

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Einfamilienhausgrundstück

Gemarkung Apolda, Flur 19, Flurstück 4399/26,

An der Karlsquelle 31 in D – 99510 Apolda

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.01.2026

Geschäfts-Nummer

K 18/25

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	9
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	10
2.1	Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch	10
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	10
2.3	Besonders zu berücksichtigende Umstände	10
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	11
3.1	Grundbücher (nur auszugsweise)	11
3.2	Grundakten	12
3.3	Liegenschaftskataster	12
3.4	Baulastenverzeichnis	13
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	13
3.6	Denkmalschutz	13
3.7	Erschließungszustand	13
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	14
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	14
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	14
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	14
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	15
4.1	Merkmale des Standortes	15
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	16
4.3	Bodenbeschaffenheit	16
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
5.1	Wohngebäude	17
5.2	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen	22

6.	BEURTEILUNG	23
6.1	Marktsituation	23
6.2	Bewertungsgegenstand	24
7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	26
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	26
7.2	Bildung von Wertzonen.....	26
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	26
7.4	Vorläufiger Bodenwert	27
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	28
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES DER BAULICHEN ANLAGEN	28
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	28
9.2	Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen	29
9.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	29
9.4	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	31
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	33
10.1	Verkehrswertdefinition	33
10.2	Ermittelte Werte	33
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	33
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	36

Anlagen

▪	Übersichtskarte vom 24.03.2026..... (1 Seite)	37
▪	Regionalkarte vom 24.03.2026	(1 Seite) 38
▪	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2025..... (1 Seite)	39
▪	Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 07.01.2026 und am 26.03.2026..... (5 Seiten)	40
▪	Grundriss Kellergeschoss Einfamilienhaus	(1 Seite) 45
▪	Grundriss Erdgeschoss Einfamilienhaus	(1 Seite) 46

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Weimar beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 09.10.2025.

Das Auftragsschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 08.10.2025. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Einfamilienhausgrundstück, Gemarkung Apolda, Flur 19, Flurstück 4399/26 unter der Anschrift An der Karlsquelle 31 in D – 99510 Apolda, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	07.01.2026
Qualitätsstichtag	07.01.2026
Wertermittlung abgeschlossen	07.04.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 07.04.2026, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die in der Wertermittlung verwendeten Flächen basieren auf eigentümerseitig übergebenen Planzeichnungen. Ein detailliertes Wohn- beziehungsweise Nutzflächenaufmaß ist nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung und dieses Sachverständigengutachtens.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeber-/eigentümerseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers/Eigentümers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.

- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV; am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt; noch nicht rechtskräftig verabschiedet; jedoch in Fachkreisen zur Anwendung empfohlen
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“; Ausgabe August 2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 4 des Gesetzes zuletzt geändert am 16.10.2023
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 16.10.2023
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Sachwertfaktoren 2025 für den Landkreis Weimarer Land; erstellt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2025/2026; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demografiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; aktueller Stand

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Blatt 5196, Abdruck vom 08.10.2025
- Auszug aus dem Gebäudegrundbuch, Blatt 8203, Abdruck vom 08.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2025
- Grundrisse Erdgeschoss und Kellergeschoss zum Einfamilienhaus
- Urkunde zum Nutzungsrecht vom 28.12.1987
- Überlassungsvertrag mit Auflassung (Nr. K 510/1996) vom 04.04.1996
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 07.01.2026

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 14.03.2026
- Auskünfte von der Stadtverwaltung Apolda, Fachbereich Stadtplanung und Bauwesen vom 16.01.2026
- Auskünfte vom Landratsamt Weimarer Land, Bauordnungsamt vom 13.01.2026 und vom 10.03.2026
- Auskünfte vom Grundbuchamt Apolda vom 03.02.2026

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Mittwoch, den 07.01.2026, von ca. 13:00 Uhr bis ca. 14:45 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- die Eigentümerin / Nutzungsberechtigte
- die unterzeichnende Sachverständige.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

Die Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt und somit veröffentlicht. Rechtskräftig wirksam ist die ImmoWertA noch nicht; eine Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswertes wird jedoch aus Fachkreisen empfohlen.

2.3 Besonders zu berücksichtigende Umstände

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 4399/26) befand sich zu DDR-Zeiten in Volkseigentum und wurde mit Nutzungsurkunde vom 28.12.1987 den Berechtigten zur Nutzung überlassen.

Die Berechtigten errichteten auf dem Flurstück 4399/26 ein Einfamilienhaus. Zwischenzeitlich wurde zwar das Flurstück 4399/26 von den Gebäudeeigentümern erworben, so dass zum Bewertungsstichtag 07.01.2026 kein getrenntes Eigentum mehr besteht; jedoch wurden die Grundbücher nicht vereinigt (Grundbuch-Blatt 5196 sowie Gebäudegrundbuch-Blatt 8203).

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Weimar vom 09.10.2025 soll deshalb die Bewertung von Grundstück (Grund und Boden) und Gebäudeeigentum getrennt erfolgen.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbücher (nur auszugsweise)

- **Grundbuch, Blatt 5196**

Amtsgericht	Apolda	
Grundbuch von	Apolda	
Abdruck vom	08.10.2025	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Apolda
	Flur	19
	Flurstück	4399/26
	Größe	577 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

- lfd. Nr. 1
Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäude-eigentümer GGBI. 8203, gemäß Ersuchen des Rat des Kreises Apolda vom 28.12.1987; eingetragen am 02.02.1988.
- lfd. Nr. 2
Auflassungsvormerkung, bedingt bezüglich eines ½ Anteils für den Ehepartner der Eigentümerin, gemäß Bewilligung vom 04.04.1996 (Urk.Nr. 510/96 Notar Klüglein aus Apolda; eingetragen am 12.02.1997. Rang nach Abteilung III Nr. 3 und 4.
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.09.2001.
- lfd. Nr. 3
wurde gelöscht
- lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 18/25) gemäß Ersuchen vom 16.09.2025; eingetragen am 26.09.2025.

▪ **Gebäudegrundbuch, Blatt 8203**

Amtsgericht	Apolda	
Grundbuch von	Apolda	
Abdruck vom	08.10.2025	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Apolda
	Flur	19
	Flurstück	4399/26
	Größe	577 m²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

- lfd. Nr. 1
Auflassungsvormerkung, bedingt bezüglich eines ½ Anteils für den Ehepartner der Eigentümerin; Bewilligung vom 04.04.1996 (UR. Nr. 510/96 Notar Klüglein); eingetragen am 12.02.1997 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2).
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.09.2001.
- lfd. Nr. 2
wurde gelöscht
- lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 18/25) gemäß Ersuchen vom 16.09.2025; eingetragen am 26.09.2025.

