,85	0,75	1,15	1,15	3.131,89 €
ungewogenes arithmetisches Mittel										3.398,13 €

In der weiteren Berechnung liegen danach alle angepassten Vergleichskauffälle in der üblichen Standardabweichung von + - ca. 30 %.

Somit weist der angepasste mittelbare Vergleichswert von Erbbaurechten folgenden Wert aus:

$$\text{ca. } 122 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.398,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 415.000,00 \text{ €}$$

Die Besonderheiten unter Punkt 4.4.3.3 wurden indirekt in der Anpassung der Standardstufe angepasst.

Diese tatsächlichen Verkäufe erfolgten inklusive der Kenntnis der langfristigen Zahllast des Erbbauzinses. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesen Vergleichswerten um einen Vergleichswert des Erbbaurechtes inklusive des Barwertes des Erbbauzinses handelt.

Es erfolgt daher auf diesen Vergleichswert der Zuschlag des Barwertes des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses (Berechnung Punkt 4.5.1 und 4.5.2)

4.4.4.2 Angepasste Vergleichswerte ohne kapitalisierter Erbbauzins

Zusammenhängend ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Vergleichswert des Erbbaurechtes (ohne Abschläge Erbbauzins):

marktangepasstes Erbbaurecht aus Vergleichswertermittlung:		415.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung 5 %:	-	21.000,00 €
Zuschlag kapitalisierter Erbbauzins: (Punkt 4.5.1 und 4.5.2)	+	62.000,00 €
marktangepasstes, objektspezifisches, erbbauzinsfreies Erbbaurecht: aus Vergleichswertermittlung		457.000,00 €

Unter Berücksichtigung des Primates des Vergleichsverfahrens bei der Ableitung des Verkehrswertes, wird dieser Vergleichswert als Verkehrswert berücksichtigt.

4.5 Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II

4.5.1 Ansatz des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses, Abt. II lfd. Nr. 1

Folgende Vereinbarungen in Bezug auf den zu zahlenden Erbbauzins bestehen:

Vereinbarungen über Erbbauzins:

- jährlicher Erbbauzins 1.170,00 €/p.a. (beruht auf einer Verzinsung von 4 % bezogen auf einen Bodenwert (ohne Erschließungskosten) von 53.69 €/m
- Angemessenheit des Erbbauzinses kann frühestens nach 10 Jahren ab Vertragsbeginn geprüft werden, die Angemessenheit des Erbbauzinssatzes wird anhand des Preisindex aller privaten Haushalte Deutschland bzw. entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex festgestellt. Spätere Anpassungen können ebenfalls frühestens alle 10 Jahre ab Zahlung eines neuen Erbbauzinssatzes erfolgen.

Der Erbbauzins ist über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes zu zahlen.

Der Barwertfaktor bei der vereinbarten Laufzeit bis 12/2090 beträgt rd. (68 Jahre bei 1,50 %iger Verzinsung) 42,44.

1.170,00 €	x	42,44	=	49.655,00 €
			rd.	50.000,00 €

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes verringert sich das Erbbaurecht um 50.000,00 €

4.5.2 Ansatz der Wertminderung durch Anspruch auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgesetzten Erbbauzinses, Abt. II, lfd. Nr. 2

Entsprechend den Angaben aus dem vorliegenden Erbbaurechtsvertrag ist der vertraglich vereinbarte Erbbauzins nach Ablauf von jeweils 10 Jahren bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Nach persönlicher Information durch einen Vertreter des Erbbaurechtsgebers vom 25.01.2022, erfolgte bisher keine Anpassung auf den vertraglich vereinbarten Erbbauzins.

Lt. interaktivem Rechner des Bundesamtes für Statistik hat sich der Verbraucherpreisindex seit 12/2009 bis 3/2022 um 24,10 % erhöht:

Somit wird von einem vertragsmäßig möglichen, angepassten Erbbauzins von jährlich

1.170,00 €	x	1,241	=	rd. 1.452,00 €
------------	---	-------	---	----------------

zeitnah ausgegangen.

Die Differenz zum vertraglich vereinbarten Erbbauzins beträgt:

1.452,00 €/p.a.	-	1.170,00 €/p.a.	=	282,00 €/p.a.
282,00 €	x	42,44	=	11.968,00 €
			rd.	12.000,00 €

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes zur Anpassung des Erbbauzinses wird das Erbbaurecht um 12.000,00 € gemindert.

4.5.3 Ansatz der Wertminderung durch Vorkaufsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 3

Entsprechend der Bewilligungsurkunde kann der Erbbaurechtsgeber bei allen Verkaufsfällen das Vorkaufsrecht ausüben.

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat.

Grundsätzlich hat der RFH in einem Urteil von vor ca. 100 Jahren festgestellt, dass das Vorkaufsrecht den Grundstückswert nicht beeinflusst. Im Grundbuch gesicherte Vorkaufsrechte unterliegen nicht der Verjährung.

Grundsätzlich stellt sich diese Aussage unter aktuellen Gegebenheiten differenzierter dar. Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und hoher Nachfrage.

Die Grundbuchverschmutzung spielt bei einem Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle eine größere Rolle als bei einem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.

In der Rechtsprechung wurden für Vorkaufsrechte Abschläge vom unbelasteten Verkehrswert von 2 % bis 5 % angegeben.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 3 % des erbbauzinsfreien, marktangepassten Verkehrswertes berücksichtigt (415.000,00 € + 62.000,00 €).

477.000,00 € x 3 % = rd. 14.000,00 €

Beim Bestehen bleiben des Vorkaufsrechtes verringert sich das Erbbaurecht um 11.000,00 €.

4.5.4 Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II, lfd. Nr. 4

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde 1022/2010, in Verbindung mit den Bewilligungsurkunden Nr. 1700/2007 sowie 1992/2009, erfolgte die dingliche Sicherung eines Bauverbotes bzw. Nutzungseinschränkung.

