

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage		
			Flur	Flurstück			
1	2	Lehnitzsch	3	17	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Ehrenberger Straße 13	m² 4	1551



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Anlage 2

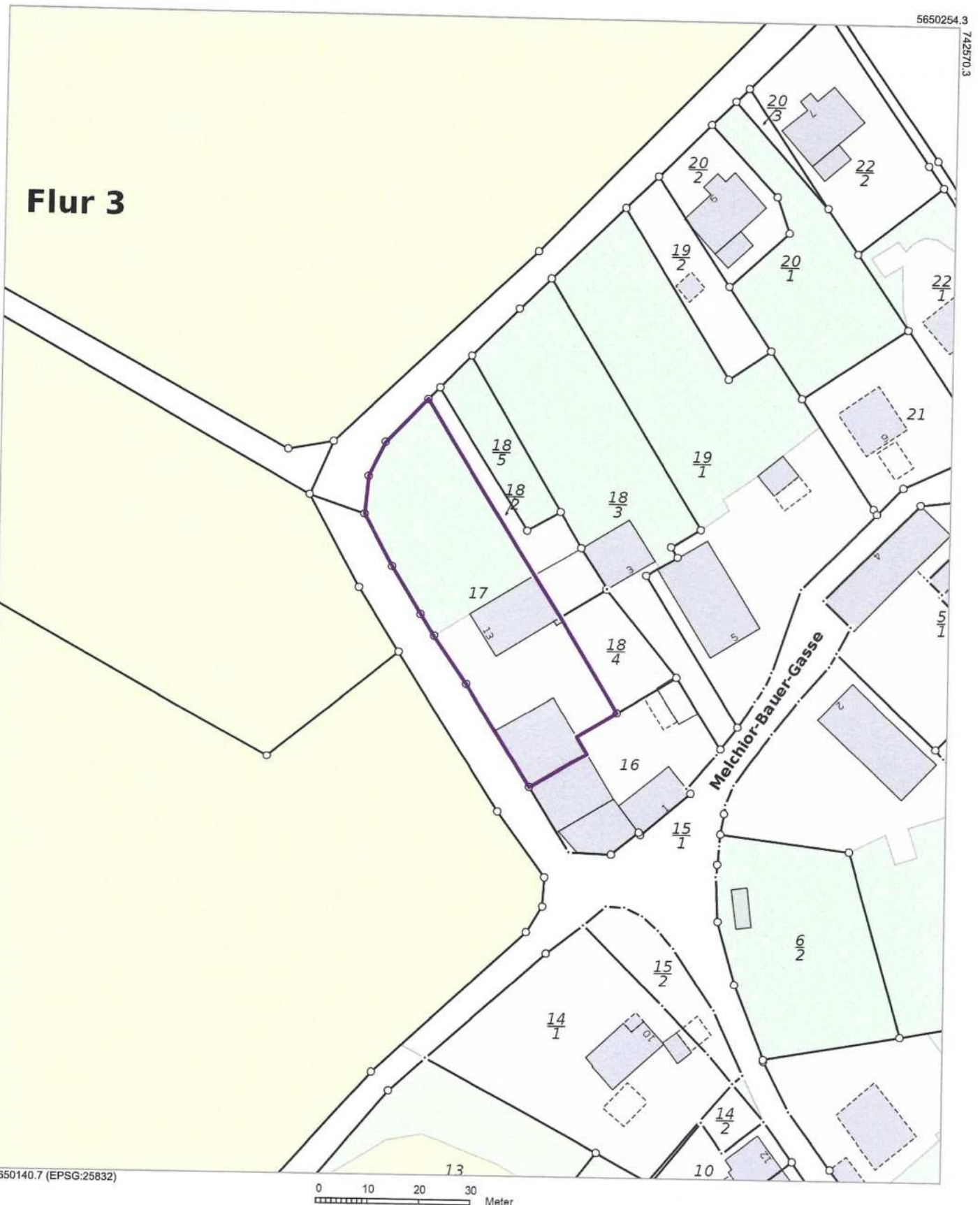
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.05.2025

