Gutachten



99310 Arnstadt

Am Häckerstieg 11

Az.: K 29/24

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 31 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 109/2026

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 29/24 Unser Zeichen: GZ 109/26

PLZ: 99310 Ort: Arnstadt
Straße: Am Häckerstieg 11

Gemarkung: Arnstadt
Flur: 59
Flurstück: 739/7
Größe: 2.892 m²



Kurzbeschreibung: **Fabrikantenvilla der ehemaligen Felsenkellerbrauerei Arnstadt**

befindet sich im südlichen Stadtbereich von Arnstadt, im thüringischen Ilm-Kreis, unmittelbar neben der ehemaligen Brauerei, Grundstück ist bebaut mit der einer ehemaligen Fabrikantenvilla (Mergell-Villa) sowie Reihengaragen,

ehemalige Fabrikantenvilla
Baujahr ca. 1885, ohne Sanierung, Mauerwerksbau, Innenwände Fachwerkbauweise, dreigeschossig, voll unterkellert

Raumaufteilung:
KG: ehemalige Vorratsräume, Lager
EG – 2. OG: diverse ehemalige Räume, Treppenhäuser, Flure
Zustand: abgängig

Bestandteil eines Denkmalensembles

Reihengaragen
Baujahr vermutlich 60er/70er Jahre, Mischmauerwerk, eingeschossig, Flachdach, Wellasbesteindeckung
Zustand: abgängig

keine Nutzung mehr seit den 90er Jahren, durch Vernachlässigung, Brand, Vandalismus und Leerstand stark geschädigt

Bewertungsstichtag: 10.03.2026

Verkehrswert **1,00 €**

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

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Sylvio Barinsky
Leninstraße 13
99334 Amt Wachsenburg OT Ichtershausen

c) entfällt

d) Für das Objekt bestehen keine Mietverträge.

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

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

h) entfällt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Vorbemerkungen**	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	**Wertermittlungsgrundlagen**	2
3.	**Grundstücksbeschreibung**	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Ehemalige Fabrikantenvilla	9
3.5.2	Reihengaragen	16
3.6	Außenanlagen	17
4.	**Wertermittlung**	17
4.1	Definition des Verkehrswertes	17
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Restnutzungsdauer	18
4.4	Bodenwert	18
4.4.1	Entwicklungszustand	18
4.4.2	Bodenwertermittlung	19
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	21
4.5.1	Allgemeine wirtschaftliche Nachfragetatbestände	21
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten	22
4.5.3	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
5.	**Verkehrswert**	26

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild mit Katasterangaben
Bodenrichtwertinformationen
Bauunterlagen

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Arnstadt, Az.: K 29/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99310 Arnstadt, Am Häckerstieg 11, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:
Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.02.2026 zur Ortsbesichtigung am 10.03.2026, 14.00 Uhr eingeladen. Telefonisch wurde der Besichtigungstermin auf 10.00 Uhr vorverlegt. Die Besichtigung konnte zu diesem Termin stattfinden

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer, Vertreter Landratsamt Ilm Kreis
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  BauNVO 62 vom 26.06.1962
  BauNVO 68 vom 26.11.1968
  BauNVO 77 vom 15.09.1977
  BauNVO 86 vom 30.12.1986
  BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

- der DIN 276 „Kosten im Hochbau", Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004

- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
	Gerichtsbeschluss vom 08.01.2026, Auftrag vom 09.01.2026
	Grundbuchauszug von Amtsgericht Arnstadt/Blatt 5697
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel 2025/2026
	Bodenrichtwertinformation durch den Gutachterausschuss Ilm-Kreis zum Stichtag 01.01.2026
	Marktberichte 2022 bis 2025 Gutachterausschüsse des Ilm-Kreises sowie der Landkreise Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg
	Restauratorische Befundsermittlung von Ochsenfarth Restaurierungs GmbH von 1996
	Gutachterliche Stellungnahme baulicher Zustand und Gebäudestandsicherheit 16.05.2024, Erik Margraf
	Urteil VG Weimar vom 10.05.2023
	weitere Unterlagen und Auskünfte durch: - Stadtverwaltung Arnstadt von 10.02.2026 - Wasser und Abwasserzweckverband vom 24.02.2026 - Landratsamt Ilm-Kreis vom 10.02.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Arnstadt hat rd. 28.509 Einwohner (Stand 31.12.2025)
- liegt in Thüringen und ist Kreisstadt des Ilm-Kreises
- Arnstadt ist der älteste urkundlich erwähnte Ort auf deutschem Boden
- Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 20 km
- bis nach Ilmenau sind es auch ca. 20 km 0
- das Gewerbegebiet Erfurter Kreuz ist ca. 25 km entfernt und liegt am Autobahnkreuz Erfurt mit den Autobahnen 4 (Kirchheimer Dreieck - Görlitz) und 71 (Sangerhausen - Schweinfurt)
- in ca. 5 km Entfernung besteht Anbindung an die BAB 71 Richtung Sangerhausen - Schweinfurt (zwei Anschlussstellen) sowie zur BAB 4 Görlitz - Kirchheimer Dreieck
- Arnstadt hat darüber hinaus Anbindung an das Fernnetz der DB AG

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtbereich von Arnstadt, unmittelbar neben der ehemaligen Brauerei bzw. östlich der Bahnlinie (Nebenstrecke)
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von aufgelockerter Wohnbebauung, in südlicher Richtung befindet sich ein kleines Hotel und ein kleines Kongresszentrum (ehemalige Brauerei)

- bis ins Stadtzentrum sind es fußläufig ca. 1,2 km
- bis zum Südbahnhof von Arnstadt sind es ca. 600 m, die Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter befinden sich im ca. 1,2 km entfernten Stadtzentrum
- Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet
- die ärztliche Versorgung ist in der Stadt ausreichend gesichert

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
öffentliche Zufahrt Am Rabenhold, Anliegerstraße (nur wenige Meter befahrbar, da Sackgasse) umfasst auch das Privatflurstück 740/7 mit als Straßenbereich
mittelbar Anliegerstraße Brauhausstraße
somit hat das Bewertungsflurstück keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt

- innere Erschließung
Zufahrt von der Anliegerstraße Am Rabenhold vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
lt. Leitungsplänen in der angrenzenden Straße: Strom, Wasser (vor Jahren stillgelegt), Gas, öffentliche Kanalisation (lt. Angaben des Versorgers liegen keine detaillierten Leitungspläne vor), offensichtlich überall keine Hausanschlüsse mehr

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Arnstadt
Grundbuchband Blatt 5697

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	59	739/7	Am Häckerstieg 11		2.892

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 09.01.2026 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Ilm-Kreises wurden folgende Informationen zum Planungsrecht am 10.02.2026 mitgeteilt:

- Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen
- sonstige Schutzgebiete sowie Veränderungssperren sind nicht bekannt
- ebenso befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes

3.4.2 Baurecht

Die aufstehende Villa (Mergell-Villa) wurde als Fabrikantenvilla der ehemaligen Felsenkellerbrauerei Arnstadt ca. 1876 erbaut.