Danach wurden folgende Grunddienstbarkeiten zu Lasten des Erbbaurechtsgrundstückes vereinbart:

„Bebauungsverbot/Nutzungseinschränkung:

Entsprechend der Anlage (rot gekennzeichnet mit A oder A 1) bezeichneten Flächen dürfen zu Gunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten (bei Wegfall des Erbbaurechts den jeweiligen Eigentümern) der Flurstücke 59/4; 59/5; 58/5; 58/6; 58/7; 58/8; 58/12 und 58/21 der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt - Mitte nicht bebaut werden. Eine öffentliche Erschließung oder öffentliche Nutzung dieser Flächen als Nebenanlage (z.B. als Standplatz für Sammelcontainer oder Verkehrsanlage) darf nicht erfolgen. Die Nutzung als nichtöffentlicher Stellplatz ist zulässig. In der mit A 1 bezeichneten Fläche darf der Stellplatz mit einem offenen Carport überdacht werden.“

„Bebauungseinschränkung:

Die in der Anlage blau gekennzeichneten bzw. mit „B“ bezeichneten Flächen dürfen zu Gunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten (bei Wegfall des Erbbaurechts den jeweiligen Eigentümern) der Flurstücke 59/4; 59/5; 58/5; 58/6; 58/7; 58/8; 58/12 und 58/21 der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt - Mitte nur eingeschossig, mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m bebaut werden.“

Diese Flächen sind anhand der Anlage ersichtlich.

Bezogen auf diese Grunddienstbarkeiten stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Das mit diesen Grunddienstbarkeiten belastete Erbbaurecht wurde im Jahr 2010 mit einem unterkellerten, freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Im Rahmen eines Urteils des Landgerichtes Erfurt im Jahr 2017 wurde durch ein Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Vermessers festgestellt, dass:

- ein Dachüberstand, in einer Breite von 1,43 m
- ein Balkon in einer Breite von 1,16 m bis 1,17
- ein Kelleraufgang in einer Breite von 1,40 m
- ein Klimagerät in einer Breite von 0,63 m bzw. 0,69 m

in der Bauverbotszone liegen.

Diese Flächenüberschreitungen sind anhand der Anlage ersichtlich.

Durch die Berechtigten wurden im Rahmen eines weiteren Landgerichtsurteils die Kostenschätzung für die Ersatzvornahme (Beseitigung des nördlichen Dachüberstandes, des Balkons und des Kelleraufgangs an der nördlichen Seite des Gebäudes, Rückbau der Wärmepumpe) eingeholt. Diese Kostenschätzungen wurden im Zeitraum 07/2021 bzw. 10/2021 eingeholt und mit rd. 29.000,00 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der exorbitanten, aktuellen Preissteigerungen wird ein Ansatz von 35.000,00 € für die Kosten der Ersatzvornahme ausgegangen.

Bei diesen Kostenschätzungen sind aber lediglich die notwendigen Rückbaukosten enthalten um die Einhaltung der Bauverbotszone zu gewährleisten.

Durch diesen Rückbau ist eine weitere Wertminderung des Erbbaurechts bezogen auf die Wohnqualität und Wohnungsgröße gegeben (ein großer giebelseitiger Balkon fehlt, durch den Rückbau des Dachüberstandes ist diese Giebelseite den Witterungsunbilden unmittelbar ausgesetzt, Wegfall der Kelleraußentreppe, notwendige Verlegung des Außenaggregats der Luft/Wärmepumpe und weitere Aufwendungen notwendig).

Da nur eine Außenbesichtigung möglich war, sind ggf. weitere negative Auswirkungen gegeben.

Insgesamt wird daher ein zusätzlicher Abschlag von 10 % auf den marktangepassten Erbbaurechtsvergleichswert in Höhe von 415.000,00 € eingeschätzt.

415.000,00 € x 10 % = rd. 42.000,00 €

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes verringert sich das marktangepasste, objektspezifische, erbbauzinsfreie Erbbaurecht (35.000,00 € Kosten für Ersatzvornahme sowie weitere Wertminderung der Wohn- und Nutzungsqualität von 42.000,00 €) um 77.000,00 €.

5. Verkehrswert Erbbaurecht

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

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes am Grundstück in 99085 Erfurt, Fernkornstraße 13 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

457.000,00 €

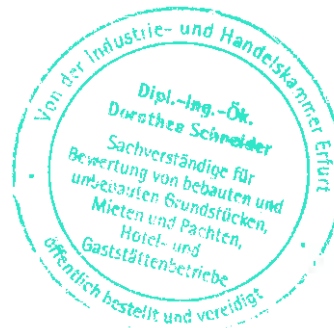
Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 19.05.2010 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.