Flurstück: 17
Flur: 3
Gemarkung: Lehnitzsch

Gemeinde: Altenburg
Kreis: Altenburger Land



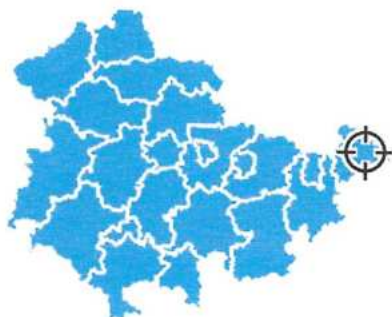


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

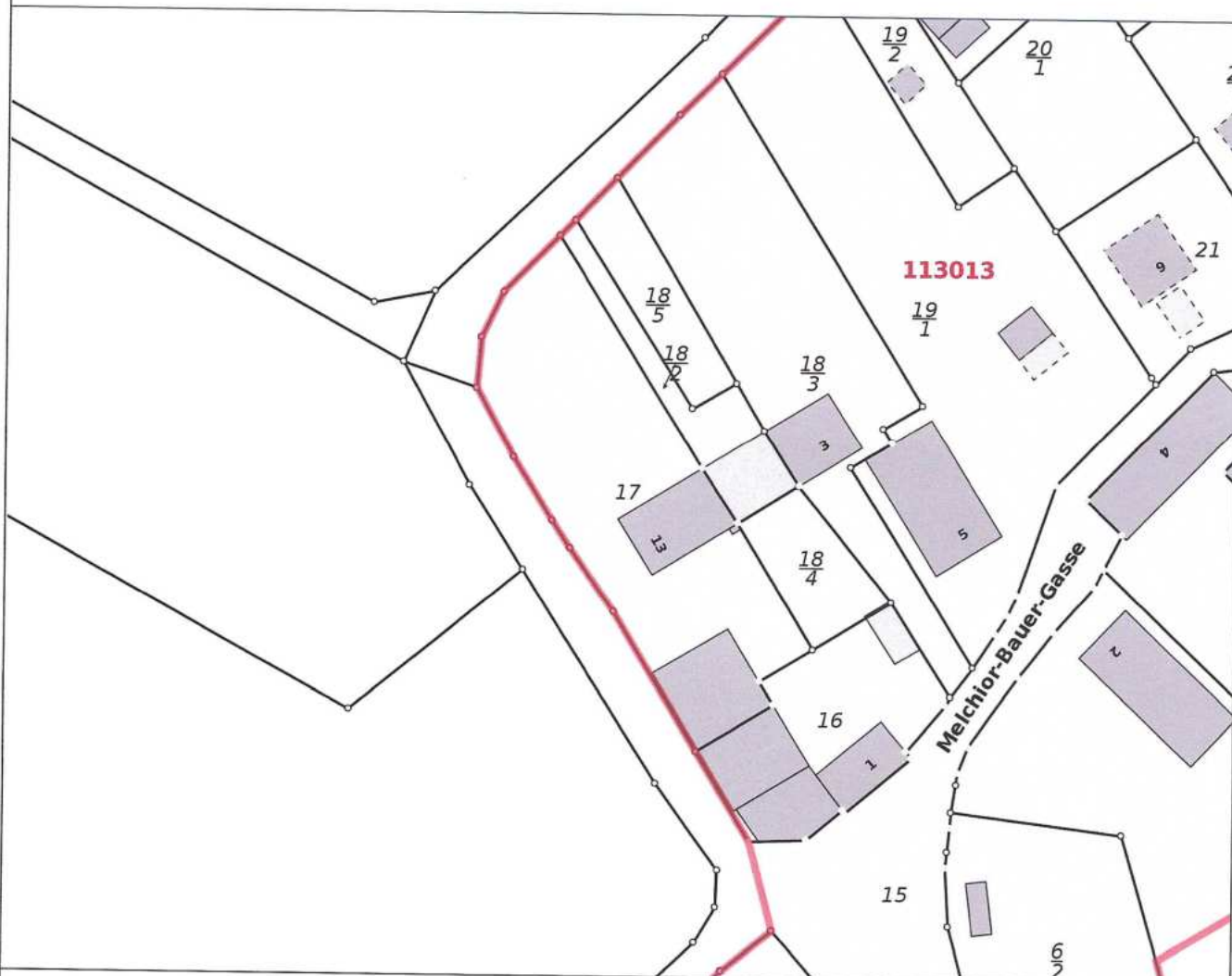
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Heinrich-Heine-Straße 41, 07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 0361 57 4166-160, E-Mail: gutachter.zeulenroda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Altenburg
Gemarkung	Lehnitzsch
Bodenrichtwertnummer	113013
Bodenrichtwert [Euro/m²]	15
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche [m²]	800