1997 wurde eine Baugenehmigungen zum Umbau und Sanierung erteilt. Diese Baugenehmigung wurde nicht umgesetzt und ist verfristet.

Weiterhin befinden sich am nördlichen Randbereich des Grundstückes diverse Reihengaragen, die vermutlich in den 60er/70er Jahren errichtet wurden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der auch aufgrund des Alters der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Ilm-Kreises vom 10.02.2026 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Das Gebäude Am Häckerstieg 11 ist als Denkmalensemble, in Verbindung mit den Gebäuden Am Häckerstieg 12 und Brauhausgasse 1 und 2 ausgewiesen.
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Stand 28.04.2026)

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation
Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.
Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

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

Hausschwammbefall
Verdacht auf Hausschwammbefall ist aufgrund des desolaten Zustandes nicht ausgeschlossen bzw. offensichtlich vorhanden.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis
entfällt

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer ehemaligen freistehenden Fabrikantenvilla und Reihengaragen bebaut.



Außenansicht



Außenansicht (Vorgartenbereich mit Brunnen gehört nicht zum Bewertungsgrundstück)



Außenansicht



rückwärtige Ansicht

3.5.1 Ehemalige Fabrikantenvilla

- Baujahr:	ca. 1885 im historisierenden Stil erbaute Villa
- Sanierung:	ohne, einige PVC-Fenster offensichtlich nach 1990 eingebaut
- Konstruktionsmerkmale:	Mauerwerksbau, Innenwände Fachwerkbauweise, voll unterkellert, Mauerwerksbau
- Geschossigkeit:	dreigeschossig
- Fassade:	historische, reich verzierte Fassade
- Decken:	KG massiv, EG bis 2.OG Holzbalkendecken, tlw. durchgebrochen
- Treppen:	KG zwei massive Treppen, EG bis 2.OG zwei zweiläufige Holztreppenhäuser, abgängig
- Dach:	Holzkonstruktion, Flachdach, Bitumenbahnen, tlw. durchgebrochen, sehr schlecht



Dachansicht

- KG:
Raumaufteilung: ehemalige Vorratsräume, Lager

Ausstattung:	
Boden:	Estrich
Wände/Decken:	Sichtmauerwerk, preußische Kappe, Deckenhöhe ca. 2,60 m
Fenster:	PVC, abgängig
E-Installation:	über Putz





Kelleransichten




Kelleransichten

- EG – 2. OG:
Raumaufteilung: diverse ehemalige Räume, Treppenhäuser, Flure

Ausstattung:	
Boden:	tlw. Dielung, tlw. historisches Parkett, abgängig
Wände:	verputzt, tlw. unverputzt, sichtbare Mauerwerks-/Fachwerkwände
Decken:	tlw. noch erkennbare historische Decken, überwiegend durchgebrochen, Deckenhöhen zwischen ca. 3,75 m (EG und 2.OG); 1.OG ca. 3,90 m
Türen:	überwiegend ohne
Fenster:	Holz, geringfügig PVC, abgängig
Verglasung:	abgängig
E-Installation:	abgängig
Sanitär:	ohne
Heizung:	ohne

- Gesamtzustand: abgängig

Erdgeschoss:




Innenansichten




Treppenhäuser




Innenansichten




Innenansichten

1. Obergeschoss





Innenansichten



Innenansicht



Innenansicht

2. Obergeschoss





Innenansicht





Innenansicht

3.5.2 Reihengaragen

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich 60er/70er Jahre
- Konstruktionsmerkmale:	Mischmauerwerk
- Geschossigkeit:	eingeschossig
- Fassade:	verputzt
- Dach:	Flachdach, Wellasbesteindeckung
Gesamtzustand:	abgängig



Ansicht Reihengaragen



Ansicht Reihengaragen

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 Außenanlagen

Einfriedung:	überwiegend ohne bzw. durch Bauzäune provisorisch gesichert
Freiflächen:	verwilderte Grünflächen

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 Grundstücks und der im gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einer historischen, ehemaligen Fabrikantenvilla und Reihengaragen bebaut. Eine Nutzung besteht für diese Gebäude seit den 90er Jahren nicht mehr.

Die Villa ist durch Vernachlässigung, Brand, Vandalismus und den jahrelangen Leerstand derartig geschädigt, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich gegeben ist. In einem vorliegenden Gerichtsurteil (1. Instanz Verwaltungsgericht Weimar) wurde die Denkmaleigenschaften der Villa als Bestandteil des Denkmalensembles mit Gebäuden der ehemaligen Felsenkellerbrauerei bestätigt.

Bezogen auf den stark desolaten Zustand des Gebäudes, in Verbindung mit den Denkmaleigenschaften als Ensemble wird eingeschätzt, dass lediglich der Erhalt von Teilen der Fassade möglich ist.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur den Bodenwert in Verbindung mit notwendigen Rückbaukosten (Vergleichswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

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

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

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

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist für die historische Villa und die Reihengaragen nicht mehr gegeben.

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

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	130008
Bodenrichtwert:	90,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Stichtag:	01.01.2026

Diese Bodenrichtwertzone ist geprägt durch die Veranstaltungshalle und den Gastronomie/Hotelkomplex der ehemaligen Felsenkellerei. Die Reihenhäuser, die nach 1990 im südwestlichen und südöstlichen Bereich dieser Bodenrichtwertzone errichtet wurden, gehören dazu.

Bezogen auf eine zukünftige Wohnnutzung des Grundstückes (Mehrfamilienhaus) wird eingeschätzt, dass diese Bodenrichtwertzone nicht vollumfänglich einer zukünftigen Nutzung entspricht.

In der weiteren Berechnung wird daher auf die unmittelbar nordöstlich gelegene Bodenrichtwertzone mit hälftig zur Wertableitung herangezogen (da diese von freistehenden Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern überwiegend bebaut ist).

Diese weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	130006
Bodenrichtwert:	140,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Grundstückstiefe:	35 m
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite:	ca. 48 m
Tiefe:	bis ca. i.M. 60 m

Bezogen auf die vorhandene Bebauung, in Verbindung mit der möglichen Erhaltung der Fassade, kann von einem adäquat großen Baukörper, wie das gegenwärtig noch aufstehende Gebäude, ausgegangen werden. Somit wird in Anlehnung an die Prämissen dieser Bodenrichtwertzone von einer anteiligen Baulandfläche von ca. 1.700 m² ausgegangen. Die restliche Grundstücksfläche wird als untergeordnete Arrondierungsfläche eingeschätzt.

Baulandfläche:

ca. 1.700 m²	x	(90,00 €/m² + 140,00 €/m²)/2	=	195.500,00 €

Diese zu bewertende Teilfläche verfügt lt. den vorliegenden Leitungsplänen nur über stillgelegte Medienanschlüsse (Strom, Wasser, Gas) bzw. nicht genau bekannte Medienerschließung (Abwasser). Zusätzliche Aufwendungen sind daher notwendig.