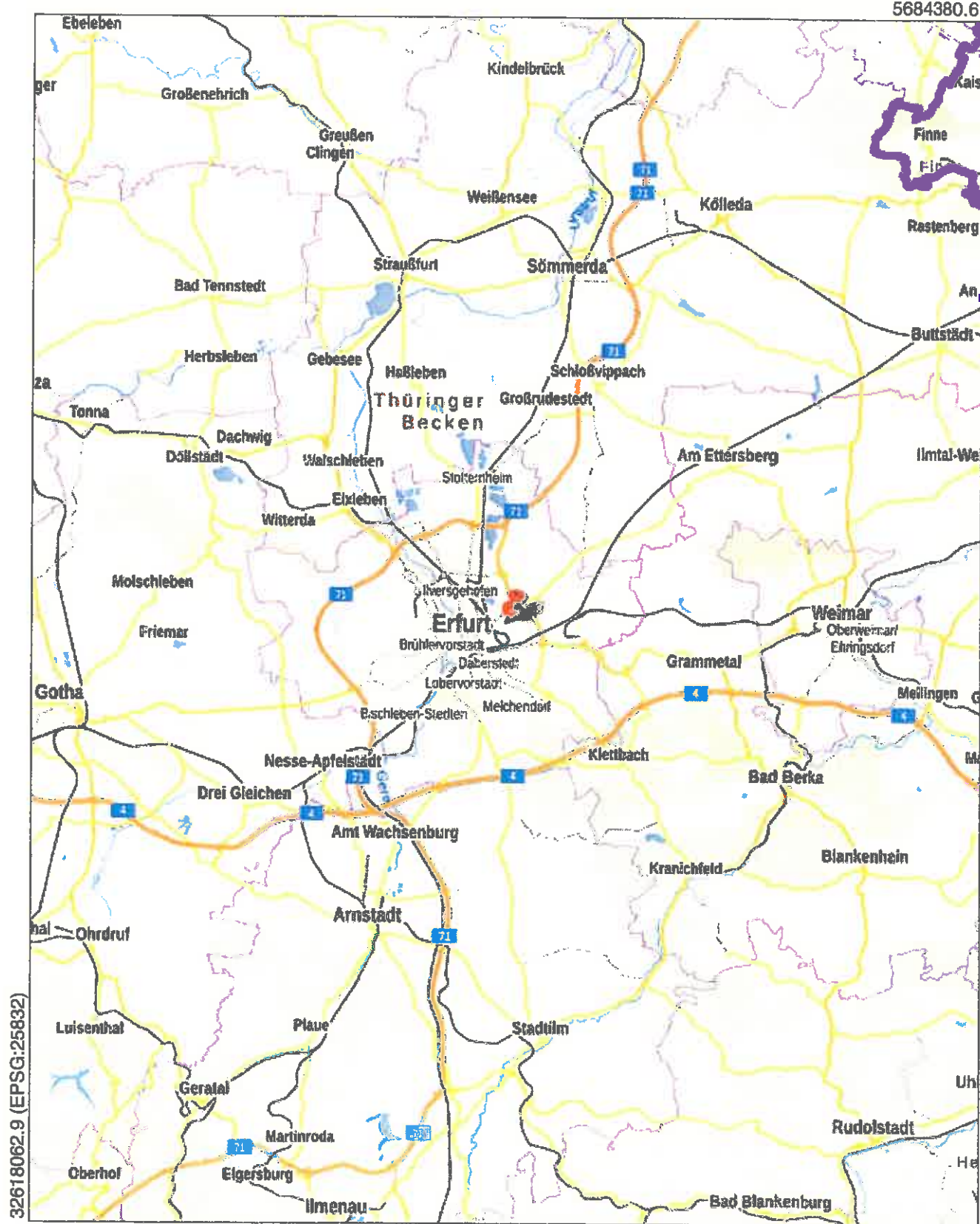

Dorothea Schneider

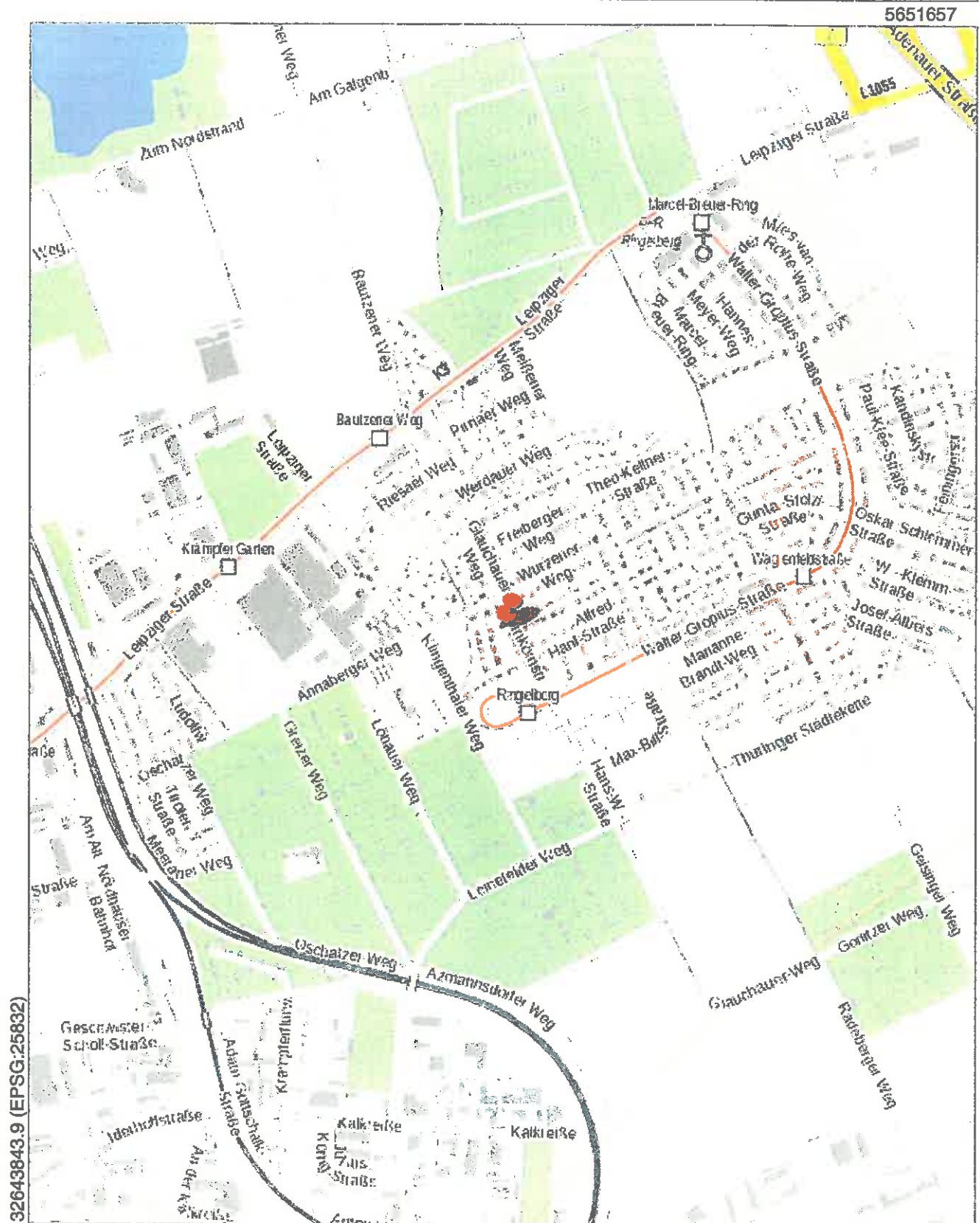
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