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens wurden sachverständigenseits die Unterlagen (Nutzungsurkunde und Überlassungsvertrag) aus der Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Apolda eingeholt.

3.3 Liegenschaftskataster

Aus dem Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster (InfoLika) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation wurde sachverständigenseits ein Auszug am 26.11.2025 generiert.

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsgegenstandes wird im Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster angegeben mit 577 m² Wohnbaufläche.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes beim Landratsamt Weimarer Land vom 10.03.2026 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Stadtplanung und Bauwesen der Stadtverwaltung Apolda vom 16.01.2026 verfügt die Stadt Apolda über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist der Bereich des bewertungsgegenständlichen Flurstücks als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt auch nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder im Geltungsbereich sonstiger Satzungen. Das Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Denkmalbehörde ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Bodendenkmale sind hiervon nicht berührt (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Diese sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sofern solche bei Ausgrabungen oder Bodenarbeiten aufgefunden werden.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt an eine öffentliche, geschotterte Straße. Nach Befragung der Eigentümerin bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser und Elektro; Erdgas liegt im Straßenraum an. Die Entwässerung erfolgt in die Kanalisation.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Stadtplanung und Bauwesen der Stadtverwaltung Apolda vom 16.01.2026 ist der grundhafte Ausbau der Straße „An der Karlsquelle“ vorgesehen; die Fahrbahn wird erstmalig hergestellt. Für das bewertungsgegenständliche Grundstück werden hierfür voraussichtlich Straßenausbaubeiträge in Höhe von ca. 17.000,- € laut Kostenschätzung anfallen. Die Baumaßnahme soll voraussichtlich im 3. Quartal 2026 beginnen. Nach Abschluss der Baumaßnahme und erfolgter Schlussrechnung werden die jeweiligen Grundstückseigentümer per Bescheid zu den Kosten herangezogen.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle auf offene Forderungen der Grundsteuer B in Höhe von 960,96 € verwiesen; diese werden aus dem Versteigerungserlös beglichen.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Der Bewertungsgegenstand ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet. Das Gebäude wird eigentümerseitig eigengenutzt.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Befragung der Eigentümerin bestehen keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand beziehungsweise wurden nicht bekannt gemacht.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Auflassungsvormerkung sowie der Zwangsversteigerungsvermerk werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt.
Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.
- Wie in Punkt 2.3 des Sachverständigengutachtens erläutert, soll gemäß Gerichtsauftrag eine getrennte Bewertung von Grund und Boden und aufstehender Gebäudesubstanz erfolgen.
Es besteht kein getrenntes Eigentum an Grund und Boden und aufstehender Gebäudesubstanz, so dass ein sonst üblicher Risikoabschlag entfällt.
Lediglich die zwei existierenden Grundbücher wurden beim Erwerb des Grund und Bodens noch nicht zusammengeführt / vereinigt; hierbei handelt es sich um einen formaljuristischen Vorgang.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Weimar ist davon auszugehen, dass Grund und Boden und aufstehende Gebäudesubstanz an ein und denselben Ersteigerer versteigert werden, da nach bundesdeutschem Recht ein getrenntes Eigentum an Grund und Boden und aufstehender Gebäudesubstanz keine rechtliche Grundlage hat.

- Entsprechend den Erläuterungen in Punkt 3.8 des Sachverständigengutachtens sind Straßenausbaubeiträge in Höhe von geschätzt ca. 17.000,- € zu erwarten. Diese Kosten werden entsprechend wertmindernd bei der Bodenwertermittlung (Punkt 7 des Sachverständigengutachtens) berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	Die Kreisstadt Apolda mit aktuell ca. 20.327 Einwohnern (ohne eingemeindete Ortsteile) befindet sich ca. 16 km nördlich von Jena, ca. 15 km nordöstlich von Weimar und ca. 35 km östlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Der Bewertungsgegenstand befindet sich innerhalb eines in den 1980er Jahren entstandenen Wohnstandortes, ca. 1,2 km westlich des Apoldaer Marktplatzes und ca. 500 m nordwestlich der Parkanlage „Herresener Promenade“ und in unmittelbarer Nähe des Kirschberges in guter und ruhiger Wohnlage.
Infrastruktur	Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Apolda vorhanden; Bahnanschluss an die Bahnlinie Erfurt - Leipzig, Haltestellen der innerstädtischen und Überlandbuslinien in fußläufiger Entfernung; normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Bundesstraße B 87 und Autobahn A 4, Anschlussstelle Apolda / Mellingen (in ca. 14 km Entfernung).
Umgebungsbebauung	offene, durchgrünte ein- und zweigeschossige Einfamilienhaus-/Wohnbebauung; vorwiegend in den 1980er Jahren erbaut
Verkehrsimmission	keine beziehungsweise geringe Verkehrsimmission, da lediglich nur Anliegerverkehr
Sonstige Beeinträchtigungen	keine beziehungsweise keine bekannt gemacht

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

gute, ruhige Wohnlage an gering verkehrsfrequenter Straße (nur mit Anliegerverkehr), normale Erreichbarkeit im Individualverkehr, normale Erreichbarkeit im ÖPNV, normale Infrastruktur.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Grundstücksgröße	Die Fläche des Grundstückes (Flurstück 4399/26) beträgt laut Grundbuchauszug 577 m².
Grundstücksform	geradlinig, rechteckig
Oberflächengestalt	Areal terrassiert gestaltet; ansteigend von Nord nach Süd
Verkehrliche Erschließung	angrenzend an öffentliche, geschotterte Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdatlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsggebenheiten vorgenommen.