Ein zusätzlicher Abschlag von 10 % erscheint daher für diesen Umstand als angemessen.

195.500,00 €	x	0,90	=	rd.	176.000,00 €

Arrondierungsfläche:

Die restliche Grundstücksfläche wird als untergeordnete Arrondierungsfläche, in Verbindung mit den Empfehlungen des Gutachterausschusses über Wertrelationen von Arrondierungsflächen mit einem Ansatz von 20 % berücksichtigt.

Bei diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Denkmalensembleeigenschaften eine weitere Bebauung auf dem Grundstück nicht genehmigungsfähig ist.

ca. 1.192 m²	x	(90,00 €/m² + 140,00 €/m²)/2 x 0,20	= rd.	27.000,00 €

Gesamtwert Grund und Boden: 203.000,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

4.5.1 Allgemeine wirtschaftliche Nachfragetatbestände

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

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

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

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

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

Die steil angestiegenen Bau- und Sanierungskosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, Auswirkungen der Kriege, weiter steigende Bau-, Sanierungs- und Energiekosten etc.). Durch die gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie, hoher Eigenanteil an dem Gesamtfinanzierungsvolumen sowie die wirtschaftliche Unsicherheit, können viele Investoren/Bauträger nicht mehr die Voraussetzungen erfüllen, eine Immobilie zu erwerben bzw. neu zu bauen oder zu sanieren.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als überwiegend befriedigend bis gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Ilm-Kreis, Stichtag Mai 2026 ca. 6,4 %

- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 87,0 % je Einwohner (Stichtag 2025)

- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Arnstadt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):

- Entwicklung 2024 bis 2045 + 1,9 %

- Bevölkerungsentwicklung für den Ilm-Kreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):

- Entwicklung 2024 bis 2045 - 9,2 %

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juni 2025 wird der Ilm-Kreis wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 236 von 400 Städten und Landkreisen

- ausgeglichener Chancen-Risikomix hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung

- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Wettbewerb & Innovation (Rang 152) und Dynamik (Platz 182)

- hingegen befindet sich der Landkreis im Teilbereich Demografie lediglich auf Platz 342

4.5.3 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
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung
- Besonderheiten des Ensembleschutzes Denkmal

Die auf dem Grundstück aufstehende Villa steht seit über 20 Jahren leer und verfällt. Ein aus dem Jahr 1996 vorliegender Untersuchungsbericht bescheinigt diesem Gebäude noch eine gute Baugrundsubstanz (Fassade sehr guter Bauzustand, Innenbereich relativ guter Zustand).

Durch fehlende Grundsicherungen der Gebäudesubstanz, Brände und Vandalismus in den letzten 30 Jahren, ist der Verfall des Gebäudes weit vorangeschritten.

Dazu gehören umfangreiche Schädigungen an den tragenden und aussteifenden Holzbauteilen, insbesondere des hölzernen Daches und dem damit verbundenen großflächigem Einsturz der Zwischendecken im 1. und 2. Obergeschoss. Weiteres Versagen von tragenden Teilen einschließlich der Treppenhäuser ist wahrscheinlich.

Die ehemals noch in einem relativ guten Zustand befindliche Fassade des Gebäudes weist ebenfalls erhebliche Schäden durch Nässeeinwirkungen auf.

Ein aus dem Jahr 2023 vorliegendes Urteil des Verwaltungsgerichtes Weimar wies die Klage des Eigentümers gegen die Versagung eines Abrissantrages zurück, bestätigte die Denkmalensembleeigenschaft und verneinte weitere Klagepunkte aufgrund von unzureichenden Sachvorträgen (wirtschaftliche Unzumutbarkeit, Unveräußerlichkeit der Immobilie).

Eine Sanierung ist somit wirtschaftlich nicht mehr gegeben. Es wäre von einem geschätzten Mindestansatz von 5.000,00 €/m² Wohnfläche Sanierungsaufwendungen auszugehen. Bei einer möglichen Wohnfläche von rd. (EG/1.OG/ 2.OG von rd. 837 m² in Anlehnung an die Flächenberechnung zur Baugenehmigung von 1996), wären Sanierungskosten inkl. weiterer Nebenkosten von rd. 4,20 Mio. € notwendig. Um diese Sanierungsaufwendungen als „schwarze Null“ zu erreichen, wären Nettokaltmieten von rd. 25,00 €/m² für ca. 840 m² Wohnfläche und über die Dauer von 80 Jahren bei einer Verzinsung von 4,50 % notwendig. Dies ist in keiner Weise darstellbar.

Es wird daher davon ausgegangen, dass ein vernünftig handelnder Investor versuchen wird, entsprechende Fördermittel für die Sanierung der Fassade zu bekommen und ein Gebäude unter überwiegendem Erhalt der Fassade, neu zu errichten. Aufgrund der geringen finanziellen Spielräume der Denkmalschutzbehörde ist aber diese Möglichkeit als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen.

Ein möglicher Käufer wird daher für dieses Grundstück nur einen symbolischen Kaufpreis akzeptieren, um die weiteren wesentlicheren wirtschaftlichen Risiken ggf. etwas zu mindern.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Ilm-Kreises wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt.

Durch die Geschäftsstelle dieser Gutachterausschüsse konnten keine mittelbar vergleichbaren Kauffälle ermittelt werden.

Es wurde daher auf die Auswertungen und Analysen anderer Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in diversen Landkreisen Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 bezogen auf die Jahre 2018 bis 01/2023, die Kauffälle von Grundstücken mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern/oder Wohn- und Geschäftshäusern untersucht.

Danach wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Grundfläche 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbauflächen
- bis zu 15.000,00 € als Anteil für die baulichen Anlagen

Der Gutachterausschuss hat danach den Quotient von Bodenwert und zum Grundstück mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern/Geschäftshäusern in einer Bandbreite von ca. 61 % bis 87 % des Bodenwertes festgestellt. Dieser Untersuchung lagen 29 Datensätze zu Grunde.

Auch wenn im vorliegenden Fall das Bodenwertniveau des Bewertungsgrundstückes deutlich über dem Niveau dieser Auswertung liegt, können diese Verhältniszahlen als Anhaltspunkte dienen.

Entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Weimar wurde für das Gebäude rd. 5.290 m³ Bruttorauminhalt angegeben. Bei Abrisskosten von rd. 50,00 €/m³ wären dies rd. 265.000,00 €. Da davon auszugehen ist, dass die Fassade stehen bleiben muss, sind erhöhte Anforderungen/Statische Maßnahmen notwendig, um dies zu gewährleisten (Fassadensicherung, Abfangkonstruktion etc.).