Erfurt, 10.05.2022



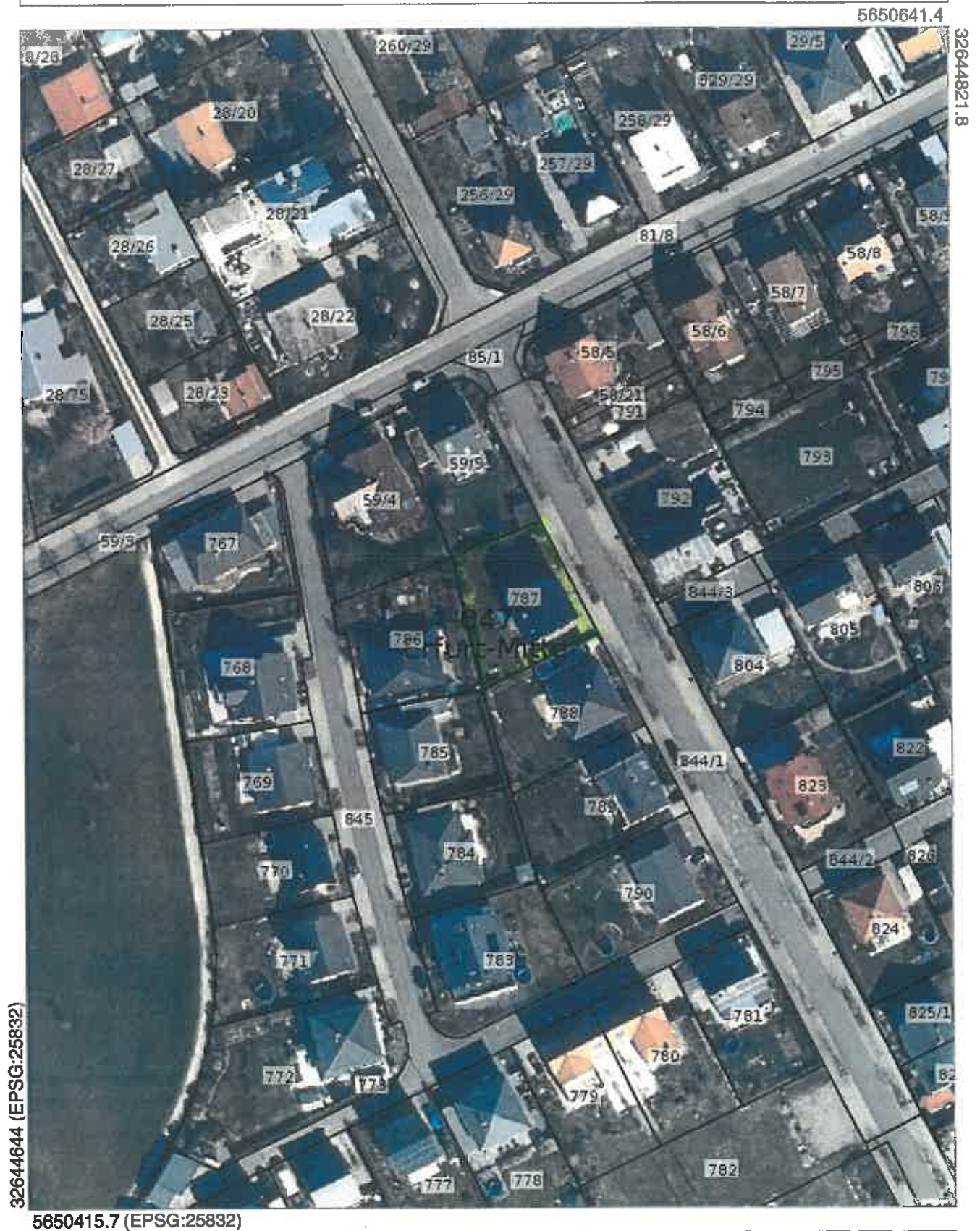




Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



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.



Auszug Grundbuch

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen	
1		2		3	
1		1		Erbbauzins in Höhe von 1.170,00 EUR (eintausendeinhundertsiebzig Euro) jährlich; laufend vom Tage der Eintragung ab; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erfurt-Mitte Blatt 14446; Best.-Verz. Nr. 1); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.11.2009 (UR-Nr. 1992/09, Notar Knut Zimmermann in Erfurt); eingetragen am 17.02.2010. Luthardt	
2		1		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgesetzten Erbbauszinses; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erfurt-Mitte Blatt 14446; Best.-Verz. Nr. 1); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.11.2009 (UR-Nr. 1992/09, Notar Knut Zimmermann in Erfurt); eingetragen am 17.02.2010. Luthardt	
3		1		Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erfurt-Mitte Blatt 14446; Best.-Verz. Nr. 1); Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.11.2009 (UR-Nr. 1992/09, Notar Knut Zimmermann in Erfurt); eingetragen am 17.02.2010. Luthardt	
4		1		Je eine Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot/Nutzungseinschränkung) für die jeweiligen Erbbauberechtigten (bei Wegfall des Erbbaurechts bzw. Schließung des Erbbaugrundbuchs für die jeweiligen Eigentümer) der Grundstücke von Erfurt-Mitte Flur 47 Flurstücke 59/4, 59/5, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/12 und 58/21. Gemäß Bewilligung vom 25.05.2010 (UR-Nr. 1022/2010, Notar Knut Zimmermann in Erfurt) eingetragen am 01.06.2010. Luthardt	

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ.: K 52/21); ein- Garthof
		3

Lageplan Dienstbarkeit

lfd. Nr. 4



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-Mitte

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

180125
305
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
allgemeines Wohngebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Fläche [m²]