5.1 Wohngebäude

Allgemein	Doppelhaus, davon nördliches Gebäude; Massivbau, eingeschossig, vollständig unterkellert, flaches, nicht ausgebautes Satteldach, offene Be- bauung
Baujahr	
Erstnutzung	nach eigentümerseitiger Information in den Jahren 1980 bis 1982 erbaut
Instandsetzung/Modernisierung	▪ Dachhaut (Bitumenschindel) einschließlich Dämmung (ca. 1995) ▪ Fenster und Außentür (ca. 1995) ▪ Heizung (Anfang der 1990er Jahre) ▪ großteils Strom-, Wasser- und Abwasserleitun- gen erneuert (Anfang der 2000er Jahre) ▪ Wärmedämmung Außenfassade (Anfang 1990er Jahre) ▪ Bad im Erdgeschoss (ca. 2005) ▪ Bad im Kellergeschoss (ca. 1995) ▪ Decken, Fußböden, Türen teilweise (ab ca. 1995 bis ca. 2015)
Nutzung	
Kellergeschoss	Massivtreppenzugang vom Erdgeschoss, Flur, Heizungsraum, Bad, Wohnraum/Gästezimmer, 2 Garagen, Lagerraum, Vorratskammer

Erdgeschoss	Massivtreppenzugang zum Windfang gebäudeostseitig, Windfang, 1. Flur, 2. Flur, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Terrasse, Büroraum und/oder Kinderzimmer, Schlafzimmer, 2. Kinderzimmer, Bad
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Bodenraum; Dachluke zum Dachboden im 2. Flur des Erdge- schosses konnte nicht geöffnet werden; keine Besichtigungsmöglichkeit

Bewertungsrelevante Maße und Flächen

Lichte Raumhöhen	KG: H.i.L. 2,10 m EG: H.i.L. 2,45 m DG: H.i.L. nicht messbar, da nicht zugänglich; geschätzte H.i.L. ca. 1,30 m
Bebaute Grundfläche	ca. 155 m ²
Bruttogrundfläche	ca. 308 m ²
Wohnfläche gesamt (EG und teilweise KG)	ca. 150 m ² ¹⁾

¹⁾ Die dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegten Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt.

Rohbau

Tragkonstruktion	Wände im Keller- und Erdgeschoss Mauerwerk, Decken im Kellergeschoss massiv, im Erdgeschoss Sparschalung mit Deckenverkleidung, Dachkonstruktion annehmbar Holz-sparrendach
Treppen	EG - KG: Massivtreppe gefliest
Dacheindeckung	Holzverschalung mit Bitumenschindeldeckung; nach eigentümerseitiger Angabe gedämmt; keine Besichtigungsmöglichkeit

Hauseingänge	Hauszugang gebäudeostseitig zum Erdgeschoss; straßenseitig Zufahrt zu den Garagen im Kellergeschoss
Fassade	Wärmedämmputz (IP 18) im Erdgeschoss; Kellergeschoss mit Klinkerplattenverkleidung

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	ölbetriebene, zentrale Warmwasserheizung (ca. 1990 eingebaut); gemauerter Kamin (feste Brennstoffe) im Wohnzimmer des Erdgeschosses
Warmwasserbereitung	zentrale Warmwasserbereitung in Verbindung mit der Heizung
Sanitäre Einrichtungen	Bad im Kellergeschoss (ca. 1995): gemauerte und geflieste Dusche einschließlich Fußbodenentwässerung, Wasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, hängendes WC; einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung Bad im Erdgeschoss: (ca. 2005): Eckbadewanne, Wasseranschluss, Waschbecken, hängendes WC; Ausstattung entsprechend Erbauungsjahr
Versorgungsleitungen	im Erdgeschoss unter Putz; im Kellergeschoss unter Putz und auf Putz; im Kellergeschoss teilweise nicht mehr zeitgemäß (vor 1990)

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk / Trockenbauständerwände
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffaußenjalousien
Türen	außen: Kunststoffisoliertür mit Fünffachverriegelung innen: glatte furnierte Holzwerkstofftüren, teilweise verglast (teilweise vor und teilweise nach 1990)

Bodenbeläge	KG: Fußbodenfliesen, Massivfußboden mit textilem Belag, Betonfußboden
	EG: Massivfußboden mit textilem Belag, Fußbodenfliesen, Laminatfußboden
	DG: nicht bekannt
Wand- und Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen sowie teilweise gespachtelt und gestrichen; im Bad Wandfliesen raumhoch; in der Küche Wandfliesenspiegel

Bauzustand / Baumängel / Bauschäden

Konstruktive Bauwerksteile	visuell keine sichtbaren Schäden in den zugänglichen / besichtigten Bereichen, normale Abnutzung entsprechend Lebensalter
Dachhaut	wie im Sachverständigengutachten bereits erläutert, war das Dach nicht zugänglich; dementsprechend besteht ein Beurteilungsrisiko; zum Bewertungsstichtag konnten Undichtigkeiten nicht festgestellt werden, jedoch begrenzte Restnutzungsdauer der Dachhaut entsprechend Lebensalter; zu Dachkonstruktion und Dämmung (Qualität und Umfang) ist nichts bekannt
Sonstiges	▪ Fenster einschließlich Außenjalousien mit begrenzter Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter ▪ Elektroinstallation im Keller großteils modernisierungsbedürftig; im Erdgeschoss mit begrenzter Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter ▪ Heizung einschließlich Heizkörper modernisierungsbedürftig ▪ Bad im Kellergeschoss modernisierungsbedürftig ▪ im Windfang / Flur im Erdgeschoss in Ecke Stockflecken/ Schwarzsimmel ▪ Bodenbeläge erneuerungsbedürftig ▪ malermäßige Modernisierung erforderlich ▪ Innentüren teilweise modernisierungsbedürftig ▪ Fußbodenfliesen in Küche mit Schlagstellen / Abplatzungen ▪ Terrassentür mit Funktionseinschränkungen (klemmt) ▪ Betonfußboden in den Garagen im Kellergeschoss verbraucht / teilweise schadhaft ▪ Fassade im Bereich der Terrasse mit Putzschäden und Verschmutzung; malermäßige Instandsetzung erforderlich

5.2 Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen

PKW-Stellplätze	Das Grundstück ist befahrbar; 2 Garagen im Kellergeschoss des Wohnhauses vorhanden sowie Stellplatzmöglichkeit im Bereich der Garagenzufahrt und weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Oberflächen	Ortbeton
Einfriedung	Holzrancherzaun auf massivem Sockel und an massiven Pfeilern mit Bossenverkleidung
Zieryärtnerische Anlagen	Heckenbepflanzung, vereinzelt (Obst-)Baumbestand, Grünfläche
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend
Sonstiges	Holzegerschuppen

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des Landkreis Weimarer Land weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um - 4 %; von 2000 bis 2010 um - 7,4 %. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 nochmals ein weiterer Rückgang um - 12,2 % prognostiziert; dies entspricht einer Personenzahl von ~ 10.000; wobei aktuell von den Städten und Gemeinden selbst ein geringerer Bevölkerungsschwund erwartet wird.