Durch die historischen Gegebenheiten sind die Deckenhöhen ebenfalls im Wesentlichen beizubehalten. Somit ergeben sich weitere Einschränkungen in einer bedarfsgerechten und nachgefragten Wohnungsstrukturen (aufgrund der Deckenhöhe sind große Räume notwendig, diese sind energetisch ungünstig). Eine angemessene Raumanzahl zieht somit überproportional große Wohnflächen nach sich, für die ein entsprechender Markt in Arnstadt nur bedingt in dieser Lage (durch die unmittelbar angrenzende Stadthalle mit Gastronomie und Hotel, tlw. lärmintensiv) vorhanden ist.

Weitere Rückbaukosten ergeben sich in Bezug auf die vorhandenen Reihengaragen.

Somit ergibt sich folgender Schätzwert:

Ausgangswert Bodenwert:		203.000,00 €
anteilige Rückbaukosten Garagen:	-	15.000,00 €
anteilige Rückbaukosten Villa:	-	265.000,00 €

Die Aufwendungen übersteigen somit den Bodenwert.

Entsprechend den aktuellen Nachfragegegebenheiten, wird für sehr hochwertige Wohnungen mit besonderem Flair eine Spitzenmiete von rd. 12,00 €/m² eingeschätzt. Bei diesen Mieteinnahmen lägen die Grenzkosten bei rd. 3.000,00 €/m² Wohnfläche (80 Jahre Nutzungsdauer, 4,50 %ige Verzinsung).

Da die Sanierungs-/Neubaukosten deutlich über 3.000,00 € liegen, kann auch aufgrund des eingeschätzten Mietniveaus kein positiver Wert ermittelt werden.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99310 Arnstadt, Am Häckerstieg 11 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

1,00 €

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, 17.06.2026

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



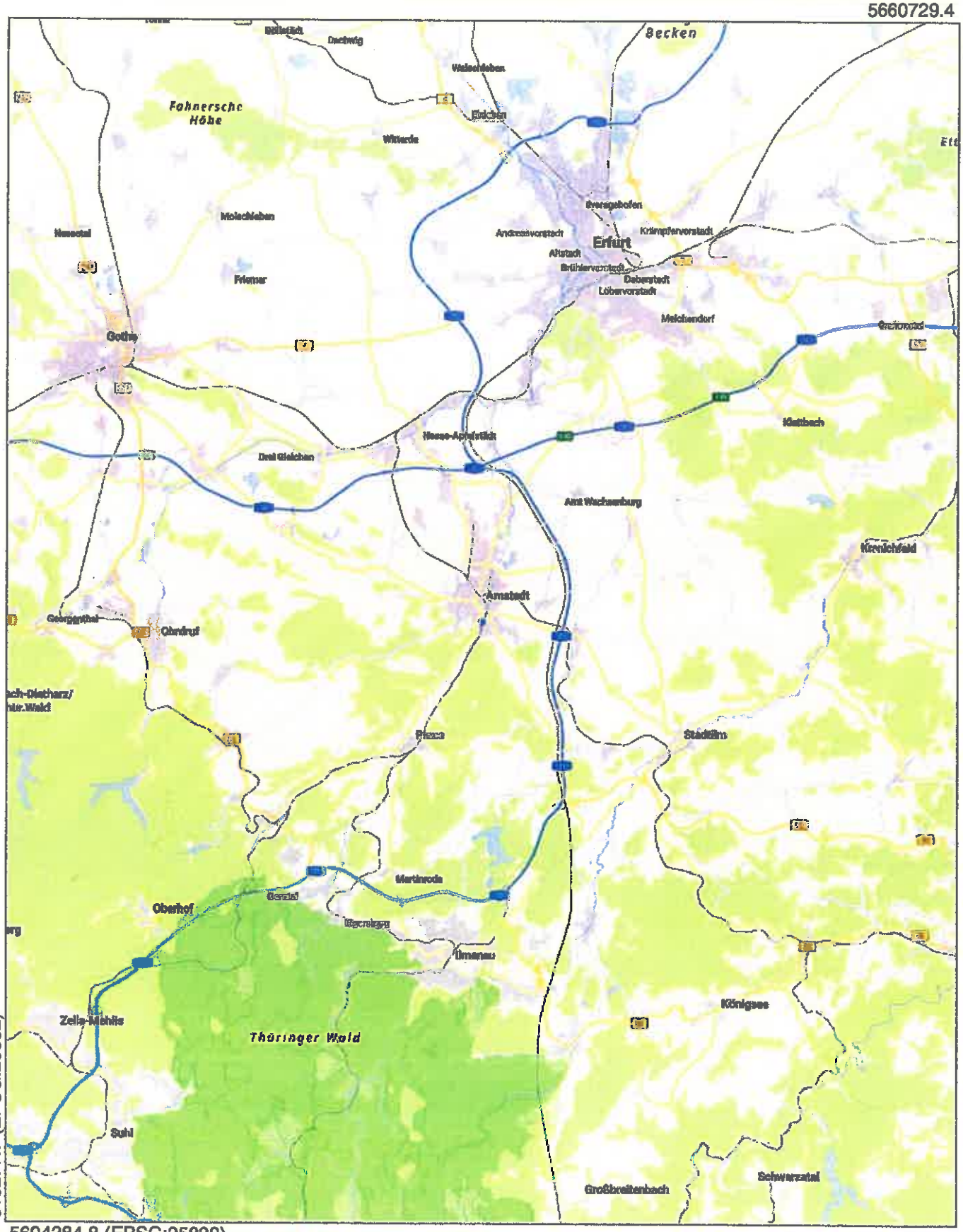
GDI-Th Thüringen

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 250000 | 10.02.2026

Mein Titel

5660729.4



615277.7 (EPSG:25832)

5604284.8 (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

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 10000 | 10.02.2026

Mein Titel

5633636



636613.7 (EPSG:25832)

5631378.2 (EPSG:25832)