500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
29.03.2022

Book 27

- Neubau - Holzrahmenbau
nach Heinrich Haug**

Raumflächenangaben sind die Wohnflächen

nach WoFIV, abweichend davon

NGF - Nettogrundfläche

BRH - Brüstungshöhe, ab FFB

DÜ - Dachüberstand

- Nenndurchmesser

- geplante Schutzwassergundtiefe
- geplante Regenwassergundtiefe
- Entwässerungsbauweise
- Entwässerungsgeländehöhe beginnend
- Regenwasserfallleitung Nennweite 100 mm
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze

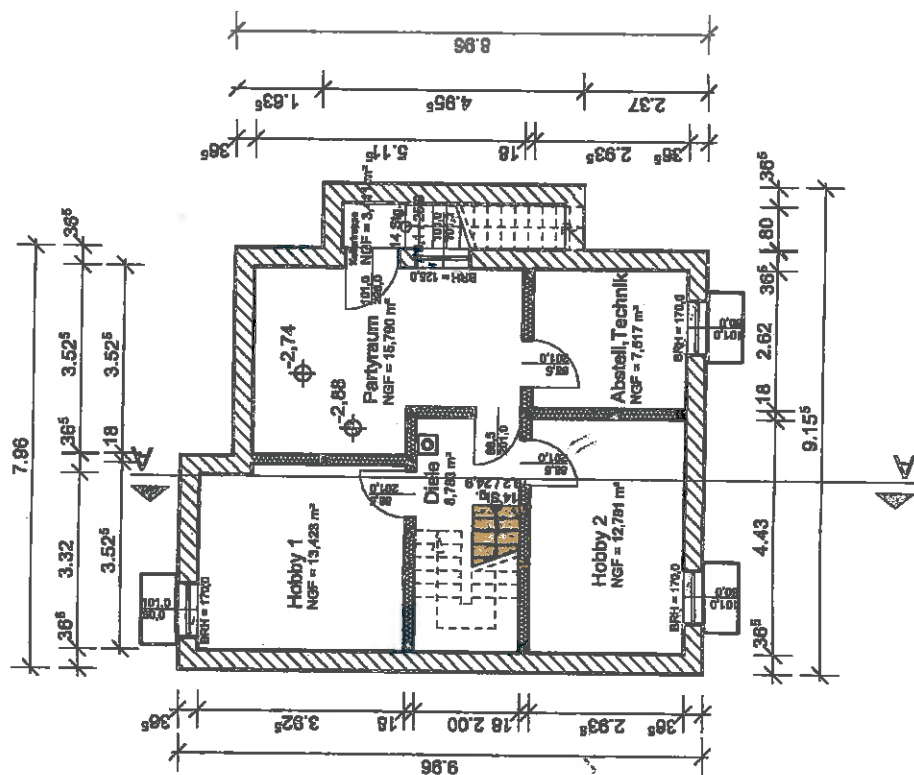
Verbinderkonstruktion in Holzrahmenbauweise
nach HAINICH HAUS® und Standardherstellernachweis,
Wärmeschutz- Details Ausbildung nach ENEC.
Erwässerungsanschlüsse an vorhandenes System.
Alle Höhen sind vor Ort zu prüfen und festzulegen.

Stadtverwaltung Fürth
Intern: Personalabteilung/Fürth
Tel.: 0910 360-1234567890

05/10 ✓ 093 11 2009-1

Bach 10.03.10

উদ্দেশ্য:



Genehmigungsplanung

Neubau Einfamilienhaus,
Erfurt Ringelberg,
Flur: 47
Flurstück: 787

Fam. E. Preugschat,
Auf der Großen Mühle 6,
99198 Erfurt-Underbach

Grundriss Keller

19.11.2009

Page No.:

1

NGFA 1: 1004ch:1

Dr. J. B. Bohn

1

C.P. 2500

Zusammenfassung:

- Neubau - Holzrahmenbau
nach Hainrich Heus

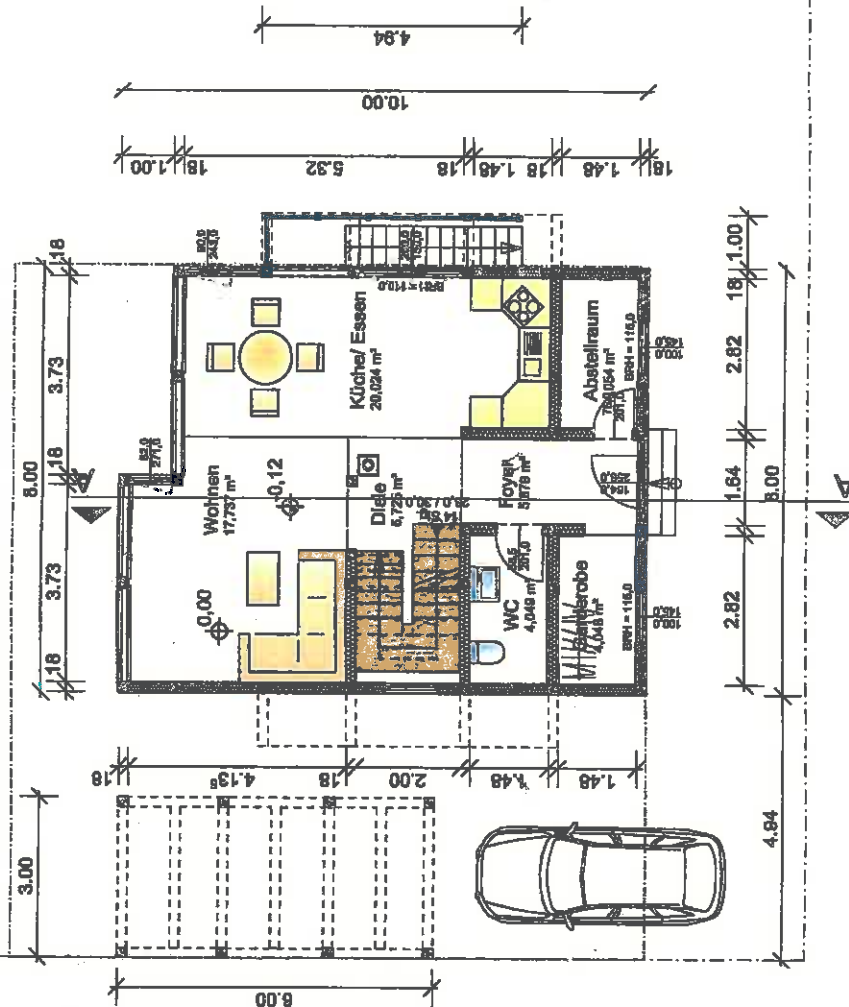
Raumflächenangaben sind die Wohnflächen
nach Wd-MV, abweichend davon
NGF - Nettogrundfläche
BRH - Brüstungshöhe, ab FFB
DO - Deckhöhenstand
DN - Nenndurchmesser