Die Entwicklung in der Stadt Apolda (ohne eingemeindete Ortsteile) stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl 2010	19.305
Einwohnerzahl 2015	19.558
Einwohnerzahl 2023	20.304
Einwohnerzahl aktuell	20.327

Die Einwohnerzahl in der Stadt Apolda (ohne eingemeindete Ortsteile) ist von 2010 bis aktuell um + 5,3 % gestiegen.

Prognosen speziell für die Kernstadt Apolda existieren nach Auskunft der Stadtverwaltung Apolda nicht; jedoch wird sich aus der allgemeinen demografischen Entwicklung im Landkreis Weimarer Land und in Thüringen auch ein weiterer Bevölkerungsschwund in Apolda erwarten lassen.

Laut Demografiebericht - Wegweiser-Kommune.de der Bertelsmann Stiftung wird für Apolda einschließlich eingemeindeter Ortsteile für das Jahr 2030 eine Personenzahl prognostiziert von ~ 19.100 Einwohnern.

Diese Prognose bestätigt den Trend bezüglich der Entwicklung im Landkreis Weimarer Land bis zum Jahr 2035; veröffentlicht vom Thüringer Landesamt für Statistik.

Zum Bewertungsstichtag ist die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes in Apolda als „gut“ bis „sehr gut“ zu beurteilen.

Nach aktueller Internetrecherche werden im Stadtgebiet von Apolda nur 2 mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbare Objekte angeboten:

- Doppelhaushälfte oder freistehende Einfamilienhäuser im Bungalowstil
- Baujahr vor 1990
- Lage in Nähe des Bewertungsgegenstandes
- ähnliche Wohnflächen- und Grundstücksgrößen
- Garage(n) vorhanden.

Apolda partizipiert von der Nähe und der schnellen Erreichbarkeit der Städte Jena und Weimar und einem wesentlich moderaterem Miet- und Kaufpreisniveau als in den beiden genannten Städten.

Daraus resultierend ergibt sich auf Grund des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus in den Städten Jena und Weimar eine teilweise Bevölkerungsverlagerung in nahegelegene Städte und Gemeinden mit einem wesentlich günstigeren Immobilienpreisniveau; davon profitieren die Gemeinden im ländlichen Umfeld der vorgenannten Thüringer Städte; so auch die Stadt Apolda.

6.2 Bewertungsgegenstand

▪ Lage

Wie bereits ausgeführt, ist die Lage der Stadt Apolda zwischen den beiden Städten Jena und Weimar mit schneller Erreichbarkeit und wesentlich geringerem Miet- und Kaufpreisniveau durchaus vorteilhaft für die derzeitige Marktfähigkeit zu beurteilen.

Die Lage des Bewertungsgegenstandes im westlichen Stadtgebiet von Apolda, in Nähe der „Herressener Promenade“ und des Kirschberges und sonstig fußläufig erreichbarer Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten etc. pp. ist als „gut“ zu bezeichnen.

Des Weiteren ist auf Grund des reinen Anliegerverkehrs die Wohnlage als „ruhig“ zu beurteilen; daraus resultieren ebenfalls vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit.

▪ Grundstück

Mit 577 m² Grundstücksgröße ist das bewertungsgegenständliche Grundstück in die Kategorie der normalgroßen Einfamilienhausgrundstücke einordenbar; alle erforderlichen Funktionen (Gebäude- und Freifläche, Grün- und Gartenfläche, Befahrbarkeit sowie PKW-Stellplätze / Garagen) sind abgesichert.

Die Erschließung ist ortsüblich; verwiesen wird auf die gemachten Ausführungen in Punkt 3.8 des Sachverständigengutachtens zum geplanten Straßenausbau der Straße „An der Karlsquelle“ mit geschätzten Kosten von ca. 17.000,- € nach Abschluss der Baumaßnahme, welche vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Diese werden im Sachverständigengutachten in Punkt 7.4 bei der Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Grundstückszuschnitt, Topografie sowie Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Typik des Wohnquartiers und sind ohne Einschränkungen für die Einfamilienhausnutzung zu beurteilen.

▪ **Wohngebäude**

Das Einfamilienhaus wurde nach eigentümerseitiger Information in den Jahren 1980 bis 1982 als Doppelhaus, davon nördliches Gebäude, in Massivbauweise im Bungalowstil errichtet.

Nach 1990 bis ca. 2015 erfolgten kontinuierlich Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen, wobei die erbrachten Leistungen der 1990er Jahre zum Großteil mit begrenzter Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter zu beurteilen sind; beziehungsweise teilweise nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen.

Dementsprechend besteht umfassender Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf (siehe Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum Bauzustand).

Verwiesen wird an dieser Stelle nochmals auf das bestehende Beurteilungsrisiko bezüglich des Daches. Zum Bewertungsstichtag wurden zwar keine Undichtigkeiten im Deckenbereich des Erdgeschosses festgestellt; jedoch kann auf Grund der nicht vorhandenen Zugänglichkeit / Besichtigungsmöglichkeit weder Dachhaut, Dachkonstruktion noch vorhandene Dämmung des Daches sachverständigenseits beurteilt werden. Das bestehende diesbezügliche Beurteilungsrisiko wird im Sachverständigengutachten bei der Bemessung des Verkehrswertes (Punkt 10.3) entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Mit ca. 150 m² Wohnfläche (Erdgeschoss und teilweise Kellergeschoss) ist das Gebäude in die Kategorie der normalgroßen Einfamilienhäuser einordenbar.

Die Raumkonstellationen sind teilweise etwas kleinteilig; es besteht jedoch die Möglichkeit der partiellen Veränderung der Raumstrukturen beziehungsweise Anpassung an ein individuelles Wohnkonzept. Die lichten Raumhöhen und die Belichtungsverhältnisse sind normal bis gut.

Die nachhaltige Wohnnutzung des Einfamilienhauses ist auf durchschnittlichem bis gutem Niveau gegeben.

▪ **Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen**

Die vorhandenen Außenanlagen mit Flächenbefestigungen in Ortbeton, Einfriedungen, ziergärtnerische Anlagen und Holzlagerschuppen sind eher der einfachen Kategorie zuordenbar und entsprechen der Erbauungszeit des Einfamilienhauses.