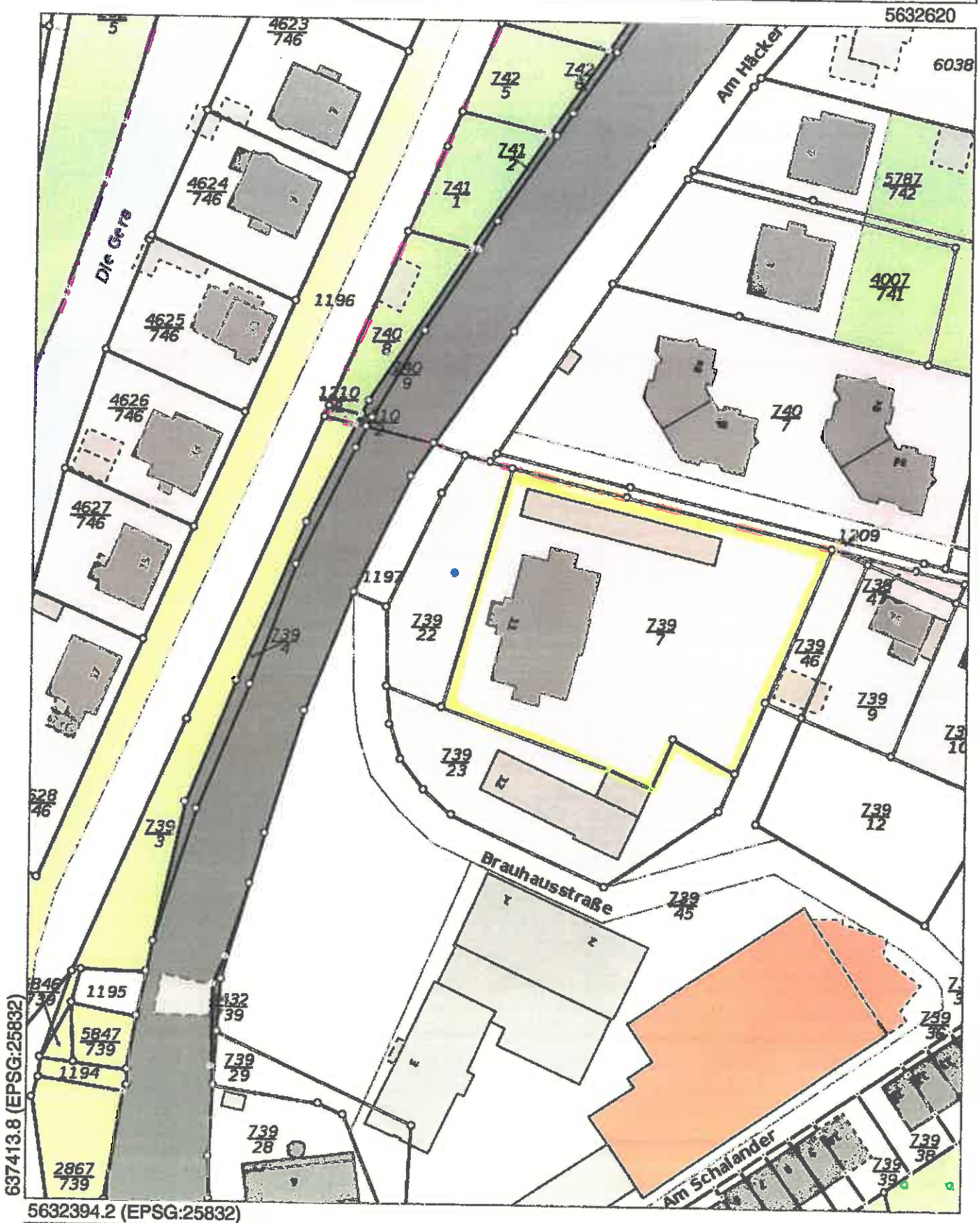
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

GDI-Th
Thüringen

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 10.02.2026

Mein Titel



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

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 10.02.2026

Mein Titel

5632620



637413.8 (EPSG:25832)

5632394.2 (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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

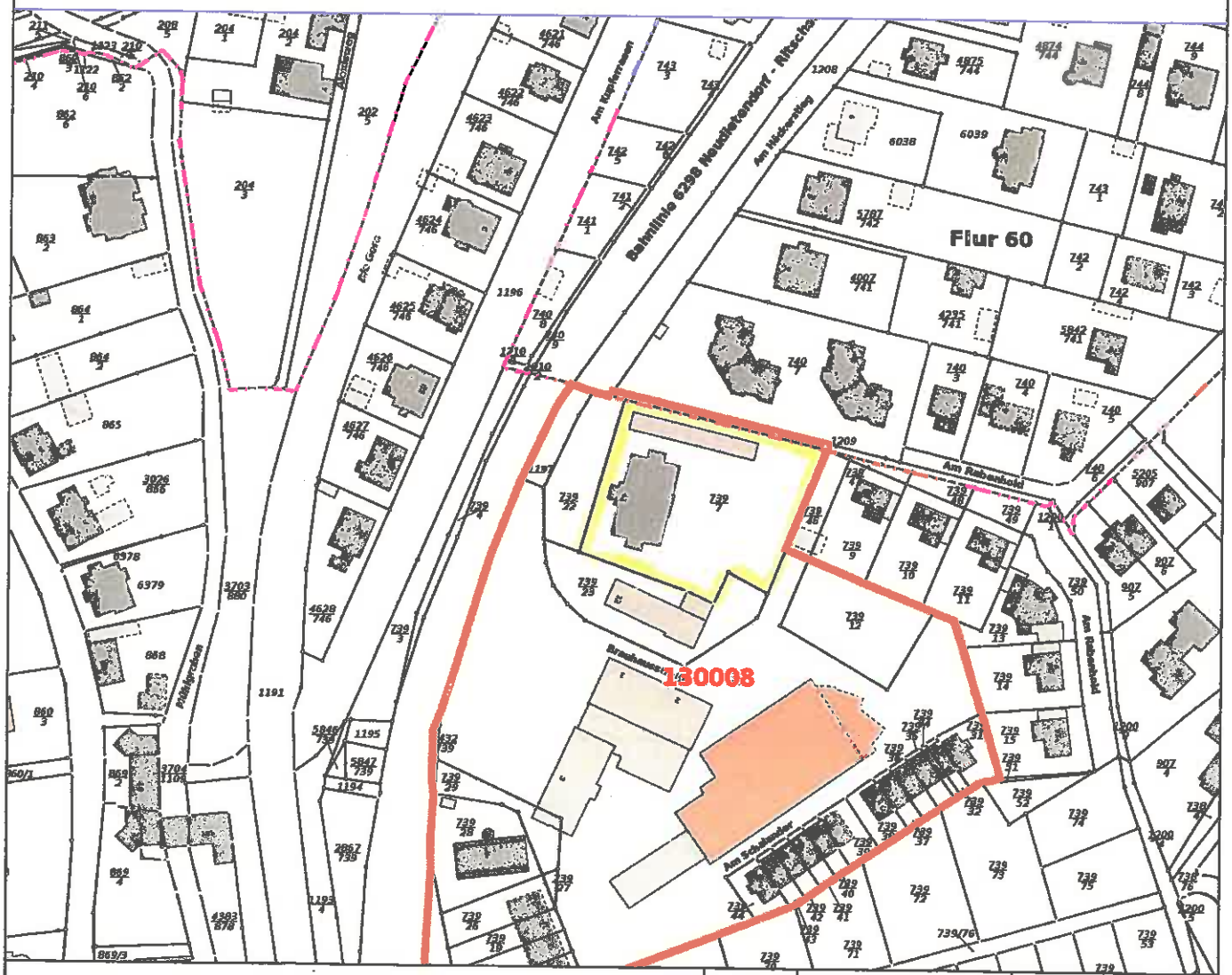
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Arnstadt
Gemarkung	Arnstadt
Bodenrichtwertnummer	130008
Bodenrichtwert [€/m²]	**90**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (M)



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 25.05.2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