- geplante Schutzwassergundleitung
- geplante Regenwassergundleitung
- Entwässerungsführung entfallend
- Entwässerungsführung beibehaltend
- Regenwasserfallleitung Nennweite 100 mm
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze

Verbindungsstrukturen in Holzrahmenbauweise
nach HAINRICH HAUSSE und Standsicherheitsnachweis,
Wärmeschutz: Detailschulung nach ENEC,
Entwässerungsschulung an vorhandenes System.
Alle Höhen sind vor Ort zu prüfen und festzulegen.

Stadtververkung Erfurt
Untere Bauaufsichtsbehörde
99084 Erfurt, 01823-100-100
11.03.10 1093/11/2005-1

Bauh 10.03.10
Datum
Bauh 10.03.10



Genehmigungsplanung

Neubau Einfamilienhaus,
Erfurt Ringelberg,
Flur: 47
Flurstück: 787

Fam. E. Preugschat,
Auf der Großen Mühle 6,
99198 Erfurt-Lindbach

Grundriss Erdgeschoss

Datum: 13.11.2009
Blatt: 6
Maststab: 1:100
Zachner: T. Bohn
Ort: Erfurt

Architekt: E. Preugschat

Zusammenfassung:

- Neubau - Holzrahmenbau nach Heinrich Haus

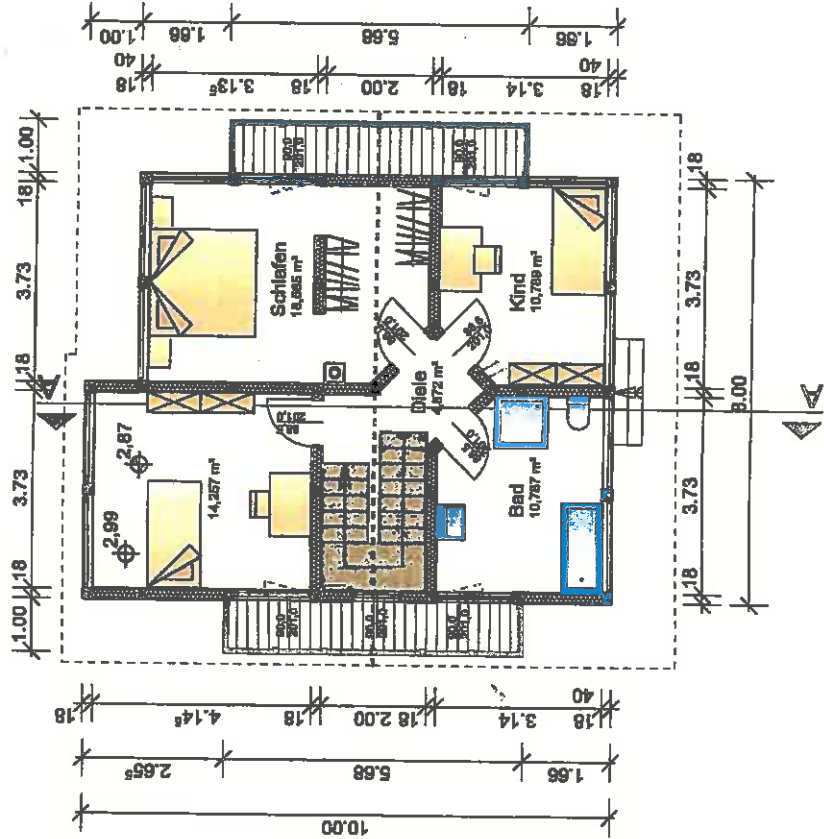
Raumflächenangaben sind die Wohnflächen nach WoFIV, abweichend davon

- NGF - Nettogrundfläche
- BRH - Brüstungshöhe, ab FFB
- DÜ - Dachüberstand
- DN - Nenndurchmesser

- geplante Schmutzwassergundeitung
- geplante Regenwassergundeitung
- Entwässerungsfällleitung entführend
- Entwässerungsfällleitung beginnend
- Regenwasserfällleitung Nennweite 100 mm
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze

Veränderungskonstruktion in Holzrahmenbauweise nach HAINICH HAUSE und Standsicherheitsnachweis, Wärmeschutz-Detailschulung nach ENEC, Entwässerungsschulung ein vorhandenes System. Alle Höhen sind vor Ort zu prüfen und festzulegen.

Stadtverwaltung Erfurt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Ordnungsamt
Münster Platz 100331/2008-1
Bach 10.03.10
Baufeld



Genehmigungsplanung Neubau Einfamilienhaus, Erfurt Ringelberg, Flur: 47 Flurstück: 787	
Fam. E. Freugschat, Auf der Großen Mühle 6, 99198 Erfurt-Linderbach	
Grundriss Dachgeschoss	
Datum: 13.11.2009	Plan-Nr.: 100
Gezeichnet: T. Bohn	Gezeichnet: 09
Datum:	Gezeichnet:

- Neubau • Holzrahmenbau nach Heinrich Haus
- Mauerwerk gemäß Statik

Raumflächenangaben sind die Wärmeflächen nach WoFV, abweichend davon

- NGF - Nettogrundfläche
- BRH - Brüstungsfläche, ab FFB
- DO - Dachstuhlstand
- DN - Nenndurchmesser

- geplante Schmutzwassergründleitung
 - - - geplante Regenwassergründleitung
 - - - Entwässerungsfalleitung einleitend,
 - - - Entwässerungsfalleitung beginnend
 ⊕ Regenwasserfalleitung Nennweite 100 mm
 ⊕ Grundstücksgrünze
 ⊕ Baugründe

Verbindenkonstruktion in Holzrahmenbauweise
nach HAINICH HAUS® und Standardfeinbaunachweis,
Wärmeschutz-Detaileubedingung nach ENEV.
Entwässerungsanschlüsse an vorhandenes System.
Alle Höhen sind vor Ort zu prüfen und festzulegen.