Somit sind die vorhandenen Außenanlagen für die Verkehrswertableitung von eher untergeordneter Bedeutung; eine Anpassung an heutige Standards ist mit entsprechendem baulichem Aufwand möglich.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert (Zone Nr. 120016) zum 01.01.2026 festgestellt und beschlossen:

75,- €/m ²	Charakteristik:	▪ baureifes Land ▪ beitragsrechtlicher Zustand beitragsfrei ▪ allgemeines Wohngebiet
-----------------------	-----------------	--

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar unter Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, Topografie, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

Die bereits mehrfach im Sachverständigengutachten erläuterten erwartbaren Straßenausbaubeiträge in Höhe von ca. 17.000,- € werden entsprechend wertmindernd berücksichtigt; sachverständigenseits wird darauf verwiesen, dass sich dieser Umstand abweichend zur Richtwertcharakteristik darstellt; vom zuständigen Gutachterausschuss wird der aktuell ausgewiesene Bodenrichtwert als „beitragsfrei“ charakterisiert.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 4399/26 in Flur 19 der Gemarkung Apolda 577 m²

Gesamtfläche 577 m²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	577 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2026 75,00 €/m²
(gültig zum Bewertungsstichtag 07.01.2026)

Charakteristik

- baureifes Land
- beitragsrechtlicher Zustand beitragsfrei
- allgemeines Wohngebiet

Bodenrichtwertnummer 120016

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Lagedifferenz	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Nutzungsdifferenz	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Topografie	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Grundstückszuschnitt	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Summe der Abweichungen			0,00 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen 75,00 €/m²

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche	577 m ² x	75,00 €/m ² x	1,0 =	43.275 €
abzüglich erwartbare Straßenausbaubeiträge			=	-17.000 €
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	26.275 €

vorläufiger Bodenwert gerundet 26.300 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung zur Anwendung, „*wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen (Mieteinnahmen) für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken...*“

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung für den Bewertungsgegenstand nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend §§ 35 bis 38 der ImmoWertV.

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden wurde für November 2025 (gültig zum Bewertungsstichtag 07.01.2026) für Wohngebäude ein Baupreisindex von 135,0 % (Preisbasis 2021 = 100 %) veröffentlicht.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Anpassungsfaktor der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt; nach sachverständigem Ermessen wird im Sachverständigengutachten ein Regionalfaktor von 0,9 in Ansatz gebracht.

9.2 Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Normalüblich werden Herstellungskosten für Nebengebäude und sonstige bauliche Außenanlagen mit maximal 10 % des Herstellungswertes des Haupt- beziehungsweise Wohngebäudes berücksichtigt; im Sachverständigengutachten wird auf Grund des geringen Umfangs am Bewertungsgegenstand von 5 % ausgegangen.

9.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung (§ 4 und § 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Für die Ermittlung der jeweiligen Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist zunächst auszugehen von der Gesamtnutzungsdauer. In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV sind die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer je nach Art der baulichen Anlage veröffentlicht.

Für Einfamilienhäuser in der Art des Bewertungsgegenstandes ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen; das Gebäudealter beträgt mit Bezug auf die Erbauungszeit 1980 bis 1982 zum Bewertungsstichtag somit ~ 44 Jahre.

Die Restnutzungsdauer nach § 4, Absatz 3 ImmoWertV ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird in Anlage 2 in Tabelle 1 das Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden nach erfolgter Modernisierung dargestellt.

Ergänzend dazu wird in den Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) unter Punkt II.3 eine weitere Tabelle a) zur Orientierung bei der Vergabe von Modernisierungspunkten wie folgt veröffentlicht:

maximal zu vergebende Punkte

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	tatsächliche Punkte für den Bewertungs- gegenstand
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	2	1	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				0
Summe	19 – 20	16 – 17	11 – 12	5 – 6	1
tatsächliche Punkte gesamt					1

Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2, Tabelle 2 der ImmoWertV:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ausgehend von 1 tatsächlichen Modernisierungspunkt am Bewertungsgegenstand (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem bewertungsgegenständlichen Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen; dementsprechend ist eine Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung nicht ableitbar.

Rechnerisch ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von ~ 44 Jahren (erbaut 1980 - 1982) zum Bewertungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

9.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Einfamiliendoppelhaushälfte, KG, EG, nicht ausgebautes DG (flach geneigtes Dach)

Gebäudetyp 2.03

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m² BGF
Kostenkennwerte in €/m² BGF	665	735	845	1.020	1.275		
Außenwände		1,00				23	169
Dach		1,00				15	110
Außentüren und Fenster			1,00			11	93
Innenwände und -türen		1,00				11	81
Deckenkonstr. + Treppen		1,00				11	81
Fußböden		1,00				5	37
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	71
Heizung		1,00				9	66
Sonstige techn. Ausstattung		0,50	0,50			6	47
gewichteter Kostenkennwert						100	755

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
(735,- €/m² BGF x 1,0) x 23 % = 169,- €/m² BGF

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2021 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres Ø 2010 70,8 %
BPI November 2025 135,0 % (gültig zum Bewertungsstichtag 07.01.2026)

Umbasierung wie folgt: $\frac{135,0}{70,8} \times 100 - 100 = 90,68 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 755 €/m² (siehe obige Tabelle)
Erhöhung BPI von 2010 bis 2025: + 90,68 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,9068)

Danach ergibt sich: $755 \text{ €/m}^2 \times 1,9068 = 1.440 \text{ €/m}^2$

umbasierter Kostenkennwert: 1.440 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,9)

regional angepasster Kostenkennwert: 1.296 €/m²

**b) Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der NHK 2010
sowie aktueller Baupreise (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)
in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - regional angepasst**

	BGF		
Herstellungswert Wohngebäude	308 m² x	1.296 €/m² =	399.252 €
Nebengebäude / sonstige Außenanlagen	5 % x	399.252 € =	19.963 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		=	419.214 €

c) Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
rechnerische Restnutzungsdauer (siehe dazu Punkt 9.3 des Gutachtens)		36 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	0,55	./.	230.568 €

d) vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

	=	188.646 €
gerundet	=	188.600 €

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (siehe Punkt 7.4)	= 26.300,- €
--	--------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 9.5)	= <u>188.600,- €</u>
---	----------------------

Vorläufiger Sachwert gesamt	= <u><u>214.900,- €</u></u>
-----------------------------	-----------------------------

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Einfamilienhausgrundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Im Sachwertverfahren sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Bei etwaigen Abweichungen sind diese nach § 39 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes objektspezifisch anzupassen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden „Sachwertfaktoren 2025“ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser für den Landkreis Weimarer Land auf einer Datenbasis von 271 Kaufverträgen der Jahre 2023 und 2024 ermittelt. Aktuellere Veröffentlichungen ab dem 01.01.2025 liegen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert gesamt von 214.900,- € und einem Bodenwertniveau von 75,- €/m² ergibt sich interpoliert ein Sachwertfaktor von 1,0875; gerundet ~ 1,09.

