

# Gutachten



07368 Remptendorf  
Ortsteil Liebschütz

Lobensteiner Straße 38

*Az.: K 25/24*



## **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](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 132/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 25/24

Unser Zeichen: GZ 132/2024

PLZ: 07368 Ort: Remptendorf OT Liebschütz:  
Straße: Lobensteiner Straße 38

Gemarkung: Liebschütz

Flur: 12

Flurstück: 41/1



### **Kurzbeschreibung: Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit diversen rückwärtigen Stall-, Neben- und einem Scheunengebäude**

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Liebschütz, einem Ortsteil der Gemeinde Remptendorf, im thüringischen Saale-Orla-Kreis, bebaut mit einem Wohnhaus mit rückwärtigem Nebengelass

Wohnhaus mit Seitenflügel: Baujahr ca. 1910, geringfügige Teilsanierung (Fenster) in den 90er Jahren, Bruchsteinmauerwerk, tlw. Fachwerk, tlw. Mauerwerk, tlw. unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebaute Dachgeschosse

#### **Raumaufteilung:**

KG: Gewölbetonnen

EG: seitlicher Hauseingang, Diele mit Treppenaufgang, Bad, Abstellraum, Küche, ein Zimmer, ehemalige Werkstatt (Schmiede), abgetrennter WC-Bereich, tlw. Stallbereich

OG: Diele mit Treppenhaus und Zugang Dachboden, Abstellraum, Küche, ein Wohnraum, vier Zimmer im Seitenflügel, offensichtlich abgängig

Wohnfläche: ca. 116,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: insgesamt nur tlw. besichtigt, schlechter Zustand, hoher Sanierungsaufwand, überwiegend abgängig

Verbinderbauten/Scheunenanbau: Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh., ohne Sanierung, tlw. Mauerwerksbau, tlw. Bruchsteinmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, eingeschossig, Dachgeschoss Futterboden  
Gesamtzustand: schlecht, tlw. abgängig

Bewertungstichtag: 10.08.2024

**Verkehrswert:**

**27.000,00 €**

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

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Matthias Elster  
Liebengrün 129a  
07368 Remptendorf

c) entfällt

d) Das Grundstück wird von dem Eigentümer genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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 mit Seitenflügel	10
3.5.2	Verbinderbauten (Stallanbauten)	13
3.5.3	Scheunenanbau	14
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	17
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	17
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Restnutzungsdauer	18
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>19</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3	Bodenwert	19
4.3.1	Entwicklungszustand	19
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	24
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	25
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	25
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	26
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	27
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>29</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Skizzen Raumstruktur

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Rudolstadt, Az.: K 25/24  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07368 Remptendorf Ortsteil Liebschütz, Lobensteiner Straße 38, 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 10.07.2024 zur Ortsbesichtigung am 26.07.2024, 17.00 Uhr eingeladen. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 10.08.2024, 14.00 Uhr verschoben. Alle Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.07.2024 über die Terminverlegung informiert. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer  
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 01.01.2023

**- 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 2020/21 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 03.07.2024, Gerichtsbeschluss vom  
20.06.2024
- Grundbuch von Pößneck Zw. Lobenstein/  
Liebschütz/Blatt 69
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2023/2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des  
Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der  
kreisfreien Stadt Jena 2020 bis 2023
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und  
der kreisfreien Stadt Jena zum Stichtag 01.01.2024
- Informationen durch:
- Grundbuchamt Pößneck vom 24.09.2024
  - Zweckverband Wasser und Abwasser Lobensteiner  
Oberland vom 31.07.2024
  - Gemeinde Remptendorf vom 15.07.2024
  - Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 12.07./16.09.2024

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Remptendorf ist eine Gemeinde im thüringischen Saale-Orla-Kreis
- neben Remptendorf besteht die Gemeinde aus 13 weiteren Ortsteilen, u.a. Liebschütz
- die Einheitsgemeinde liegt mitten im Thüringer Schiefergebirge Obere Saale
- Remptendorf hat ca. 3.311 Einwohner zum 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 08.11.2024)
- Anbindung an die Bundesautobahn 9 besteht an der Anschlussstelle Schleiz, ca. 18 km entfernt
- Entfernungen: Schleiz ca. 19 km, Pößneck ca. 20 km, Neustadt an der Orla ca. 26 km, Saalfeld ca. 33 km,