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
10.05.2025

Anlage 4

Die Maße sind nur zur Berechnung des Gutachtens zu verwenden.

1. Flächenberechnung

Brutto-Grundfläche nach DIN 277 i. d. F. von 2005

Wohngebäude

a) überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen:

Erdgeschossenebene
Obergeschossenebene
Spitzboden (nutzbarer Teil)

b) überdeckte und nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen:

entfällt

zu a)

Erdgeschoss:	140,00 m ²
Obergeschoss:	140,00 m ²
Spitzboden:	rd. 60,00 m ²
(nutzbarer Teil)	

	340,00 m ²

Scheunengebäude

a) überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen:

Erdgeschossenebene

b) überdeckte und nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen:

entfällt

zu a)

Erdgeschoss:	169,00 m ²
--------------	-----------------------

2. Nutzflächenzusammenstellung

Wohngebäude

EG:	rd.	90 m ²
OG:	rd.	105 m ²

		195 m ²

Scheunengebäude

EG:	rd.	130 m ²
-----	-----	--------------------

3. Ermittlung der Normalherstellungskosten auf der Basis 2010

Nach sachverständiger Würdigung werden die in den folgenden Tabellen angegebenen Standardmerkmale den zutreffenden Standardstufen des Bewertungsobjektes zugeordnet.

Doppel- und Reihenendhaus: Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Typ: 2.12

	Bewertung Standardstufen von 0 bis 1				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte für Gebäudeart - €/m ² BGF -	535	595	685	825	1.035

Dem Gebäude wird die Standardstufe 2 zugeordnet.

Die Normalherstellungskosten betragen im Jahr 2010: 690 €/m² (Standardstufe 2)

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz1) ImmoWertV

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre

4. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1 von 4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0 von 2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0 von 2
Modernisierung der Heizungsanlage	0 von 2
Wärmedämmung der Außenwände	0 von 4
Modernisierung von Bädern	0 von 2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0 von 2
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	0 von 2
	1 von 20

5. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Baujahr: 1935

Alter: 2025 - 1935 = 90 Jahre

Lt. Anlage 1 der ImmoWertV ergeben sich für 1 Modernisierungspunkt die nachfolgenden Faktoren:

