

Gutachten



99094 Erfurt
Ortsteil Bischleben-Stedten

Am Kirchberg 39

Az.: K 19/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 151/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 19/25

Unser Zeichen: GZ 151/25

PLZ: 99094

Ort: Erfurt-Bischleben-Stedten
Straße: Am Kirchberg 39

Gemarkung: Bischleben

Flur: 2

Flurstücke: 67/41, 67/42

Größe: 599 m² gesamt



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau und Doppelgarage

befindet sich am westlichen Randbereich von Bischleben-Stedten, einem südwestlichen Ortsteil von Erfurt, Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit rückwärtigem Wintergarten sowie einer Doppelgarage bebaut

Wohnhaus: Baujahr ca. Mitte der 70er Jahre des 20. Jh., Anbau Wintergarten/Terrassenbereich ca. 2004, überwiegende Sanierung Anfang bis Mitte der 90er Jahre, DG tlw. Trockenbauverkleidung begonnen, Mauerwerksbau, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, voll unterkellert

Raumaufteilung:

KG: Flur, diverse Vorratsräume, Sauna, Heizungsraum, Bad, HAR

EG: Windfang, Flur, Diele, Gäste-WC, Küchenbereich mit Wohnbereich und Zugang zum Wintergarten bzw. Terrasse, ein größerer Wohnraum

DG: Flur, drei Zimmer, Bad, Terrasse (auf Wintergarten)

Spitzboden: ein Raum (Ausbau ca. 2004)

Wohnfläche: ca. 173,00 m²

Zustand: gut, nach weiterer Sanierung und Fertigstellung

Garage: Baujahr vermutlich ebenfalls Mitte der 70er Jahre, ohne Sanierung, Mauerwerksbau, Zustand: mäßig

Seitliche Zufahrt, Teile der Garage sowie der Pool befinden sich auf Fremdgrundstück

Bewertungsstichtag: 18.08.2025

Verkehrswert:

487.000,00 €

- a) Das Gebäude steht leer. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Teil der Garage befindet sich auf den Fremdflurstücken 82 und 83. Der rückwärtige Pool befindet sich ebenfalls hälftig auf den Fremdflurstücken 82 und 83. .
- g) Auf dem Grundstück befinden sich vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift ist zutreffend.
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Ralf Göring
Am Elsterberg 26
99094 Erfurt
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	10
3.5.2	Garage	19
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	21
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	21
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	21
3.7	Außenanlagen	22
3.8	Restnutzungsdauer	22
4.	Wertermittlung	23
4.1	Definition des Verkehrswertes	23
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.3	Bodenwert	24
4.3.1	Entwicklungszustand	24
4.3.2	Bodenwertermittlung	24
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	26
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	28
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	29
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	29
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	30
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	32
5.	Vergleichswertverfahren	34
6.	Verkehrswert	36

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Klarstellungssatzung

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 19/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99094 Erfurt Ortsteil Bischleben-Stedten, Am Kirchberg 39, 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. Wertermittlungstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.08.2025 zum Besichtigungstermin am 18.08.2025, 18.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragssteller, Rechtsbeistand 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
	Auftrag vom 20.06.2025, Beschluss vom 20.06.2025
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2024/2025
	Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Erfurt von 2020 bis 2025
	Bodenrichtwertinformationen des Gutachterausschusses Erfurt zum Stichtag 01.01.2024
	Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
	- Internetseite der Stadt
	- Gutachterausschuss Erfurt vom 19.08.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 217.832 Einwohner (Stand 30.06.2025, Thüringer Landesamt für Statistik vom 10.11.2025)
- 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 ausgebaute B 4 in Richtung Nordhausen - Ilmenau
- IC- sowie ICE-Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt - Dresden und Berlin – München, Hamburg - München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKa (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Randbereich von Bischleben-Stedten, einem südwestlichen Ortsteil von Erfurt
- innerhalb eines ruhigen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern
- Entfernung Stadtzentrum Erfurt ca. 7 km, der Ortsteil hat 1.554 Einwohner (Stichtag 31.12.2024, lt. Internetseite der Stadt Erfurt vom 19.11.2025)
- Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbieter befinden sich vereinzelt in Bischleben (LaWaBi, Kosmetiksalon, Fleischer, Sparkasse) und ausreichend im Innenstadtgebiet (ca. 7,0 km)
- Anschluss an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle in Richtung Innenstadt (ca. 400 m), in Bischleben gibt es auch einen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG
- Kindertagesstätte sowie eine Zweigstelle der staatlichen Grundschule Hochheim sind vorhanden
- die ärztliche Versorgung ist erst durch einen Allgemeinmediziner in Hochheim sowie durch diverse im Stadtgebiet ansässige Ärzte voll abgesichert

- Topographie
überwiegend leicht ansteigendes Gelände in südwestlichen Richtung

- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerstraße, keine Gehwege

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau und Doppelgarage

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Bischleben
Grundbuchband Blatt 32646

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
4	2	67/41	Am Kirchberg 39		559
	2	67/42	Am Kirchberg		40

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Testamentsvollstreckung, ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 20.06.2025 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend dem Thüringen Viewer befindet sich das Grundstück innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der seit 1993 rechtskräftigen Klarstellungssatzung Bischleben-Stedten ist das Grundstück als Bauland im Innenbereich dargestellt.

Nach Angaben des Thüringen Viewers befindet sich das Grundstück innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone, Zone III.

Weitere Besonderheiten sind nicht bekannt.

In der weiteren Betrachtung wird daher davon ausgegangen, dass das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3.4.2 Baurecht

Das Einfamilienhaus wurde 1973 baurechtlich genehmigt. Im Jahr 1994 wurde der Bauantrag über einen größeren Wohnhausanbau baurechtlich nicht genehmigt.

Im Jahr 2004 wurde ein Bauantrag zum Anbau Wintergarten und Teilumbau Dachgeschoss/Einliegerwohnung baurechtlich genehmigt. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde erteilt.

Der vorhandene Ausbau des Spitzbodens wurde ebenfalls baurechtlich genehmigt. Für die Garage konnte keine Baugenehmigung aufgefunden werden, hier wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

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

Baulasten bestehen lt. persönlicher Auskunft des Bauamtes Erfurt vom 04.11.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einer Doppelgarage bebaut.



Straßenansicht



Außenansicht



straßenseitige Ansicht



rückwärtige Gebäudeansicht mit Wintergarten/Terrasse



Gartenfläche



Ansicht zum Pool mit hälftigem Anteil (Grundstücksgrenze verläuft ca. mittig durch den Pool)

3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: ca. Mitte der 70er Jahre des 20. Jh., Anbau Wintergarten/Terrassenbereich ca. 2004
- Sanierung: überwiegende Sanierung Anfang bis Mitte der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: 36,50er Mauerwerksbau, voll unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, gebauter Spitzboden
- Fassade: verputzt, gestrichen, Sockel Natursteinoptik, tlw. schadhaft
- Decken: KG: massiv, G: massiv, Spitzboden: Holzbalkendecke
- Treppen: KG Beton, seitlicher Kelleraußenzugang, Betonstufen, EG zum Dachgeschoss, Holzterrasse, einfachster Standard, Dachgeschoss zum Spitzboden innen liegende Holzterrasse, Holztrittstufen guter Zustand, Treppenhaus verputzt, fehlender Oberputz/Verkleidung
Außenterrasse zum Hauseingang, massiv, überdacht, Metallgeländer
- Dach: Holzkonstruktion, Ortgangbretter mäßiger Zustand, Satteldach, gartenseitige große stehende Gaube, Bitumenbahnen Ziegeleindeckung, vermutlich Unterspannbahn und Dämmung, nach Angaben der Antragstellerin mit Dacheindeckung erneuert
Überdachung Hauseingang Eindeckung Bitumenbahnen

- KG:

Raumaufteilung: Flur, diverse Vorratsräume, Sauna, Heizungsraum, Bad, HAR

Ausstattung:

- Boden: tlw. Beton, tlw. alte Terrazzoplatten, tlw. mit Bodeneinlauf
- Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tlw. gefliest, tlw. Putz- und Salpeterschäden sichtbar
- Decken: Betoneinschubdielen, T-Träger, tlw. verputzt, tlw. Holzverkleidung, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,45 m
- Türen: PVC-Außentür, Holzinrentüren, Saunatür Glas
- Fenster: PVC
- E-Installation: über tlw. unter Putz, neuerer Hausanschlusskasten ca. 2004 nach Angaben der Antragstellerin
- Sanitär: innen liegendes Bad mit: Eckwanne, Eckdusche, Waschtisch, WC, Boden und Wände gefliest, Sauna Einbau, Holzkonstruktion, Eigenbau, keine Entlüftungen ersichtlich
- Heizung: Gasheizung mit WW-Boiler, Baujahr ca. 1991, Gussradiatoren aus den 70er Jahren
- Sauna: Holzkonstruktion, offensichtlich Eigenbau, Glastür, Entlüftung nicht bekannt bzw. nicht ersichtlich, Boden gefliest, tlw. erhebliche Salpeterschäden sichtbar