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Liebschütz, einem ca. 5 km nördlich von Remptendorf gelegenen Ortsteil der Gemeinde
- unmittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Remptendorf
- Liebschütz ist ein kleiner Ort in der Nähe des Thüringer Meeres
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von dörflicher Mischbebauung sowie Wohnbebauung, die in teilweise offener und teilweise geschlossener Bauweise errichtet wurde
  
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 350 m entfernte Bushaltestelle
- im Ort steht lediglich ein Bäcker zur Verfügung, kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ziegenrück (ca. 6 km)
- in Remptendorf bzw. Ruppertsdorf können Kindertagesstätten sowie Grund- und Regelschulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung besteht in Remptendorf durch einen Allgemeinmediziner
  
- Topographie  
straßenseitig überwiegend eben, im rückwärtigen südlichen Bereich steigt das Grundstück geringfügig an
  
- verkehrstechnische Erschließung  
mittelbar Durchgangsstraße Richtung Remptendorf  
unmittelbare Zufahrt über parallel verlaufenden Anliegerstraße zur Durchgangsstraße
  
- innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
  
- Nutzung  
Ein- bis Zweifamilienhaus mit diversen rückwärtigen Stall- Neben- und einem Scheunengebäude

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Liebschütz

Grundbuchband Blatt 12

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
6	12	41/1	Lobensteiner Straße 38		1.240 m <sup>2</sup>

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: =

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV- Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 03.07.2024 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Gemeinde Remptendorf teilte dazu am 15.07.2024 folgende Informationen mit:

- die Gemeinde Remptendorf verfügt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- ein Bebauungsplan existiert nicht
- das Grundstück befindet sich innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“
- das Grundstück liegt nicht in einem sonstigen Schutzgebiet, Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzungsgebiet ebenso wenig befindet sich das Grundstück im Bereich eines Planfeststellungsbeschlusses, Veränderungssperren liegen ebenfalls nicht vor
- bezogen auf eine zukünftige Nutzung wurden folgende Aussagen getätigt:
  - das Flurstück ist im Bereich der momentan existierenden Bebauung wieder bebaubar nach § 34 BauGB, der verbleibende Teil des Flurstückes ist als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB anzusehen und somit nur unter starken Einschränkungen bebaubar, die nähere Umgebung des Flurstückes entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, woraus sich die mögliche Bebauung/Nutzung des Flurstückes ergibt
- ein Abriss der vorhandenen Gebäude ist nach Angabe der Abrissmaßnahme bei der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Saale-Orla-Kreis möglich

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes (ca. 1910) die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Saale-Orla-Kreis vom 12.07.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht vorhanden, es wird ein Bestandsschutz unterstellt. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Stellplätze darstellbar bzw. vorhanden.

Das Gebäude steht offensichtlich nicht unter Denkmalschutz.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Nach schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser vom 31.07.2024, wurde mitgeteilt, dass das Objekt über einen Anschluss an den öffentlichen Kanal verfügt, nicht aber an eine zentrale Kläranlage. Dieser Anschluss ist zwischen 2039 bis 2041 geplant. Aktuell sind Beiträge in Höhe von 325,29 € offen.

Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten eines Zwangsversteigerungsverfahrens, erfolgt keine Berücksichtigung des noch zu zahlenden Abwasseranschlussbeitrages. Es wird unterstellt, dass diese Forderung des Abwasserzweckverbandes im Zwangsversteigerungstermin angemeldet wird und aus dem Erlös vorrangig befriedigt werden kann. Damit verbleibt keine zusätzliche Zahlungslast für den zukünftigen Ersteher des Grundstückes.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. gewachsenen Boden 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 wie folgt bebaut:

- traufseitig zur Anliegerstraße aufstehendes überwiegend unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus
- an das Wohnhaus wurde hofseitig ein zweigeschossiger Anbau errichtet
- an diesen Anbau wurden giebelseitig zwei Verbinderbauten/Stallgebäude bis zur Scheune angebaut
- rückwärtige annähernd parallel zum Wohnhaus wurde eine Scheune errichtet

Anmerkung: Der Eigentümer gestattete nur geringfügige bzw. keine Innenaufnahmen.