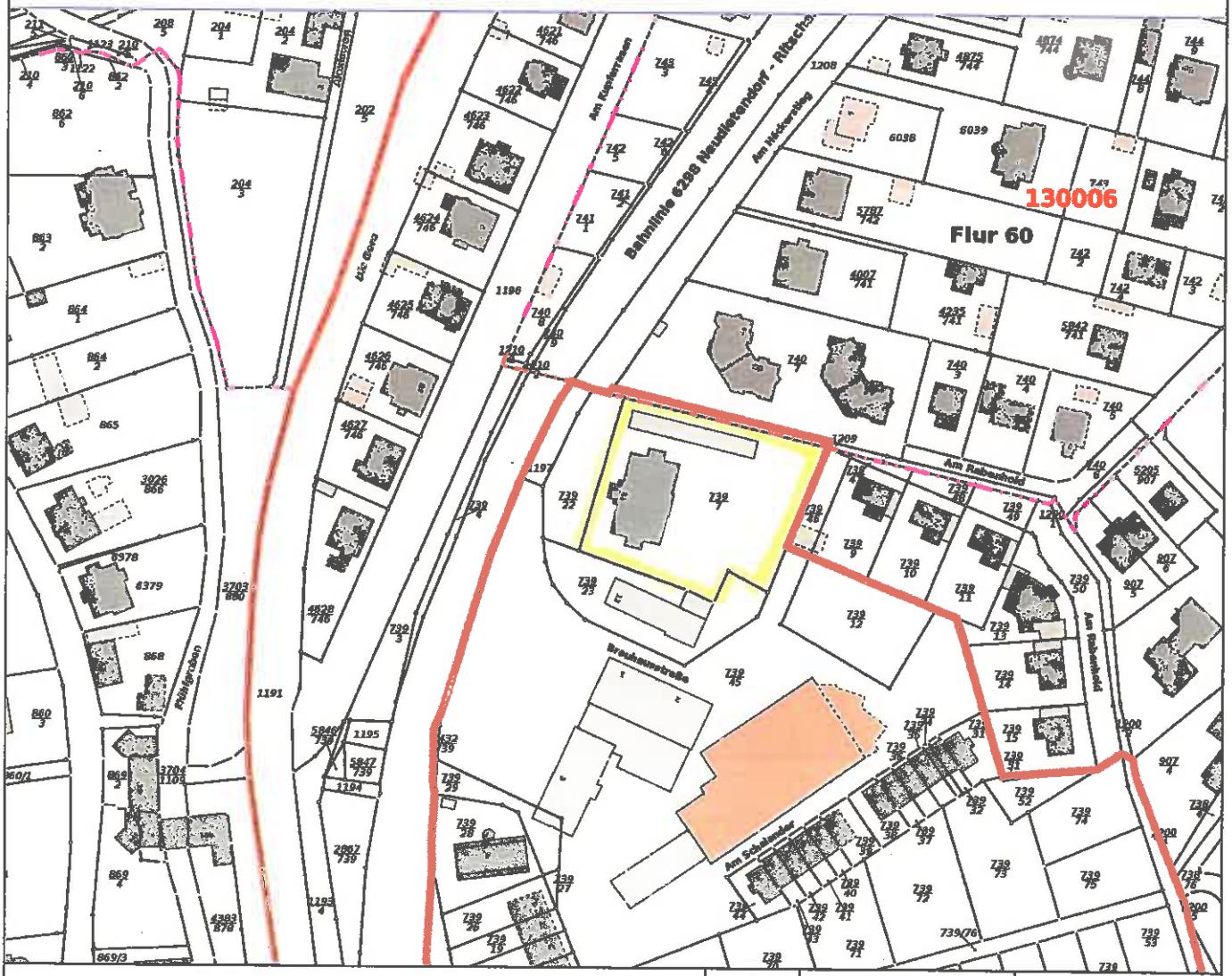
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Arnstadt
Gemarkung	Arnstadt
Bodenrichtwertnummer	130006
Bodenrichtwert [€/m²]	**140**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Tiefe [m]	35 m