Wie in Punkt 6.1 des Sachverständigengutachtens zur Marktsituation im Stadtgebiet von Apolda erläutert, ist die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungsstichtag als „gut“ bis „sehr gut“ zu beurteilen.

Nach aktueller Internetrecherche werden lediglich zwei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke in vergleichbar guter Wohnlage angeboten.

Wie vorstehend bereits erläutert, wurden die Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses aus Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 ermittelt und sind somit zum Bewertungsstichtag 07.01.2026 mindestens 2 bis fast 4 Jahre alt.

Entsprechend der beschriebenen aktuellen Marktsituation zum Bewertungsstichtag wird nach sachverständigem Ermessen deshalb eine Marktanpassung von + 20 % berücksichtigt.

Außerdem zu berücksichtigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Im Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV eine Alterswertminderung mit einem Alterswertminderungsfaktor von 0,55 berücksichtigt; ermittelt wurde eine Alterswertminderung von 230.568,- €.

Zusätzlich zu dieser Alterswertminderung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV eine Minderung für Baumängel/Bauschäden und/oder offene Restleistungen und/oder erforderlicher Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf zu berücksichtigen, um die rechnerische Restnutzungsdauer von 36 Jahren abzusichern.

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum dort beschriebenen Bauzustand des Wohngebäudes wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag für erforderliche Instandsetzung/Modernisierung berücksichtigt in Höhe von 37.500,- €; dies entspricht ~ 250,- €/m² Wohnfläche.

Wie des Weiteren im Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum Bauzustand und im Punkt 6.2 zum Wohngebäude detailliert erläutert, war das Dachgeschoss nicht zugänglich beziehungsweise konnte nicht besichtigt werden. Hieraus resultiert ein Beurteilungsrisiko; dieser Umstand wird mit einem zusätzlichen Risikoabschlag von - 5.000,- € berücksichtigt.

Wie im Sachverständigengutachten in Punkt 2.3 und 3.11 erläutert, soll gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Weimar eine getrennte Bewertung von Grund und Boden und aufstehender Gebäudesubstanz erfolgen, danach ergibt sich:

a) Bodenwert

▪ ermittelter, vorläufiger Bodenwert	= 26.300,- €
▪ zuzüglich Marktanpassung + 20 %	+ <u>5.260,- €</u>
▪ marktangepasster Bodenwert	= 31.560,- €
▪ Bodenwert gerundet	~ <u><u>31.600,- €</u></u>

b) Sachwert der baulichen Anlagen

▪ ermittelter, vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 188.600,- €
▪ zuzüglich Marktanpassung + 20 %	+ <u>37.720,- €</u>
▪ marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	= 226.320,- €
▪ abzüglich Baumängel / Bauschäden	- 37.500,- €
▪ abzüglich Beurteilungsrisiko Dach	- <u>5.000,- €</u>
▪ Sachwert der baulichen Anlagen	= 183.820,- €
	~ 183.800,- €

c) Verkehrswert

▪ Bodenwert	= 31.600,- €
▪ Sachwert der baulichen Anlagen	= <u>183.800,- €</u>
▪ Verkehrswert	= <u><u>215.400,- €</u></u>

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Einfamilienhausgrundstück, Gemarkung Apolda, Flur 19, Flurstück 4399/26 unter der Anschrift An der Karlsquelle 31 in D – 99510 Apolda, Freistaat Thüringen, wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.01.2026 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

215.400,- €

(zweihundertfünfzehntausendvierhundert Euro).

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 215.400,- € gliedert sich in

- Bodenwert = 31.600,- €
(einunddreißigtausendsechshundert Euro).
- Sachwert der baulichen Anlagen = 183.800,- €
(einhundertdreißigtausendachthundert Euro).