Straßenansicht



Straßenansicht



**Zufahrt mit Ansicht Seitengebäude**



**rückwärtiger Gartenbereich**



**rückwärtiger Gartenbereich**

### 3.5.1 Wohnhaus mit Seitenflügel

- Baujahr: nicht genau bekannt, nach Angaben des Eigentümers ca. 1910
- Sanierung: überwiegend ohne, geringfügige Teilsanierung in wenigen Bereichen (überwiegend Fenster) in den 90er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Wohnhaus: teilweise unterkellert, Bruchsteinmauerwerk, Außenwände Mauerwerksbau, Innenwände tlw. Fachwerk, tlw. Mauerwerk  
Seitenflügel: nicht unterkellert, Erdgeschoss Mauerwerksbau (tlw. 0,50 m Wandstärke), Obergeschoss Fachwerkbauweise
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebaute Dachgeschosse
- Fassade: Wohnhaus: straßenseitig EG verputzt, Kratzputz alt, hoher Natursteinsockel, OG Traufseite und eine Giebelseite Sichtfachwerk, eine grenzständige Giebelseite Sichtmauerwerk  
Seitenflügel: hofseitig verputzt, schadhaft, rückwärtige Traufseite und Dachgiebel Sichtmauerwerk. schadhaft
- Decken: Wohnhaus: KG massiv, G Holzbalkendecken  
Seitenflügel: EG massiv, OG Holzbalkendecke
- Treppen: Wohnhaus: KG Ziegelstufen, schadhaft, EG bis DG gewendelte Holztreppe, Altbestand, abgängig  
Seitenflügel: ohne
- Hausflur: seitliche Hauseingangstür vom Seitenflügel aus: Holz
- Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, Anobienbefall sichtbar, Giebelseite tlw. Mauerwerksbau, Satteldach, Schiefereindeckung, Altbestand, tlw. Mitte der 90er Jahre erneuert (Angaben Eigentümer), Firsthöhe ca. 3,00 m  
Seitenflügel: Holzkonstruktion, Pultdach, tlw. Schiefereindeckung (lt. Angaben des Eigentümers in den 70er Jahren erneuert, tlw. Mitte der 90er Jahre mit Kunstschieferplatten neu gedeckt)
- **KG, Wohnhaus:**  
Raumaufteilung: Gewölbetonnen
- Ausstattung:
- Boden: Estrich
- Wände/Decken: tlw. verputzt, tlw. Bruchsteine, Kappgewölbe, tlw. Mauerwerksbau, tlw. schadhaft, Feuchtigkeitsschäden erkennbar, Deckenhöhe ca. 2,20 m
- Fenster: Holz, Einfachverglasung
- E-Installation: über Putz

**Wohnhaus und Seitenflügel:****- EG:**

Raumaufteilung: seitlicher Hauseingang, Diele mit Treppenaufgang, innen liegendes Bad, Abstellraum (nicht besichtigt), Küche, ein Zimmer (durfte nicht besichtigt werden), ehemalige Werkstatt (Schmiede), abgetrennter WC-Bereich, tlw. Stallbereich

**Ausstattung:**

**Boden:** Diele und Bad alte Fliesen, abgängig, Küche alter Belag, ein Zimmer nach Angaben Eigentümer Textilbelag (dieser durfte nicht besichtigt werden), tlw. Steinboden, Werkstatt tlw. Estrich, tlw. Ziegelflachsicht

**Wände:** Wohnhaus: verputzt, tlw. tapeziert, diverse Risse in den Wänden, tlw. verkleidet, schlechter Zustand, Werkstatt alte Rußablagerungen

**Decken:** Wohnhaus: verputzt, schadhaft, diverse Risse sichtbar, Deckenhöhe bis ca. 2,70, Werkstatt Kappgewölbe, alte Rußablagerungen

**Türen:** Wohnhaus: Holz, alt, eine Schiebetür, Seitenflügel alte Holzaußentüren

**Fenster:** Holz, Altbestand, mechanischen Rollläden mit Baujahr Anfang der 90er Jahre, ein PVC-Fenster, Werkstatt alte Fenster, abgängig

**Verglasung:** Verbundverglasung, Isolierverglasung, Einfachverglasung

**E-Installation:** unter Putz, nach Angaben Eigentümer geringfügig erneuert, Werkstatt über Putz, Altbestand

**Sanitär:** innen liegendes Bad mit: Wanne, Kohlebadeofen, Boden alte Klinker, Wände halbohohe Glasfliesen, keine innen liegende Entlüftung, abgängig, im Werkstattbereich WC-Einbau, Boden kleinteilige Fliesen, insgesamt abgängig