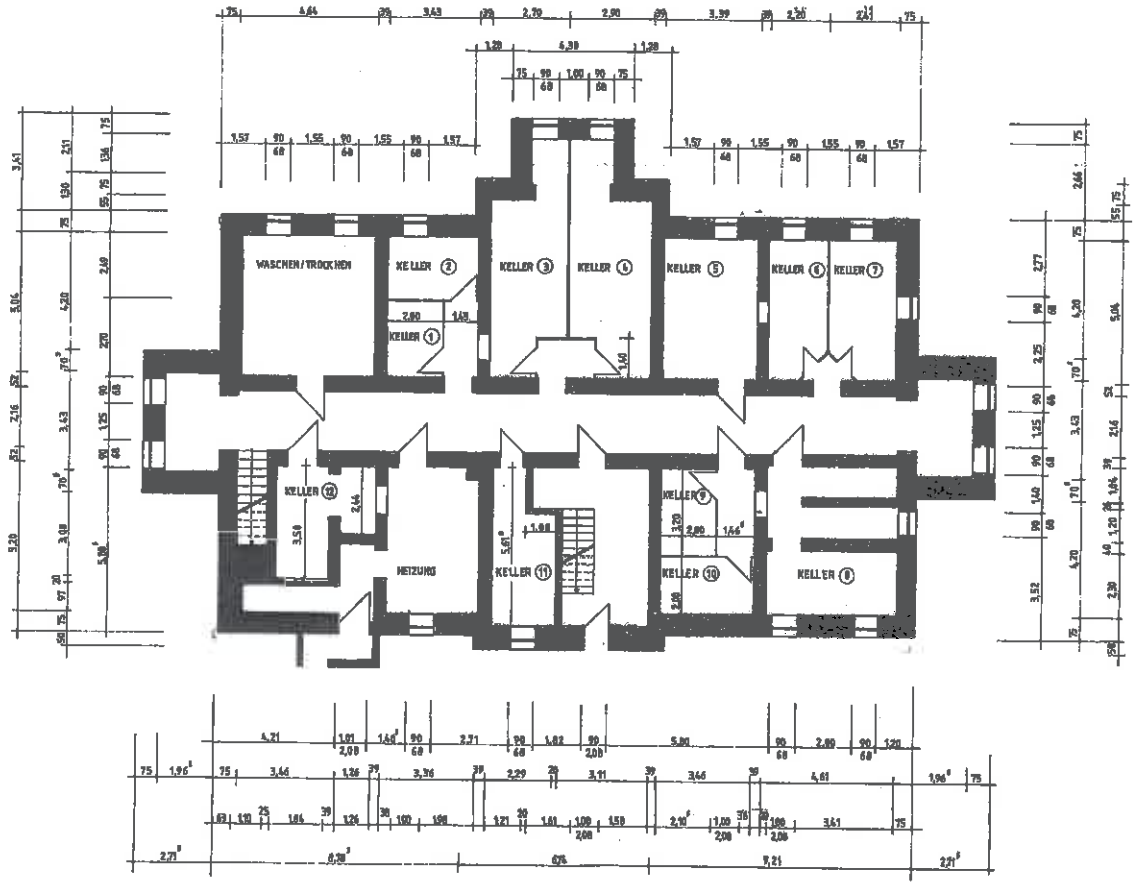


www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 25.05.2026

Bestandsunterlagen von 1995



Bauherren : Frau Ursula Mergell
Kirschgartenstraße 4
90419 Nürnberg

Herr Matthias Mergell
Am Häckerstieg 11
99310 Arnstadt

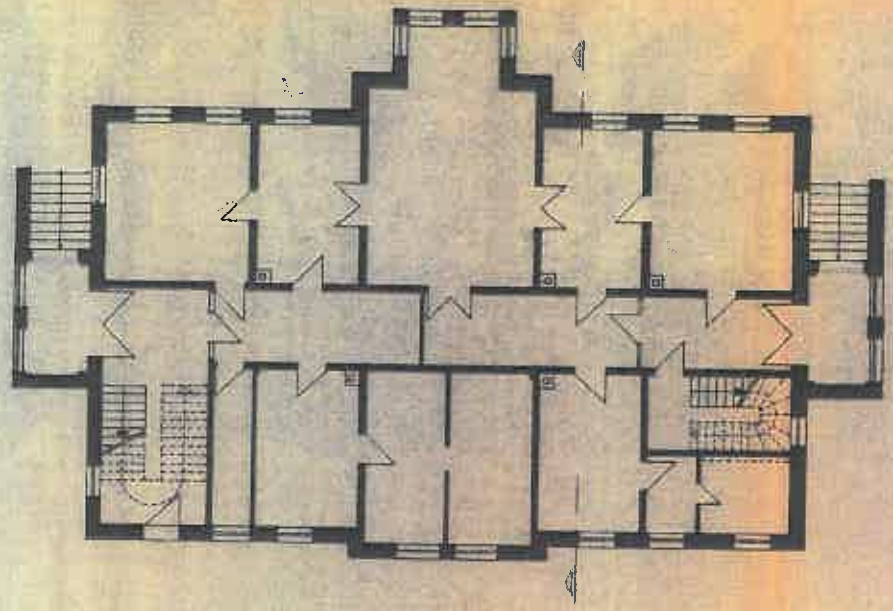
Bauvorh. : Umbau einer Jugendstilvilla zu Eigentumswohnungen

Bauort : 99310 Arnstadt
Am Häckerstieg 11

Bauteil : Kellergeschoß Neu
M 1:100

Planung/
Bauleitung : Herr Günther Seiss
Hohe Mauer 4
99310 Arnstadt
Tel. 03628/641634

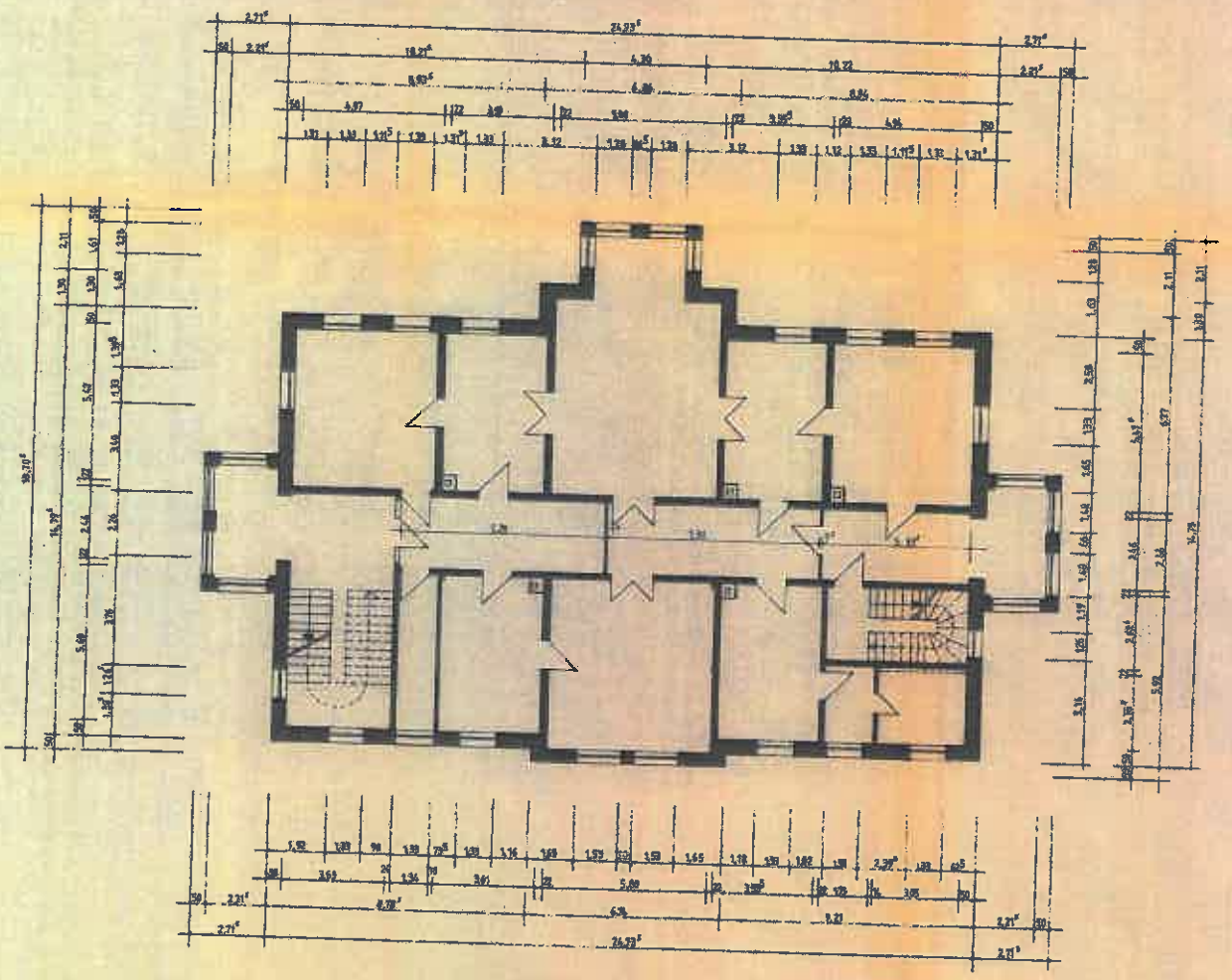
Arnstadt, den 30.03.1995



EG BESTAND M 1:100

Bauherren	:	Frau Ursula Mergell Kirschgartenstraße 4 90419 Nürnberg Herr Matthias Mergell Am Häckerstieg 11 99310 Arnstadt
Bauverh.	:	Umbau einer Jugendstilvilla zu Eigentumswohnungen
Bauort	:	99310 Arnstadt Am Häckerstieg 11
Bauteil	:	Erdgeschoß Bestand M 1 100
Planung/ Bauleitung	:	Herr Günther Seiss Hohe Mauer 4 99310 Arnstadt Tel. 03628/641634