Kelleraußenzugang



Kellerräume



Heizung



Sauna



Bad im Keller

- EG:

Raumaufteilung: Windfang, Flur, Diele, Gäste-WC, Küchenbereich mit Wohnbereich und Zugang zum Wintergarten bzw. Terrasse, ein größerer Wohnraum, Wintergarten, Terrasse

Ausstattung:

- Boden:** Diele Steinplatten, Küchenbereich und WC gefliest (ca. 90er Jahre erneuert), Wohnbereiche Parkett, massiv, Altbestand, Wintergarten gefliest
- Wände:** verputzt, tlw. begonnene Trockenbauverkleidung, tapeziert, Fliesenspiegel in Küche
- Decken:** verputzt, tlw. tapeziert, tlw. begonnene Trockenbauverkleidung mit begonnener integrierter Beleuchtung, Deckenhöhe ca. 2,50 m, Wintergarten mit elektrisch steuerbarer Deckenbelüftung
- Türen:** Holz, ca. Anfang bis Ende der 90er Jahre erneuert (Terrassentür), zweiflügelige Schiebetür, tlw. mit Glaseinsatz
- Fenster:** PVC, ca. 1998 erneuert, ein feststehendes Blumenfenster, Terrassenschiebetüren ca. 1996, Wintergarten Metall, elektrisch steuerbare Außenlamellen
- Verglasung:** Isolierverglasung
- E-Installation:** unter Putz, nach Angaben der Antragstellerin 2023 erneuert, tlw. fehlende Schalter, nicht fertig gestellt
- Sanitär:** Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, einfachster Standard
- Heizung:** Gussradiatoren, Rohrleitungen aus dem Baujahr, Steigleitungen nach Angaben der Antragstellerin erneuert, im großen Wohnraum Kamineinbau, Wintergarten Fußbodenheizung, tlw. niedrige Radiavektoren
- Terrasse:** gefliest, erhebliche Schäden, Metallgeländer, Markise, Treppe/Betonpflaster zum Garten



Wohnraum



Wohnraum



Küchenbereich



Wintergarten



Wintergarten



rückwärtige Terrasse mit Wintergarten



Gäste-WC

- DG:

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Bad, Terrasse (auf Wintergarten)

Ausstattung:

Boden: tlw. Textilbelag, tlw. alter Belag, tlw. ohne, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. begonnener Trockenbau, tlw. sichtbare Erneuerung der Innendämmung, nicht verkleidet

Decken: überwiegend begonnene Trockenbauverkleidung, Deckenhöhe bis ca. 2,35 m

Türen: Innentüren Holz, Altbestand, PVC-Terrassentür ca. 2004

Fenster: PVC, offensichtlich ca. Mitte der 90er Jahre, keine Innenfensterbänke

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, ca. 2023 erneuert nach Angaben Antragstellerin, fehlende Schalter

Sanitär: Bad mit: kleiner Wanne, Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, großer Handtuchheizkörper, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele

Heizung: Gussradiatoren, Rohrleitungen, Altbestand aus dem Baujahr

Terrasse: Bohlenbelag, schadhaft, Edelstahlgeländer, mechanische Markise, Lichtkuppel im Bodenbereich



Treppe zum Dachgeschoss



Flur



Zimmeransicht



Zimmer mit Zugang Spitzboden



Zimmeransicht



Bad



Zugang Terrasse



Terrasse

Spitzboden:

Raumaufteilung: ein Raum (Ausbau ca. 2004)

Ausstattung:

Boden: Dielung

Wände: Trockenbau, tapeziert

Decken: traufseitige Schrägen, Trockenbau, tapeziert, Firsthöhe ca. 2,20 m

Türen: ohne

Fenster: dreieckige giebelseitige Fenster sowie traufseitige Dachflächenfenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: nach weiterer Sanierung und Fertigstellung gut



Ansicht Spitzboden

3.5.2 Garage

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich ebenfalls Mitte der 70er Jahre
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, diverse tlw. erhebliche Rissbildungen sichtbar
- Fassade: verputzt
- Dach: massiv, Flachdach, Bitumenbahnen, tlw. nach Angaben der Antragstellerin erneuert

Raumaufteilung: Garage

Ausstattung:

- Boden: Beton
- Wände: verputzt, Durchfahrtsbreite ca. 2,40 m
- Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,35 m
- Türen: Metalltor, Altbestand, seitliche Holztür, alt
- Fenster: ohne
- E-Installation: über Putz, Altbestand
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig

ca. Verlauf der Grundstücksgrenze



Ansicht Garage
(Zufahrt überwiegend über angrenzendes Fremdgrundstück)



Dachansicht Garage



Außenansicht Garage

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

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

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 9,62 m	x	ca. 9,49 m	=	91,29 m ²	x	3	=	273,87 m ²
ca. 9,62 m	x	ca. 4,30 m	=	41,37 m ²	x	1	=	41,37 m ²
							=	315,24 m ²

Wintergarten

ca. 5,35 m	x	ca. 5,45 m	=	29,16 m ²	x	1	=	29,16 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

Garage

ca. 6,00 m	x	ca. 3,00 m	=	18,00 m ²	x	1	=	18,00 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überwiegend anhand der vorliegenden Bauunterlagen und geringfügig anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Danach bestehen folgende Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Vorraum:	ca. 5,00 m ²
Diele:	ca. 11,00 m ²
WC:	ca. 1,70 m ²
Küchenbereich:	ca. 6,90 m ²
Zimmer:	ca. 20,00 m ²
Zimmer:	ca. 27,50 m ²
Wintergarten:	ca. 24,50 m ²
Terrasse:	ca. 15,50 m ² (anteilig 25 % rd. 4,00 m ²)

Dachgeschoss:

Flur:	ca. 4,60 m ²
Zimmer:	ca. 13,70 m ²
Zimmer:	ca. 11,80 m ²
Zimmer:	ca. 16,50 m ²
Bad:	ca. 6,80 m ²
Terrasse:	ca. 19,35 m ² (anteilig 25 % rd. 4,80 m ²)

Spitzboden:

Zimmer:	ca. 14,50 m ²
---------	--------------------------

Die Wohnfläche beträgt rd. 173 m².

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

3.7 Außenanlagen

- Einfriedung: straßenseitig Holzzaun, tlw. Heckenbegrenzung, tlw. ohne (zu den Flurstücken 82 und 83)
- Freiflächen: rückwärtiger angelegter Garten, massiver Poolbereich (Pool wurde mittig zwischen den Grundstücksgrenzen Flurstücken 83 und 82 und dem Bewertungsflurstück errichtet und wird nach Angaben der Antragstellerin von beiden Grundstückseigentümern bisher genutzt)

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

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie den vorgenommenen Sanierungen und nach Fertigstellung der begonnenen Sanierung des Innenbereiches sowie weiterer Sanierungen und Ersatzinvestitionen, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eingeschätzt.

Für die Garage wird ein pauschaler Restwert berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	182244
Bodenrichtwert:	290,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche:	700 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 13 m

Tiefe: ca. 37 m

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

Der Umstand des zurückliegenden Zeitraumes dieses Bodenrichtwertes wird indirekt unter Punkt 4.4.3.2 berücksichtigt.

$$599 \text{ m}^2 \quad \times \quad 290,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 173.710,00 \text{ €}$$

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

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

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

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

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

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

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

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	166,75
Dächer			1,00			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	91,85
Innenwände		1,00				0,11	0,22	79,75
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	79,75
Fußböden			1,00			0,07	0,21	58,45
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		0,07	0,25	64,40
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	50,10
Summe						1,00	2,59	791,45
Typ bewertenden Gebäudes								
1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung
(Stand III/2025/2021) = 100

1,343

Durchschnitt 2010/2021:

0,709

Baukostenindex:

$1,343/0,709 = 1,89$

791,00 €/m²

x

1,89

= rd.

1.495,00 €/m²

Für den Wintergarten/Terrasse, die Kelleraußentreppe, den Kamin und den Anteil Pool wird ein pauschaler Zeitwert von 25.000,00 € eingeschätzt.