**Heizung:** Wohnhaus: Beistellherd Kohle in Küche, vermutlich ein Zimmer mit transportablem E-Heizer

**- OG:**

Raumaufteilung: Wohnhaus: Diele mit Treppenhaus und Zugang Dachboden, Abstellraum, Küche, ein Wohnraum vier Zimmer im Seitenflügel, offensichtlich abgängig (konnten nicht besichtigt werden), die Angaben über diesen Ausstattungszustand erfolgten durch den Eigentümer

**Ausstattung:**

**Boden:** alte Dielung, tlw. PVC-Belag

**Wände:** verputzt, tapeziert, abgewohnt, stark renovierungsbedürftig

**Decken:** verputzt, schadhaft, Deckenhöhe ca. 2,50 m

**Türen:** Holz, abgängig

**Fenster:** Wohnhaus: Holz, schadhafte Wetterschenkel, Anschaffung ca. 90er Jahre, tlw. PVC-Anschaffung ca. 2001, Seitenflügel: Holz, abgängig

**Verglasung:** Isolierverglasung, Einfachverglasung

**E-Installation:** Wohnhaus: unter Putz, Alku, insgesamt veraltet, tlw. nur Schalter erneuert, neuerer FI Schalter für E-Heizung, Seitenflügel: veraltet, abgängig

**Sanitär:** ohne

**Heizung:** Beistellherd Kohle in Küche, dezentrales E-Heizgerät im Zimmer Wohnhaus, Seitenflügel ohne Heizung

- Gesamtzustand: schlecht, hoher Sanierungsaufwand, überwiegend abgängig



Hofansicht Wohnhaus sowie Hauseingang über Seitenflügel



Seitenflügel Hofansicht

### 3.5.2 Verbinderbauten (Stallbauten)

An dem Seitenflügel wurden Verbinderbauten (Stallgebäude) giebelseitig angebaut, die bis zur Traufseite der rückwärtigen Scheune heranreichen (nur Anbau keine eigene Giebelwand).

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, tlw. sehr schadhaft, tlw. nur halbsteinige Außenwände
- Geschossigkeit: eingeschossig, Dachboden Futterboden
- Fassade: Sichtmauerwerk, tlw. Sichtfachwerk, tlw. sehr schadhaft, Erdgeschoss ausgewaschene Fugen, Sockelbereich erhebliche Schäden sichtbar
- Decken: Holzzwischendecke, abgängig
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Ziegeleindeckung, Altbestand

Raumaufteilung: Stall- und Nebenflächen

Ausstattung:

- Boden: Steinplatten, tlw. ohne
- Wände: Mauerwerk
- Decken: Holzdecken, Deckenhöhe ca. 2,00 m
- Türen: Holz, abgängig
- Fenster: Holz, tlw. Metall, abgängig
- Verglasung: Einfachverglasung
- E-Installation: abgängig
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

- Gesamtzustand: abgängig



Hofansicht Stallbereich

### 3.5.3 Scheunenbau

Dieses Scheunengebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen. Die Grundstücksgrenze verläuft in nordsüdlicher Richtung. Eine Brandwand existiert zwischen den beiden Gebäudeteilen nicht.

Durch die ansteigende Grundstückstopografie ist der obere Bereich der Scheune rückwärtig fast ebenerdig.

Um ein Zugang zu dieser Ebene zu bekommen, wurde eine provisorische Rampe errichtet. Diese ist sehr schadhaft und offensichtlich nur bedingt nutzbar.

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk, tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, Lehmziegelausmauerung, tlw. sehr schlecht, sichtbare Außenwölbung einer Bruchsteinaußenwand
- Fassade: Bruchsteine, Sichtfachwerk
- Decken: tlw. Holzzwischendecke, Deckenhöhe ca. 4 bis 5 m, Deckenhöhe Erdgeschoss ebene ca. 3,20 m
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung

Raumaufteilung: Scheunenbereich

Ausstattung:

- Boden: gestampfter Lehm Boden, tlw. befestigt
- Wände: Bruchsteine, tlw. sehr schadhaft
- Decken: Zwischendecke Holz
- Türen: Holztore
- Fenster: ohne
- E-Installation: provisorisch