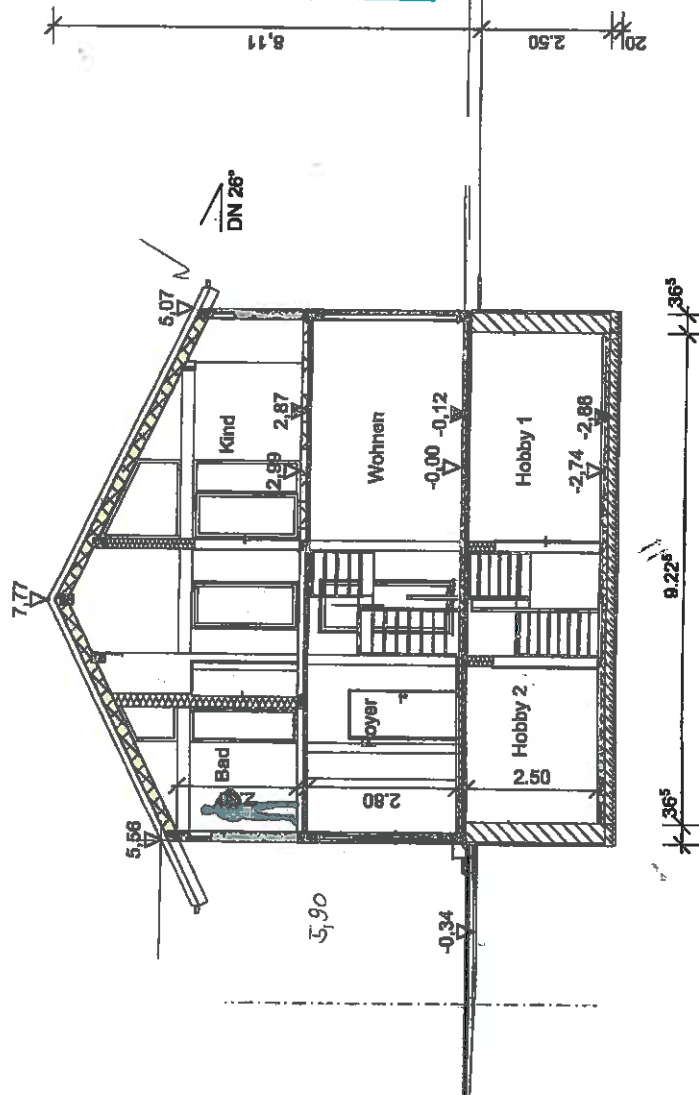
Nachbarschaftserklärung:

Verfügender Plan wurde eingesehen und erhält unsere Zustimmung

[illegible]

Stadtyoung (Young Export
United Fruit and Sugar Co.)
2000, 1000, 500, 250, 100, 50, 25, 10, 5, 2, 1, 0.5, 0.25, 0.125, 0.0625, 0.03125, 0.015625, 0.0078125, 0.00390625, 0.001953125, 0.0009765625, 0.00048828125, 0.000244140625, 0.0001220703125, 0.00006103515625, 0.000030517578125, 0.0000152587890625, 0.00000762939453125, 0.000003814697265625, 0.0000019073486328125, 0.00000095367431640625, 0.000000476837158203125, 0.0000002384185791015625, 0.00000011920928955078125, 0.000000059604644775390625, 0.0000000298023223876953125, 0.00000001490116119384765625, 0.000000007450580596923828125, 0.0000000037252902984619140625, 0.00000000186264514923095703125, 0.000000000931322574615478515625, 0.0000000004656612873077392578125, 0.00000000023283064365386962890625, 0.000000000116415321826934814453125, 0.0000000000582076609134674072265625, 0.00000000002910383045673370361328125, 0.000000000014551915228366851806640625, 0.0000000000072759576141834259033203125, 0.00000000000363797880709171295166015625, 0.000000000001818989403545856475830078125, 0.0000000000009094947017729282379150390625, 0.00000000000045474735088646411895751953125, 0.000000000000227373675443232059478759765625, 0.0000000000001136868377216160297393798828125, 0.00000000000005684341886080801486968994140625, 0.000000000000028421709430404007434844970703125, 0.0000000000000142108547152020037174224853515625, 0.00000000000000710542735760100185871124267578125, 0.000000000000003552713678800500929355621337890625, 0.0000000000000017763568394002504646778106689453125, 0.00000000000000088817841970012523233890533447265625, 0.000000000000000444089209850062616169452667236328125, 0.0000000000000002220446049250313080847263336181640625, 0.00000000000000011102230246251565404236316680908203125, 0.000000000000000055511151231257827021181583404541015625, 0.0000000000000000277555756156289135105907917022705078125, 0.00000000000000001387778780781445675529539585113525390625, 0.000000000000000006938893903907228377647697925567626953125, 0.0000000000000000034694469519536141888238489627838134765625, 0.00000000000000000173472347597680709441192448139190673828125, 0.000000000000000000867361737988403547205961240695953369140625, 0.0000000000000000004336808689942017736029806203479766845703125, 0.00000000000000000021684043449710088680149031017398834228515625, 0.000000000000000000108420217248550443400745155086994171142578125, 0.0000000000000000000542101086242752217003725775434970855712890625, 0.00000000000000000002710505431213761085018628877174854278564453125, 0.000000000000000000013552527156068805425093144385874271392822265625, 0.0000000000000000000067762635780344027125465721929371356964111328125, 0.00000000000000000000338813178901720135627328609646856784820556640625, 0.000000000000000000001694065894508600678136643048234283924102783203125, 0.0000000000000000000008470329472543003390683215241172144620513916015625, 0.00000000000000000000042351647362715016953416076205860723102569580078125, 0.000000000000000000000211758236813575084767080381029303615512847900390625, 0.0000000000000000000001058791184067875423835401905146518077564239501953125, 0.00000000000000000000005293955920339377119177009525732590387821197509765625, 0.000000000000000000000026469779601696885595885047628662951939105987548828125, 0.0000000000000000000000132348898008484427979425238143314759695529937744140625, 0.00000000000000000000000661744490042422139897126190716573798477649688720703125, 0.000000000000000000000003308722450212110699485630953582868992238248443603515625, 0.0000000000000000000000016543612251060553497428154767914344961191242218017578125, 0.00000000000000000000000082718061255302767487140773839571724805956211090087890625, 0.000000000000000000000000413590306276513837435703869197858624029781054500439453125, 0.0000000000000000000000002067951531382569187178519345989293120148905272502197265625, 0.00000000000000000000000010339757656912845935892596729946465600744526362510986328125, 0.000000000000000000000000051698788284564229679462983649732328003722631812554931640625, 0.0000000000000000000000000258493941422821148397314918248661640018613159062774658203125, 0.000000000000000000000000012924