Für die Garage wird ein Zeitwert von 1.500,00 € berücksichtigt.

Für die Sauna wird aufgrund des Alters und der von den üblichen Nachfragern nur teilweise als positiv eingeschätzten erhöhten Wohnwert kein Zeitwert mehr berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	315,24	1.495,00	471.283,80 €
Alterswertminderungsfaktor	50,00 %		-235.641,90 €
Gebäudesachwert			235.641,90 €
Zeitwerte Wintergarten/Terrasse, Kamin, Kelleraußentreppe, Nebengeb.			25.000,00 €
Zeitwert Garage			1.500,00 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		262.141,90 €
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		262.141,90 €
Bodenwert		173.710,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	435.851,90 €
		436.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als normal bis gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, Oktober 2025 ca. 6,2 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % Δ 49.670 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % Δ 52.830 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 12.09.2025, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

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

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

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

Stadtteilangaben

Der Ortsteil Bischleben-Stedten kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2024) wie folgt:

- Einwohner	1.554 Einwohner
- Ausländer	45
- Durchschnittsalter	48,4 Jahre
- Haushalte	732 (Stand 31.12.2018)

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden 2024 für den Berichtszeitraum 2022 bis 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Dabei wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 440.000,00 € ein rechnerischer Sachwertfaktor (nicht durch Kauffälle untersetzt) von 1,11 ohne Angaben eines Bodenwertniveaus ausgewiesen.

Dabei ist aber anhand der ausgewiesenen Datengrafik erkennbar, dass die überwiegenden Verkäufe in Bodenrichtwertniveaus zwischen 100,00 €/m² bis 300,00 €/m² getätigt wurden sowie es sich bei den Baujahren der Gebäude überwiegend um in den 90er Jahren errichtete Objekte handelte.

Die gesamte Stichprobe dieser Untersuchung weist folgende Durchschnitts- bzw. Medianwerte der wesentlichsten Einflussfaktoren auf den Sachwertfaktor aus:

	Mittelwert	Medianwert
Baujahr:	1975	1995
Restnutzungsdauer:	42 Jahre	43 Jahre
Bodenwertanteil am Sachwert:	42 %	42 %
Ausstattungsstandard:	3,00	3,00
Grundstücksgröße:	628 m ²	560 m ²
Wohnfläche:	140 m ²	135 m ²
Anzahl der Datensätze:	84	

Zeitraum der Untersuchung: 01/2022 bis 12/2023

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

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

Demgegenüber besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach gut gelegenen Einfamilienhausgrundstücken in Erfurt. Insbesondere aufgrund der weiterhin sehr hohen Neubaukosten, den hohen Finanzierungskosten sowie den überwiegend fehlenden bezahlbaren Neubauprojekten, besteht auch für Bestandsobjekte eine gute bis sehr gute Nachfrage. Dabei gehört der Bereich des Bewertungsobjektes zu den nachgefragten Lagen von Erfurt. Im Wohnlagenatlas des Gutachterausschusses Erfurt von 2024, wird der Bereich des Bewertungsobjektes als gute Wohnlage definiert.

Aktuell ist eine anziehende Nachfrage nach derartigen Objekten zu verzeichnen, da ein Teil der Nachfrager sich an die gestiegenen Finanzierungskosten „gewöhnt“ hat.

Unter Berücksichtigung des mittelbar vergleichbaren Ausstattungsstandards des Bewertungsgrundstückes nach Instandsetzung und Fertigstellung der begonnenen Sanierung, dem Bodenwertniveau von rd. 300,00 €/m², dem zurückliegenden Zeitraum der Untersuchung des Gutachterausschusses (Steigerung des Bodenpreisindex für Einfamilienhäuser zwischen 01.01.2024 und 01.01.2025 von rd. 3 % entsprechend Auswertung des Gutachterausschusses), wird ein Sachwertfaktor von 1,30 als angemessen eingeschätzt.

$$436.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,30 \quad = \quad \text{rd. } 567.000,00 \text{ €}$$

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

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Es besteht die Besonderheit, dass die bisherigen Eigentümer des Bewertungsgrundstückes und des Grundstückes Flurstück 82 und 83 bzw. Am Kirchberg 37 offensichtlich ein langjähriges freundschaftliches Verhältnis verband. Anhand dieser Historie ist erklärbar, das die damaligen Eigentümer sowohl die aufstehende Doppelgarage als auch den rückwärtigen Pool gemeinsam errichtet haben. Entsprechend dem geoproxy Kartenauszug mit Orthophoto verläuft die Grundstücksgrenze mittig durch den Pool und auch die zum Bewertungsgrundstück gehörende Garage befindet sich tlw. nicht vollumfänglich auf dem Bewertungsgrundstück, sondern lediglich bezogen auf die vordere Breite lt. Luftbild von ca. 2,50 m.

Die Zufahrt von der Straße aus wird von beiden Grundstückseigentümern gemeinsam genutzt, befindet sich aber überwiegend auf dem angrenzenden Fremdgrundstück.

Gegenseitige dinglich gesicherte Geh- und Fahrrechte existieren nicht.

Ein zukünftiger Eigentümer wird diese Besonderheiten negativ in seine Kaufpreisfindung einfließen lassen.

Weiterhin befindet sich das Grundstück innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, was ggf. Restriktionen bei zukünftigen Erweiterungen zur Folge haben könnte.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erfolgt ein Abschlag von 5 % bezogen auf den marktangepassten Sachwert.

$$567.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad 28.000,00 \text{ €}$$

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

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

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

Eine bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

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

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

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

Die Heizungsanlage wurde 1991 neu angeschafft, hier wird von einer Ersatzinvestition ausgegangen.

Sowohl die gesamte Heizleitung als auch die Heizkörper stammen aus diesem Baujahr (bis auf den Spitzboden).

Im Keller sind weitere Instandsetzungen aufgrund von tlw. noch vorhandenen Salpeterschäden sowie die Erneuerung der veralteten E-Installation notwendig. Der Terrassenbelag ist ebenfalls zu erneuern

Die sanitären Anlagen wird ein üblicher Käufer erneuern. Weitere Renovierungs- und Fertigstellungsaufwendungen bestehen in Bezug auf die nicht fertiggestellten bzw. begonnenen Trockenbauarbeiten, noch notwendige Boden- und Wandverkleidungen (insbesondere im Dachgeschoss), Fertigstellung der E-Installation, tlw. Erneuerung der Innenfensterbänke, Austausch der Innentüren und tlw. Erneuerung der Fenster.

Unter Berücksichtigung dieser notwendigen Ersatzinvestitionen bzw. Modernisierungen und Fertigstellung der begonnenen Sanierung, wird ein anteiliger Aufwand von 300,00 €/m² Wohnfläche eingeschätzt.

$$300,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 173 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 52.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		567.000,00 €
Abschlag aufgrund angrenzende Grundstücksgrenze, TW- Schutzzone II:	-	28.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	52.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		487.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2.815,00 €/m² Wohnfläche.

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

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert 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. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Bischleben und vergleichbaren Lagen
- Einfamilienhäuser
- Baujahre 1970 bis 1989
- Weiterverkauf
- Wohnflächen zwischen 120 m² bis 200 m²
- Kauffälle ab 2023 bis aktuell

Der Gutachterausschuss der Stadt Erfurt konnte 11 mittelbar vergleichbare Datensätze angeben.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Anpassung der 11 Kaufpreise in Bezug auf die Lage (Bodenrichtwert), Standardstufe, Kaufzeitpunkt, Wohnfläche, Unterkellerung, Vorhandensein von Nebengebäuden.

Alle veräußerten Grundstücke waren unvermietet.