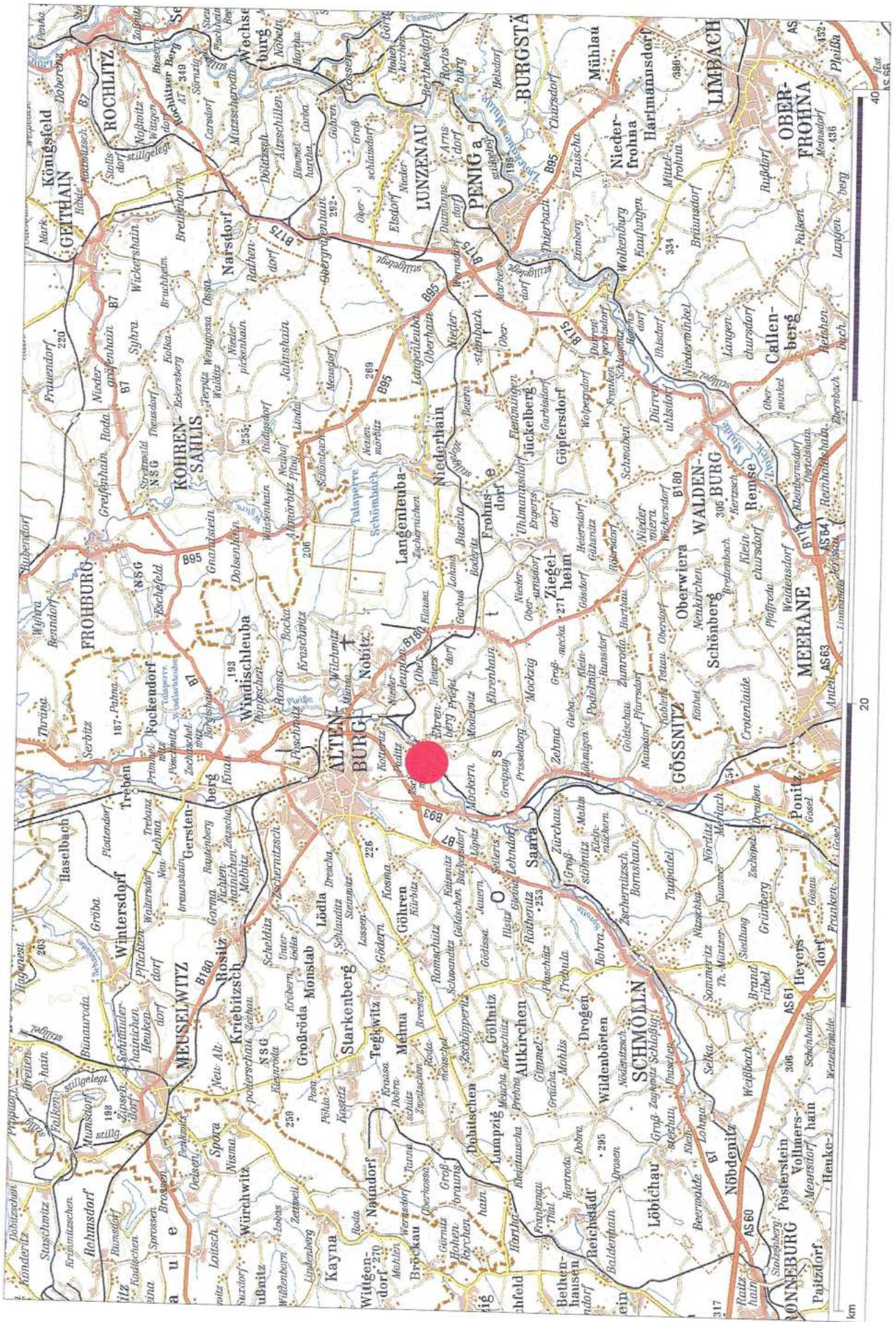
a = 1,2500

b = 2,6250

c = 1,5250

RND = 12,31 Jahre rd. 12 Jahre

fiktives Baujahr: 2025 - 80 Jahre + 12 Jahre = 1957



Fotos

Ansicht Wohngebäude

Bild 1



Ansicht Wohngebäude

Bild 2



Ansicht Wohngebäude

Straßenseite
Bild 3



Ansicht Scheune

Bild 4



Ansicht Scheune

Straßenseite

Bild 5



Ansicht Grundstück

Bild 6



Ansicht Grundstück

Bild 7



Ansicht Grundstück

mit Autofrack

Bild 8