Apolda, den 07.04.2026

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

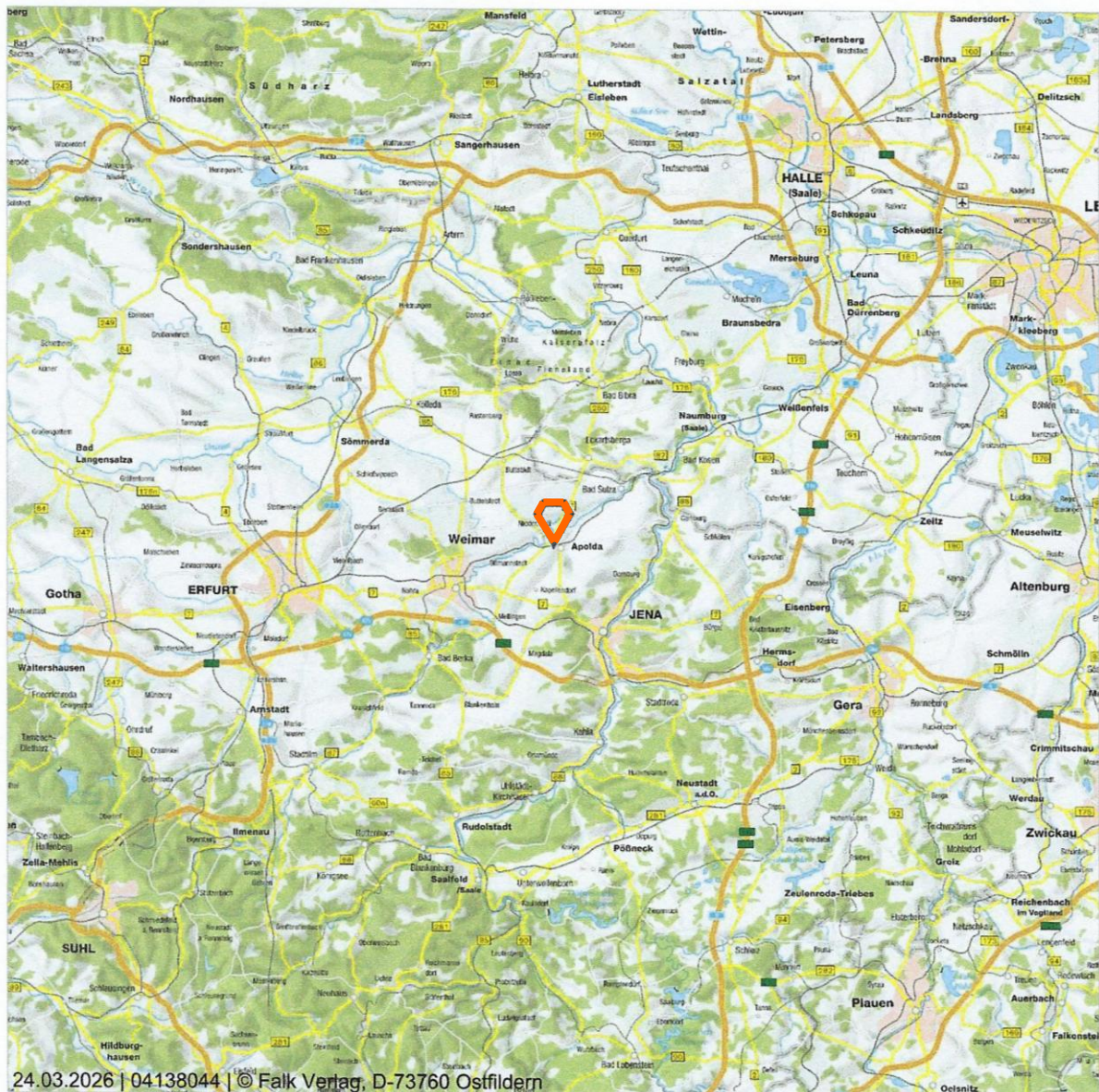
Übersichtskarte vom 24.03.2026

Übersichtskarte MairDumont

99510 Apolda, An der Karlsquelle 31



Geoport



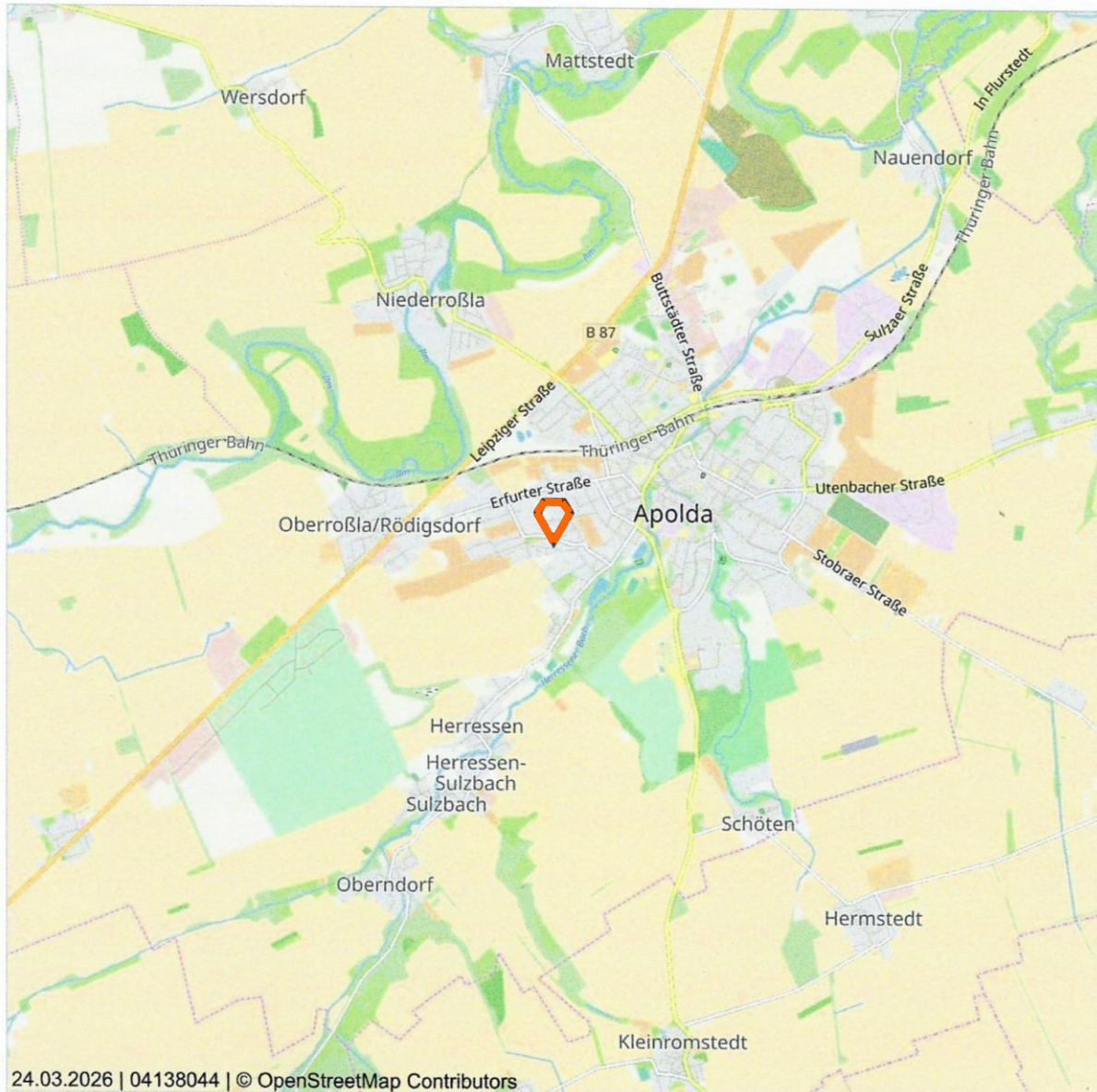
Regionalkarte vom 24.03.2026

Regionalkarte on-geo

99510 Apolda, An der Karlsquelle 31



Geoport



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2025



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

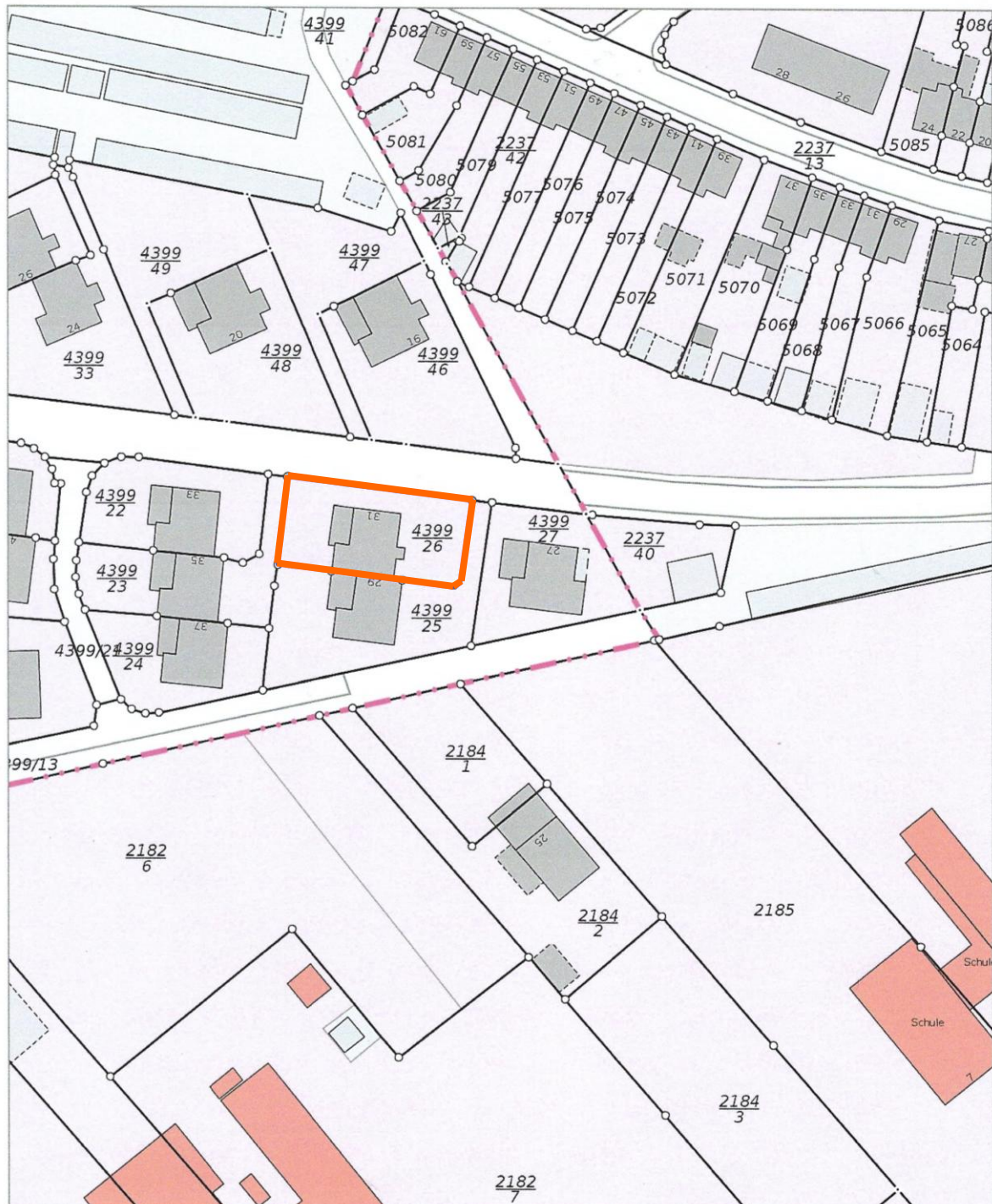
Flurstück: 4399 / 26
Flur: 19
Gemarkung: Apolda

Gemeinde: Apolda
Kreis: Weimarer Land

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Erstellt am 26.11.2025



Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 07.01.2026 und am 26.03.2026



Bild 1: Einfamilienhausgrundstück An der Karlsquelle 31
in 99510 Apolda – straßenseitige Nordansicht



Bild 2: wie Bild 1 – straßenseitige Nordostansicht



Bild 3: wie Bild 1 – gartenseitige Nordwestansicht



Bild 4: Putzschäden und Fassadenverschmutzung westseitig