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr	Wohn- fläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Garage/ Carport Nebengeb.	Unter Kellerung in %	Kaufpreis
1	Melchendorf	2023	255	1980	165	906	2,60	vorhanden	100,00	450.000,00 €
2	Urbich	2024	240	1980	125	431	3,00	vorhanden	100,00	330.000,00 €
3	Mittelhausen	2024	170	1985	128	463	2,40	ohne	100,00	200.000,00 €
4	Melchendorf	2024	50	1973	147	666	2,50	ohne	80,00	245.000,00 €
5	Windischholzhausen	2024	290	1984	156	713	2,70	vorhanden	100,00	450.000,00 €
6	Bindersleben	2024	220	1974	155	910	2,80	vorhanden	0,00	325.000,00 €
7	Erfurt Süd	2025	690	1989	160	773	3,20	vorhanden	100,00	640.000,00 €
8	Hochheim	2025	280	1980	160	327	2,10	ohne	0,00	265.000,00 €
9	Alach	2025	140	1982	170	874	2,10	vorhanden	0,00	250.000,00 €
10	Erfurt Süd	2025	690	1981	125	609	3,70	ohne	100,00	850.000,00 €
11	Hochheim	2025	520	1978	150	1.078	3,10	vorhanden	100,00	875.000,00 €
arithmetisches Mittel										443.636,36 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt aufgrund der erheblich abweichenden Wohnfläche werden die Datensätze 4, 7, 9, 10 und 11 elimiert										
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Wohnfläche in m ²	Grundstücks größe	Standard Stufe	unter kellert	Garage/ Carport Nebengeb.	angepasster Kaufpreis gesamt		
1	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	445.500,00 €		
2	1,10	1,00	1,15	1,15	0,85	1,00	1,00	408.057,38 €		
3	1,20	1,00	1,15	1,15	1,05	1,00	1,10	366.597,00 €		
5	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	244.387,50 €		
6	1,15	1,00	1,05	0,90	0,90	1,10	1,00	484.147,13 €		
8	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	1,10	1,10	566.280,00 €		
arithmetisches Mittel										419.161,50 €
ohne Datensatz 5, da außerhalb der doppelten Standardabweichung										454.116,30 €

Eine zusätzliche Berücksichtigung der unter Punkt 4.4.3.3 angesetzten anteiligen Instandsetzungen erfolgt im Vergleichswertverfahren nicht, da dies indirekt bereits über die Anpassung der Standardstufen erfolgte.

Eine Ableitung des Verkehrswertes wird anhand der verbleibenden geringen Anzahl von angepassten Vergleichswerten nicht für angemessen beurteilt.

Diese wenigen angepassten Vergleichswerte, stützen aber sehr deutlich den eingeschätzten marktangepassten, objektbezogenen Sachwert.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99094 Erfurt Ortsteil Bischleben-Stedten, Am Kirchberg 39 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

487.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

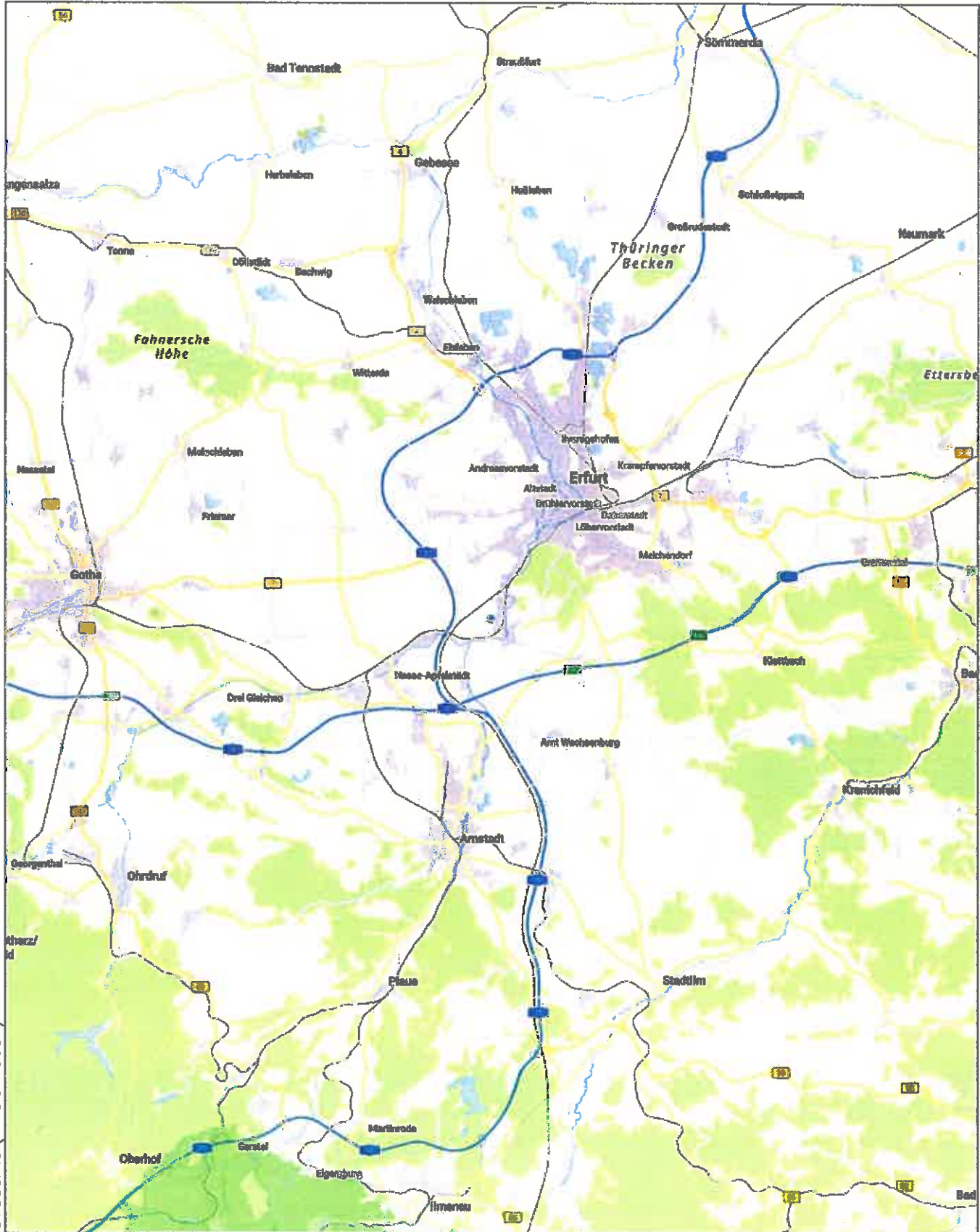
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 24.11.2025

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



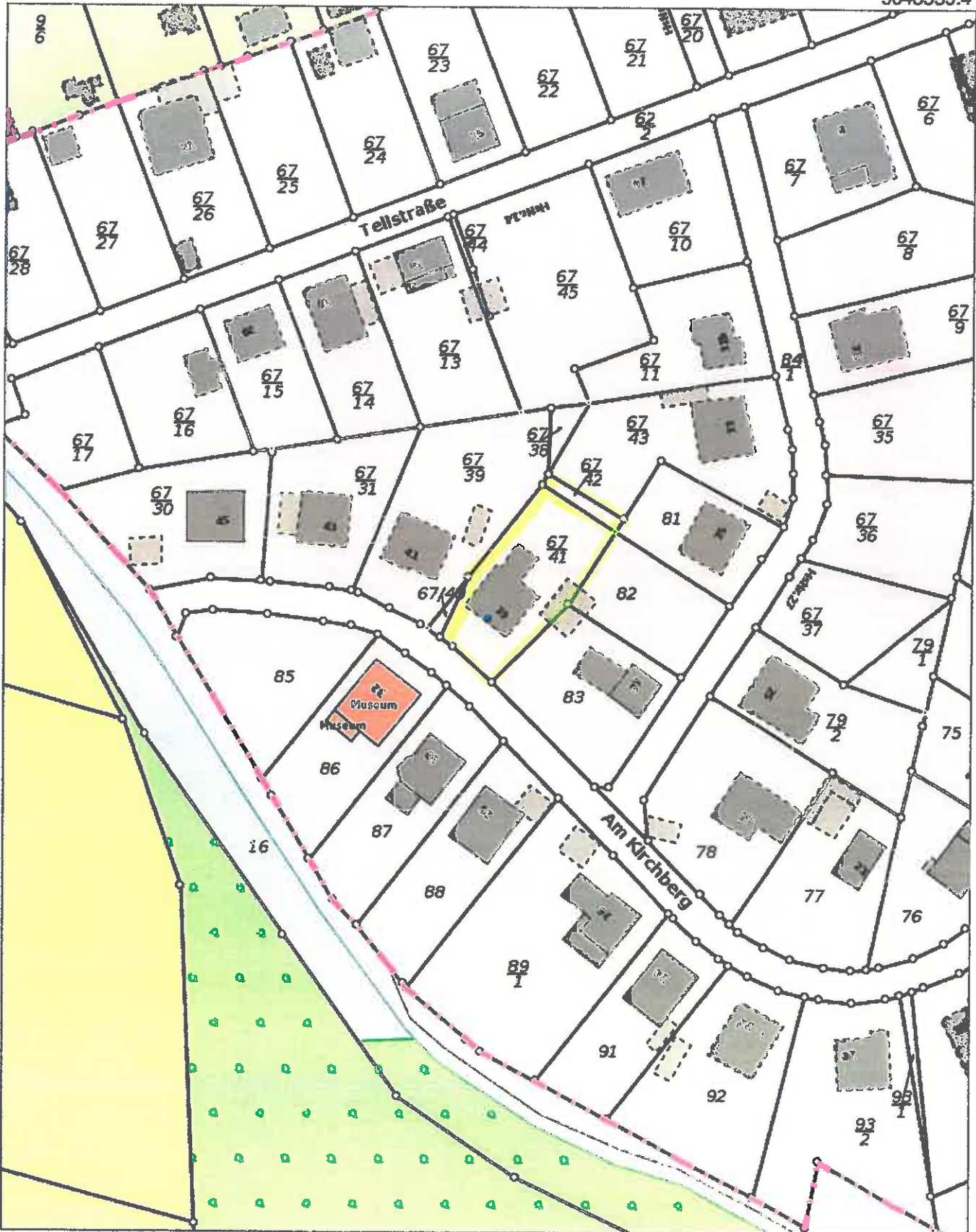


616892.3 (EPSG:25832)