Book _____
Date _____



Genehmigungsplanung

**Neubau Einfamilienhaus,
Erfurt Ringelberg,
Flur: 47
Flurstück: 787**

E. Prauge & Co.
Auf der Großen Mühle 6,
38188 Erfurt-Lindbergh

Schnitt A - A

19.11.2008

Abstract

Redner: T. Bohm

Body mass

3

Subject: 6 The

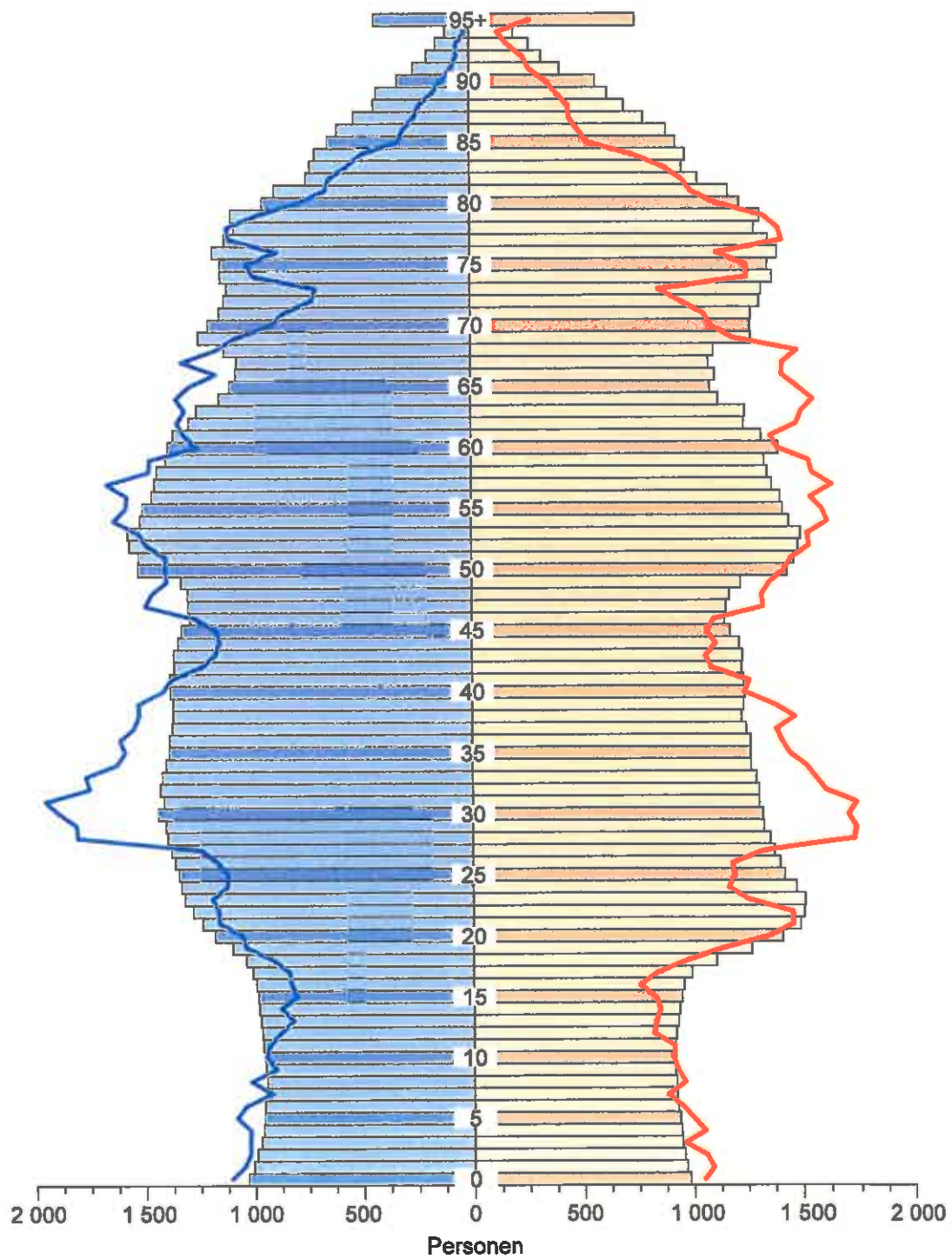
1

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Kreisfreie Stadt Erfurt

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



— 2018^{*)} (männlich) — 2018^{*)} (weiblich) □ 2040 (männlich) □ 2040 (weiblich)

^{*)} IST-Werte des Jahres 2018