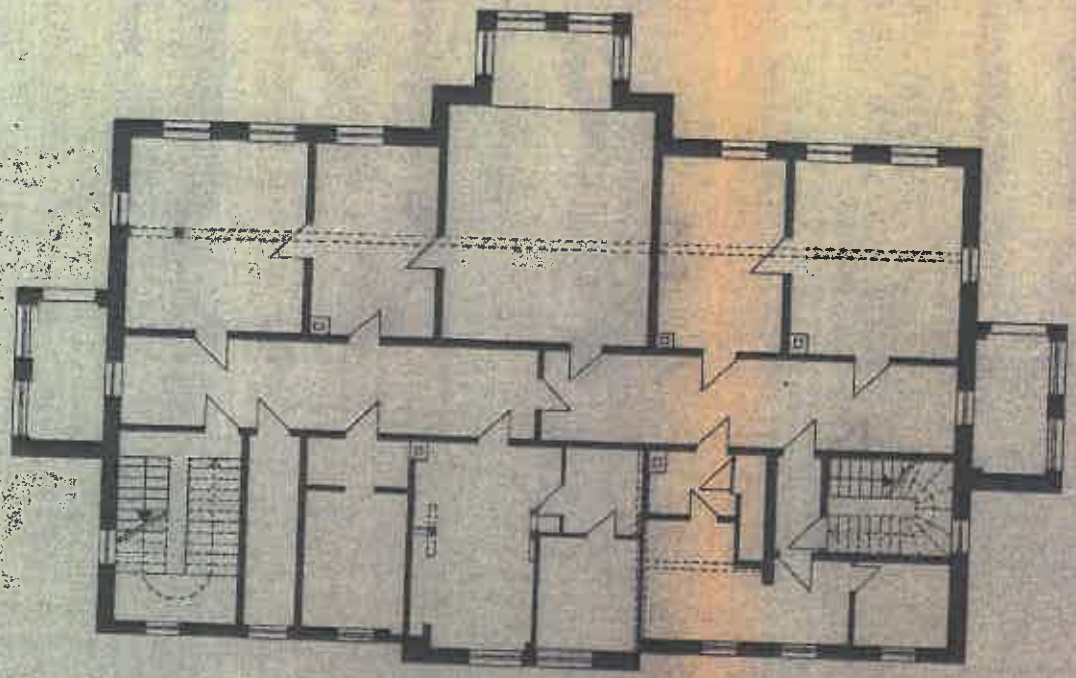
Arnstadt, den 30.03.1995



1.OG BESTAND M 1:100

Bauherren	:	Frau Ursula Mergell Kirschgartenstraße 4 90419 Nürnberg U. Mergell Herr Matthias Mergell Am Häckerstieg 11 99310 Arnstadt M. Mergell
Bauverh.	:	Umbau einer Jugendstilvilla zu Eigentumswohnungen
Bauort	:	99310 Arnstadt Am Häckerstieg 11
Bauteil	:	1.Obergeschoß Bestand M 1:100
Planung/ Bauleitung	:	Herr Günther Seiss Hohe Mauer 4 99310 Arnstadt Tel. 03628/641634

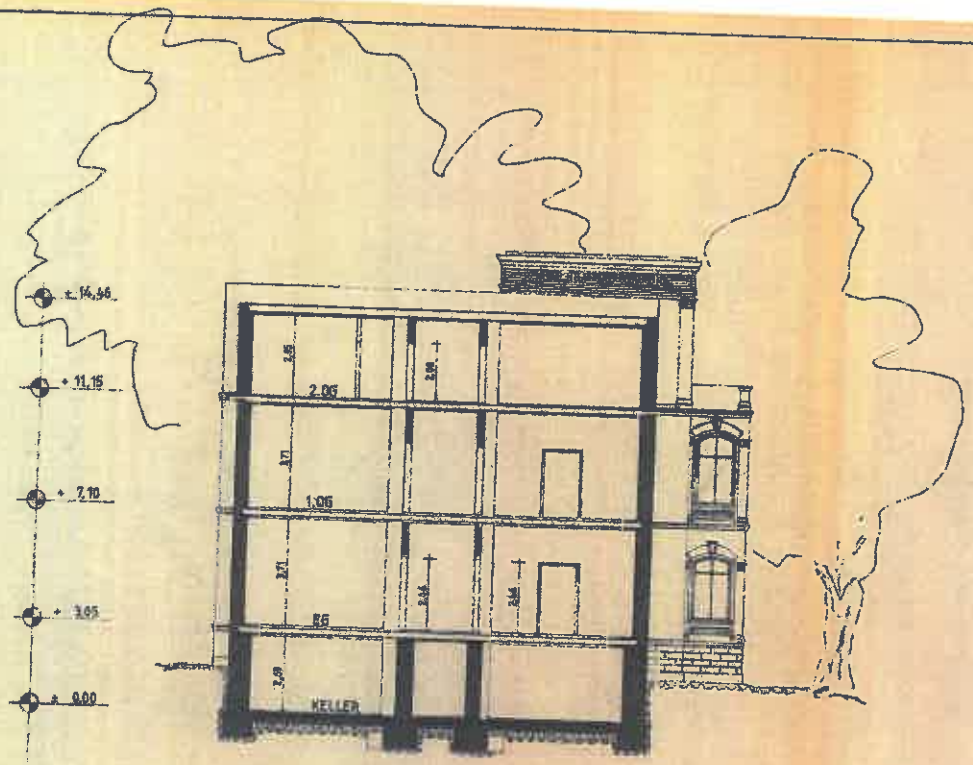
Arnstadt, den 30.03.1995



2.06 BESTAND M 1:100

Bauherren	:	Frau Ursula Mergell Kirschgartenstraße 4 90419 Nürnberg
		Herr Matthias Mergell Am Häckerstieg 11 99310 Arnstadt
Bauvorh.	:	Umbau einer Jugendstilvilla zu Eigentumswohnungen
Bauort	:	99310 Arnstadt Am Häckerstieg 11
Bauteil	:	2. Obergeschoß Bestand M 1:100
Planung/ Bauleitung	:	Herr Günther Seise Hohe Mauer 4 99310 Arnstadt Tel. 03628/641634

Arnstadt, den 30.03.1995



Bauherren	Frau Ursula Mergell Kirschgartenstraße 4 90419 Nürnberg i. a. Mergell Herr Matthias Mergell Am Häckerstieg 11 99310 Arnstadt i. a. Mergell
Bauvorh.	Umbau einer Jugendstilvilla zu Mietwohnungen
Bauort	99310 Arnstadt Am Häckerstieg 11
Bauteil	Querschnitt M 1:100
Planung/ Bauleitung	Herr Günther Seiss Hohe Mauer 4 99310 Arnstadt Tel. 03628/ 641634

Geprüft nach gültigen Normen und Vorschriften mit der Bauvorlage Nr. 1 4. JULI 1995

08. 08. 1995 Michael Tihl