5615624.2 (EPSG:25832)

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

5643959.4



639028.4 (EPSG:25832)

5643733.6 (EPSG:25832)

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



639028.4 (EPSG:25832)

5643733.6 (EPSG:25832)

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt

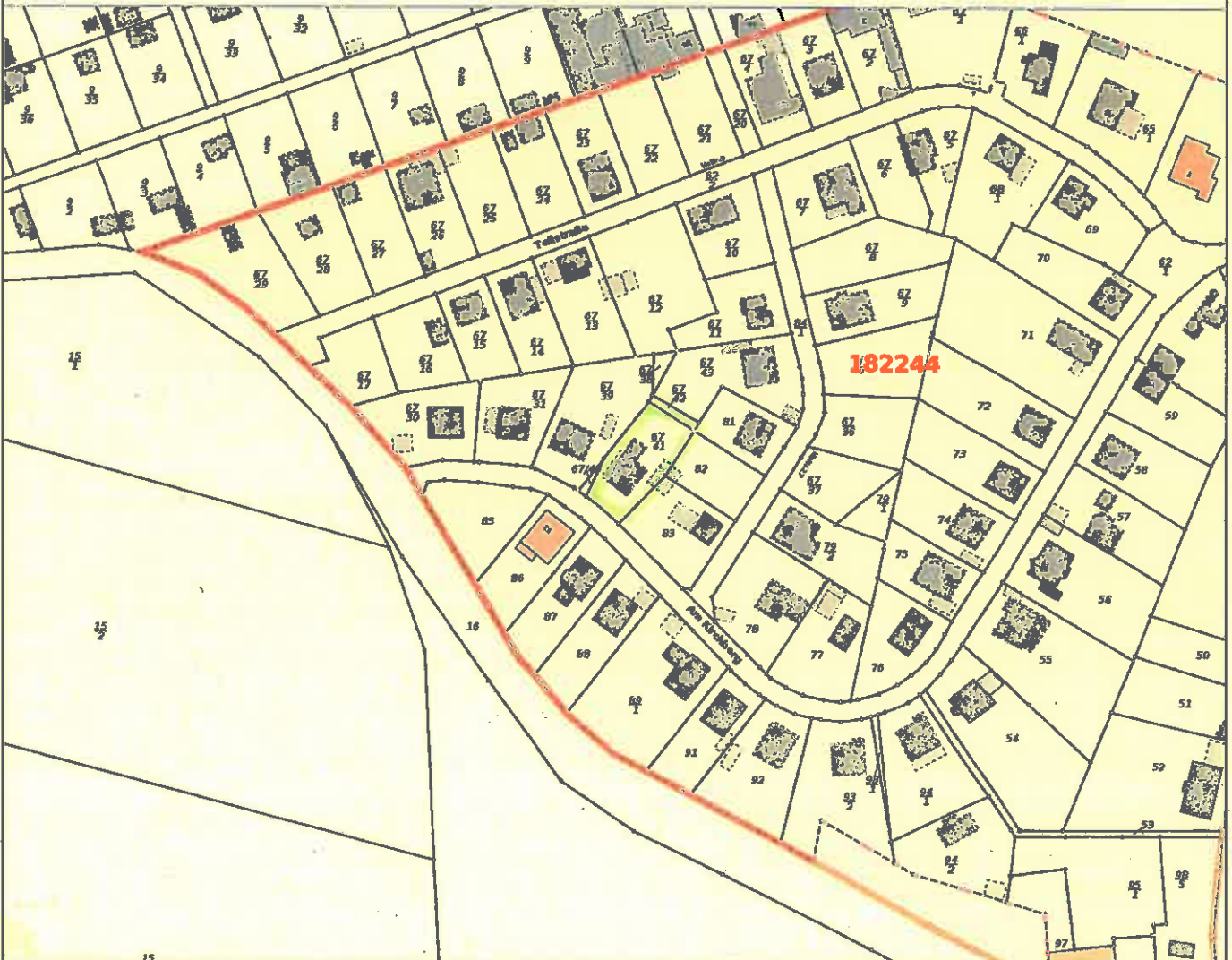
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Erfurt
Gemarkung	Bischleben
Bodenrichtwertnummer	182244
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	290
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	allgemeines Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche [m ²]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

27.10.2025



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 6.12.1986, geändert durch Gesetz
 vom 26.7.1990, vom 23.9.1990 in Verbindung mit dem Einigungs-
 vertrag vom 31.8.1990, vom 14.7.1992 § 34
 Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 § 4

Der Rat der Stadt hat am 20.09.1995
 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

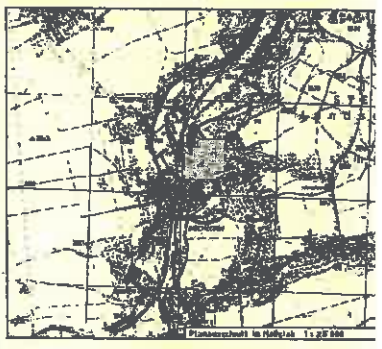
Erfurt, den  
 Oberbürgermeister

Legende
 — Bereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB
 Die Gemeinde kann durch Satzung
 1. die Grenzen für in Zusammenhang bebauete Orts-
 teile festlegen



Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 BauGB
Festlegung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils
Gebiet Ortsteil Bischoleben/Städten

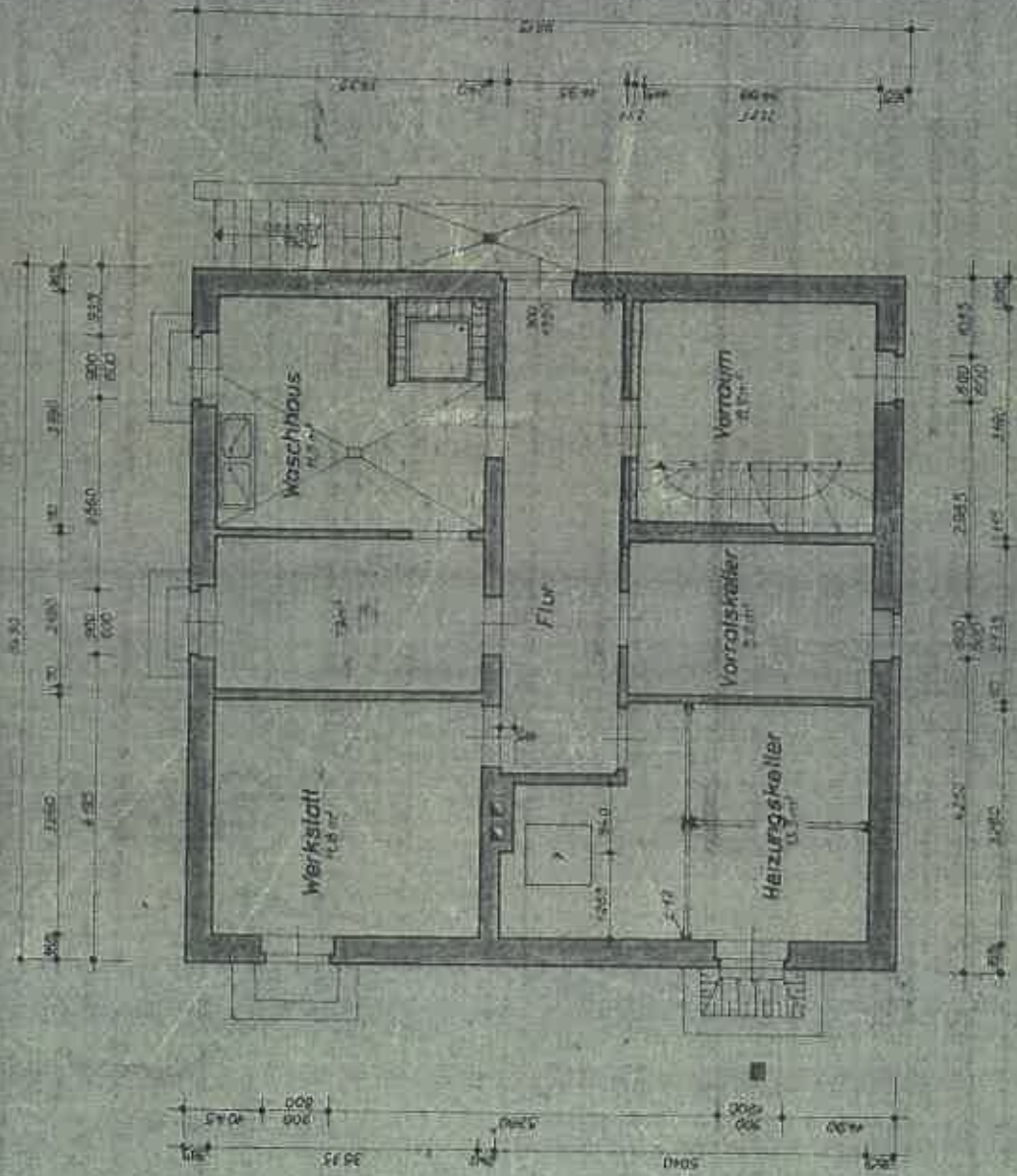
Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 5.000