im Bereich der Terrasse



Bild 5: ostseitiger Hauszugang



Bild 6: Zufahrt zu den Garagen im Kellergeschoss von der Straße



Bild 7: Vorgartenbereich nordseitig



Bild 8: Gartenbereich westseitig



Bild 9: Holzschuppen im westseitigen Gartenbereich



Bild 10: Gartenbereich ostseitig



Bild 11: betonierter Gehweg zum Haus mit Stützmauern zum terrassierten Gartenbereich



Bild 12: partielle Rissbildung an Stützmauern

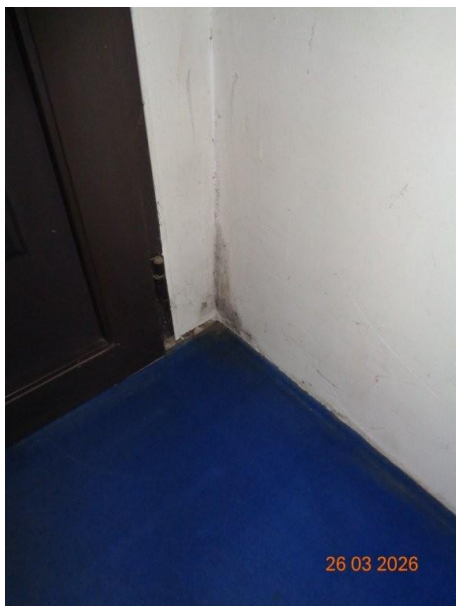


Bild 13: Stockflecken / Schwarzsimmel in einer Ecke oberhalb Fußboden im Windfang-Bereich



Bild 14: Fußbodenfliesen in Küche mit Schlagstellen und Fugenausfall



Bild 15: Heizkörper (vor 1990) in Küche mit partieller Korrosion



Bild 16: Blick vom Wohnzimmer auf die Terrasse zum westlichen Gartenbereich



Bild 17: geschotterte Anliegerstraße An der Karlsquelle;
Straßenausbau ab 3. Quartal 2026 geplant;
Blick in westliche Richtung



Bild 18: wie Bild 17; Blick in östliche Richtung

Grundriss Kellergeschoss Einfamilienhaus