Ursprüngliche Bauunterlagen,
geringfügige Änderung
Raumstrukturen

Kellergeschoßgrundriß

Modellmaß 1:10



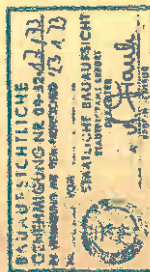
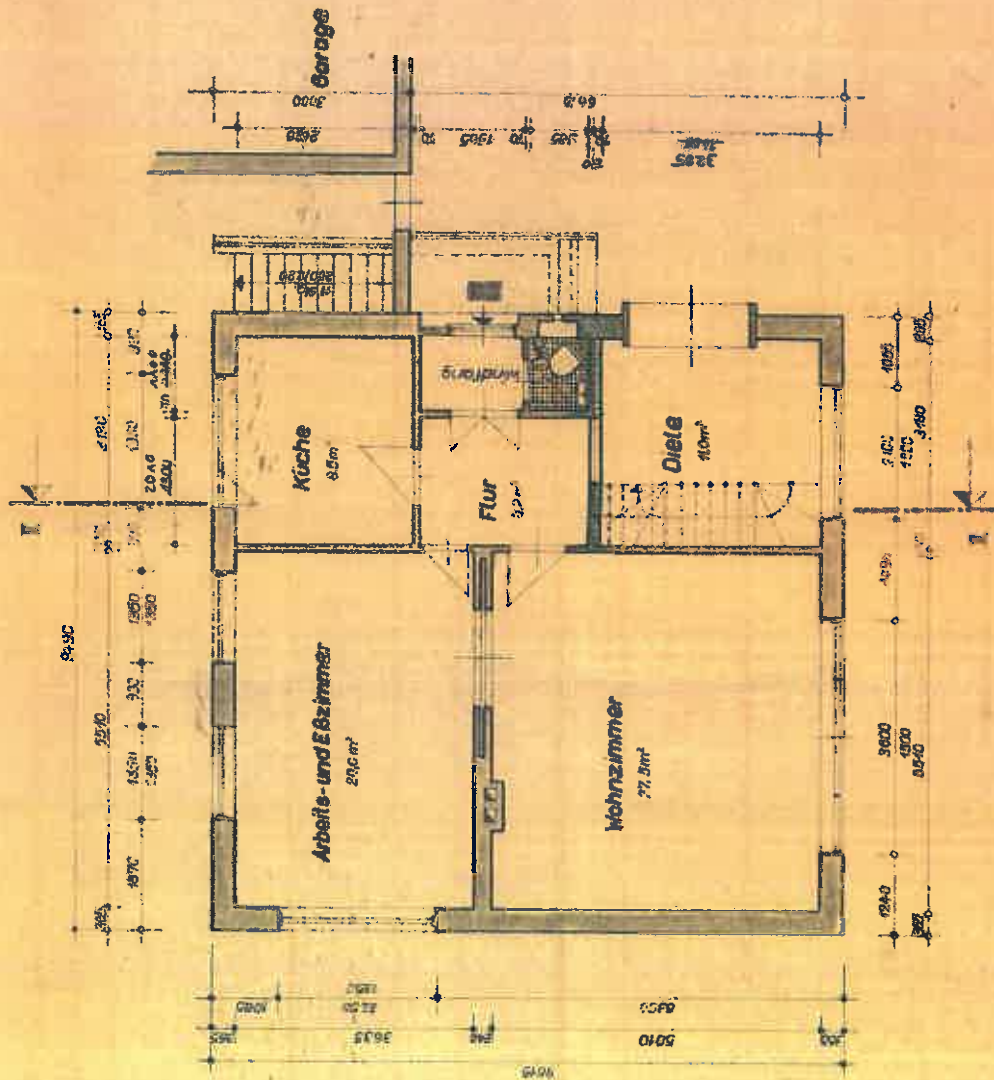
Einfamilien-Wohnhaus
 Burter Strabeck
 Erfurt-Brechleben, Kirchberg
 Flur 2, Flurstück 67/33

Kellergeschoßgrundriß

Modellmaß 1:10
 Originalmaß 1:50
 Blatt Nr. 4

Erdgeschossgrundriß

Maßstab 1:50



Einfamilienwohnhaus
Gunter Striebeck
Erntel-Bischleben, Kirchberg
Flur 2, Flurstück 87/33

Erdgeschossgrundriß

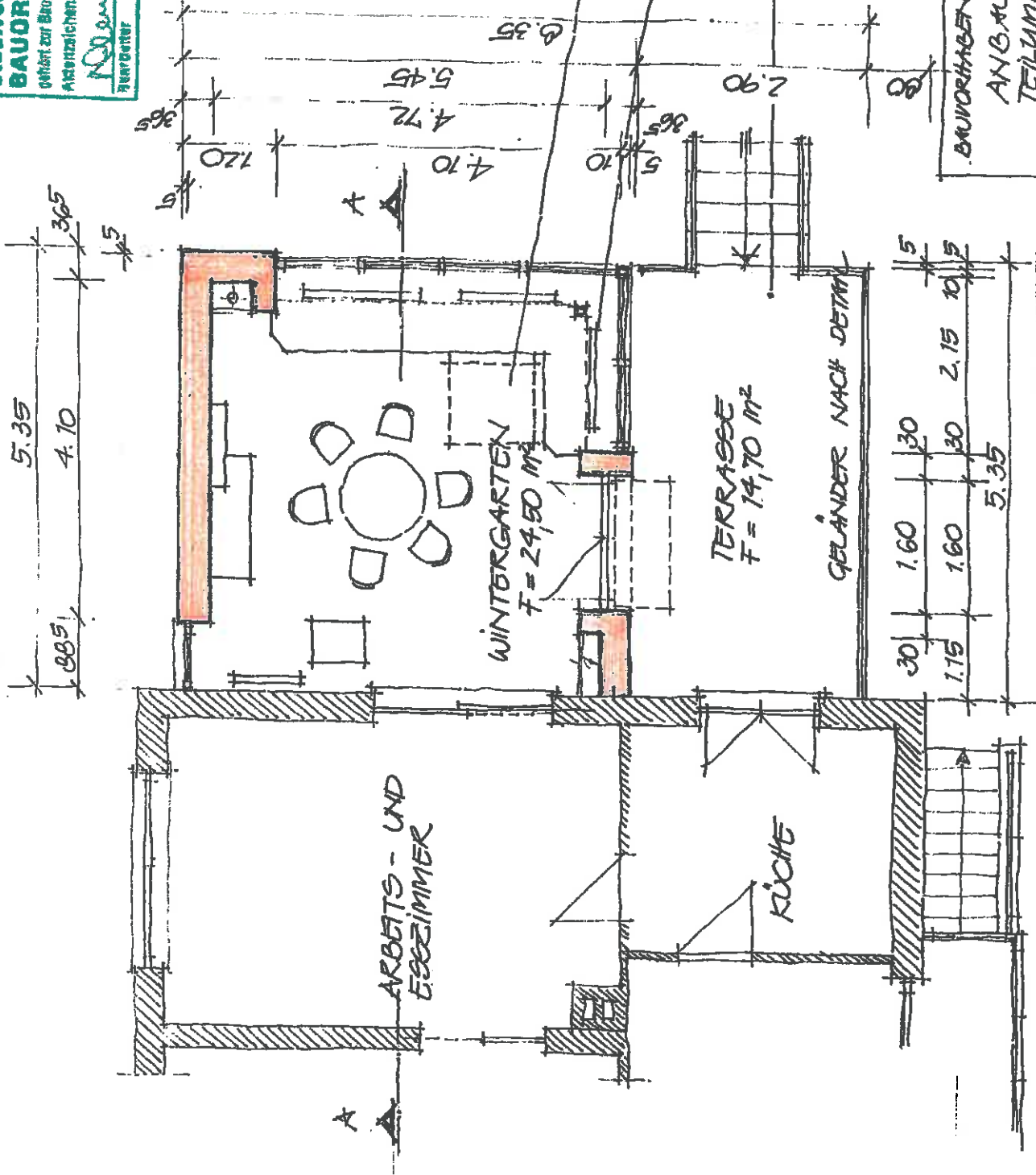
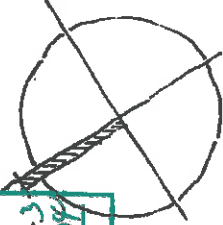
Maßstab 1:50

aufgestellt: 1953

Blatt Nr. 2

Baugenehmigung
Anbau Wintergarten und
Ausbau Spitzboden

Stadtverwaltung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT
 Offiziell zur Baugenehmigung Nr.:
 Anordnungs-Nr.: B 0026/2003-3
 Datum: 20.09.04
 Herr: [Name]



- FUNKTIONSERWEITERUNG:
- ANBAU WINTERGARTEN
F = 24,50 M²
 - FERTIGSTELLUNG TERRASSE
F = 14,70 M²

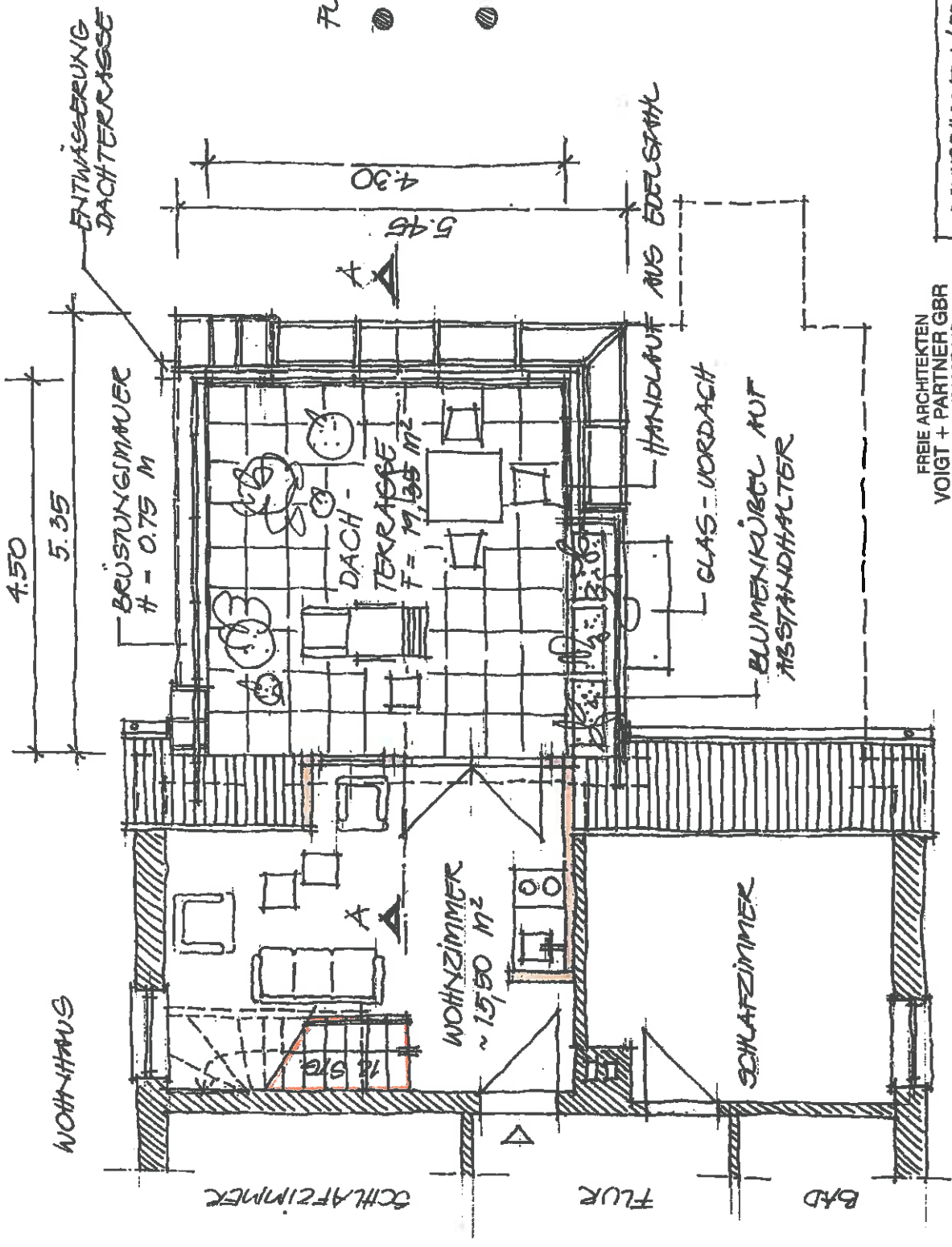
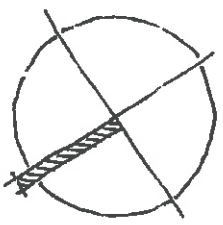
LICHTKUPPEL 1.00/1.00
 (STREULUCHT)
 GROSSFLÄCHENVERGLASUNG
 SYSTEM "SCHÜCO"
 FUNDAMENTPLATTE UND
 TREPPENANLAGE VORHANDEN

BLATT-NR.: 2

BAUVORHABEN / PROJEKT:
 ANBAU WINTERGARTEN /
 TEILUMBAU DG - EINLIEGERWOHNUNG
 ANTRAGSTELLER / BAUHER:
 EHELICHE PAUL U. MARLENE JAHN
 AM KIRSCHBERG 39, ET-BÜCKLEGEN
 ERFURT, IM DEZEMBER 2003

FREIE ARCHITECTEN
 PÄPSTNERGASSE 50
 MARKTSTRASSE 3/B
 99084 ERFURT
 TEL.: 0361 / 64 24 77
 FAX: 0361 / 64 47 00
 [Signature]

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



FUNKTIONSERWEITERUNG:

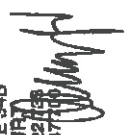
- TERRASSE ÜBER WINTERGARTEN
F = 19,35 m²
- ZIMMERUMBAU
• AUFBAU DACHGAUFE
• EINBAU TREPPE
F = 10,50 m²

Stadlverwaltung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT
 gehört zur Baugenehmigung Nr.:
 Aktenzeichen: 5-0026/2004-2
 Datum: 28.04.04
 Gezeichnet

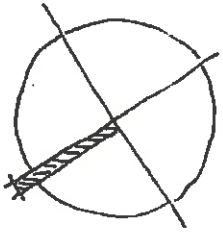
BLATT-NR.: 3

BAUVERFAHREN / PROJEKT:
 ANBAU WINTERGARTEN /
 TEILUMBAU DG - EINLIEGERWOHNUNG
 ANTRAGSTELLER / BAUHERR:
 EHELEUTE PAUL U. MARLENE JAHN
 AM KIRCHBERG 39, EF-BÜCKLEBEN
 ERFURT IM DEZEMBER 2003

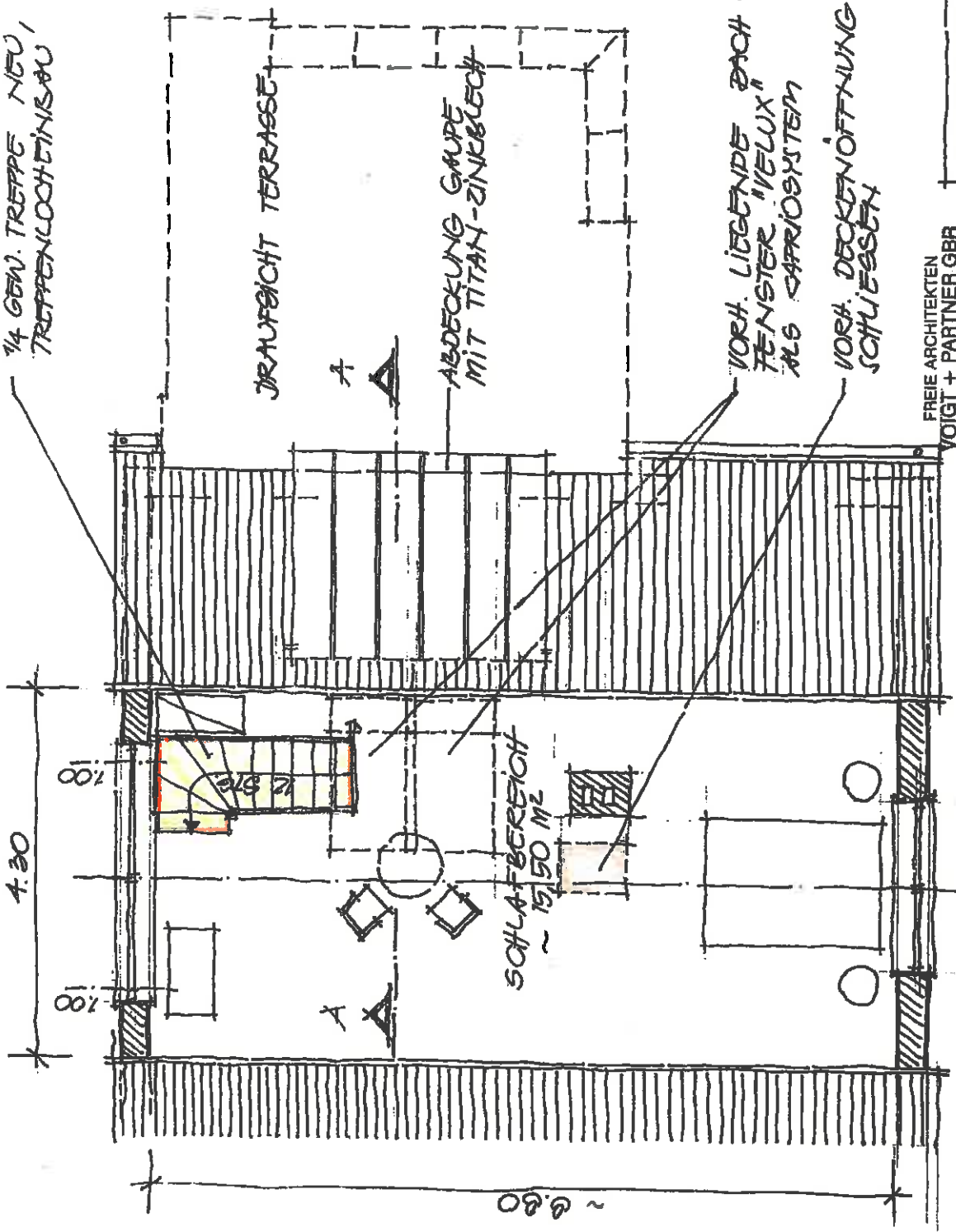
FREIE ARCHITECTEN
 VOIGT + PARTNER GBR
 MARKTSTRASSE 34B
 99084 ERFURT
 TEL.: 0361 / 64 22115
 FAX: 0361 / 64 47110



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:50



1/4 GEW. TREPPE NEU /
TREPPENLOCHTEINBAU



FUNKTIONSERWEITERUNG:
 ● SCHLAFBEREICH IM
 SPITZBODEN WOHNTHAUS
 F = 15,50 M2

Stadlverwaltung Erfurt
BAUORDNUNGSAMT
 gemäß der Baugeschäftung Nr.:

AKTENZULETZE: 3.00.20/2004-3
 Nummer: 18.04.04
 Datum

BLATT-NR.: 4

BAUORHABEN / PROJEKT:

ANBAU WINTERGARTEN /
 TEILUMBAU DG - EINLIEGERWOHNUNG
 ANTRAGSTELLER / BAUHER:
 EHELEUTE PAUL U. MARLENE JAHN
 AM KIRCHBERG 39, EF-BÜCHLESEN
 ERFURT, IM DEZEMBER 2003

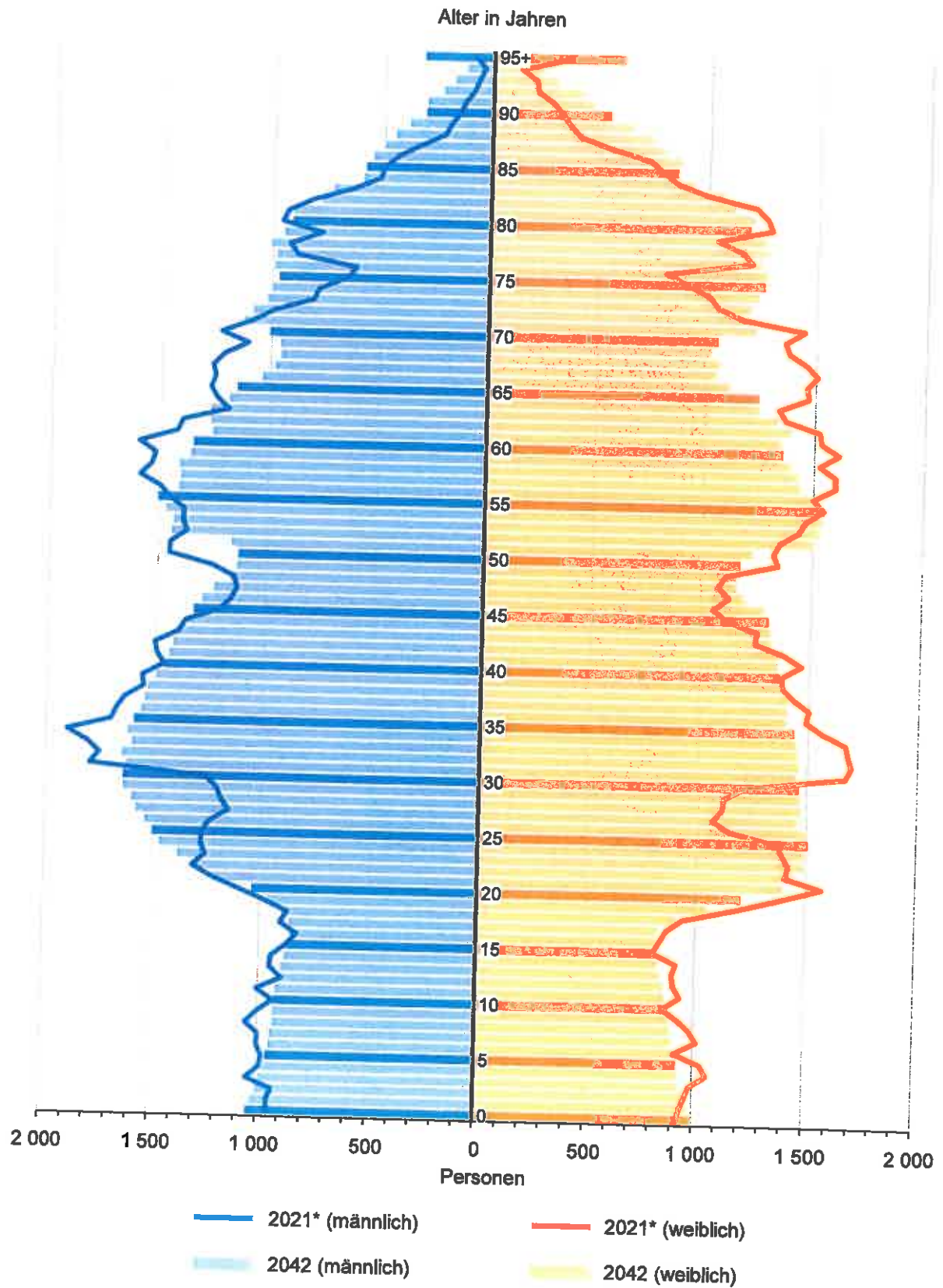
FREIE ARCHITEKTEN
 VOIGT + PARTNER GBR
 MARKTSTRASSE 64B
 99084 ERFURT
 TEL.: 0361 / 64 22 1111
 FAX: 0361 / 64 47 1111

GRUNDRISS SPITZBODEN M 1:50

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Kreisfreie Stadt Erfurt



* IST-Werte des Jahres 2021