Gesamtzustand: schlecht



Hofansicht Scheune



Gartenansicht Scheune



Gartenansicht Scheune



seitliche Bruchsteinmauer (Befestigung Rampe)



Innenansicht Scheune

**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 bildete die vorliegenden Katasterunterlagen sowie geringfügig das tlw. grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 10,00 m x ca. 6,00 m = 60,00 m<sup>2</sup> x 3,50 = 210,00 m<sup>2</sup>

Seitenflügel:

ca. 16,00 m x ca. 6,00 m = 96,00 m<sup>2</sup> x 3,00 = 288,00 m<sup>2</sup>

Nebengebäude

ca. i.M. 4,75 m x ca. 12,00 m = 57,00 m<sup>2</sup> x 2 = 114,00 m<sup>2</sup>

Scheune

ca. 13,00 m x ca. 10,00 m = 130,00 m<sup>2</sup> x 2 = 260,00 m<sup>2</sup>

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche konnte, aufgrund der nur tlw. erfolgten Innenbesichtigung tlw. nur geschätzt werden.

Die Wohnflächen betragen danach grob überschläglich:

Wohngebäude und tlw. Seitenflügel:

Erdgeschoss:

Diele: ca. 10,00 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,50 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 2,90 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 20,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 23,50 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele: ca. 8,00 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,00 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 22,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 26,20 m<sup>2</sup>

Die Wohnflächen für das Wohnhaus und tlw. Seitenflügel betragen danach rd. 116,00 m<sup>2</sup>.

Die möglichen Wohnflächen im Obergeschoss Seitenflügel weisen folgende Werte aus:

Zimmer: ca. 11,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 11,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 11,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 16,50 m<sup>2</sup>

gesamt: ca. 50,10 m<sup>2</sup>

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

### 3.7 Außenanlagen

**Einfriedung:** straßenseitig neueres zweiflügeliges Holz-/Metalltor (nach Angaben Eigentümer ca. 2019 erneuert)

**Freifläche:** Hofbereich tlw. einfachst befestigt, alte Natursteine, tlw. ohne Befestigung, ein neuerer Revisionsschacht für die Abwasserentsorgung in diesem Bereich, Zugang zum rückwärtigen Garten nur durch die Scheune möglich, rückwärtiger Garten, leicht ansteigend, alte Rampe aus Natursteinen für die Scheune vorhanden (schadhaft), an der Grenze zum Fremdfurstück 40 soll sich nach Angaben des Eigentümers ein Brauchwasserbrunnen befinden, tlw. rückwärtige Einzäunung Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun

### 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 Alters, der fehlenden Nachnutzungsmöglichkeiten, aber insbesondere des schlechten baulichen Zustandes, werden für das Seitengebäude sowie die weiteren Stall- und Nebengebäude/Verbindergebäude und für die Scheune keine wirtschaftliche Restnutzungsdauern mehr eingeschätzt.

Für das Wohnhaus kann, ebenfalls aufgrund des schlechten baulichen Zustandes keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Es wird daher lediglich ein pauschaler Restbauwert von 10 % für das Wohnhaus 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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

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

Definition:

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

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 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 Vergleichsverfahren 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 Saale-Orla-Kreis ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	273019
Bodenrichtwert:	21,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstücksfläche:	1.000 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen überwiegend, rechteckigen, langgestreckten Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca.15 m

Tiefe: i.M. ca. 110 m

Geländeprofil: im rückwärtigen Bereich leicht ansteigend

Das Grundstück wird sowohl aufgrund der Ausweisung in der Bodenrichtwertkarte als auch mit der Stellungnahme der Gemeinde Remptendorf in zwei Bodenwertzonen unterteilt.

Danach erfolgt die Bewertung als Bauland bis zur rückwärtigen Scheunenbebauung (ca. 46 m Tiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus).



## **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 €/m<sup>2</sup> 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	0,23	138,00
Dächer	0,50	0,50				0,15	0,23	94,73
Außentüren und Fenster	0,50	0,50				0,11	0,17	69,47
Innenwände	1,00					0,11	0,11	66,00
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	66,00
Fußböden	1,00					0,07	0,07	42,00
Sanitäreinrichtungen	1,00					0,07	0,07	42,00
Heizung	1,00					0,09	0,09	54,00
sonstige technische Einrichtungen	1,00					0,06	0,06	36,00
Summe						1,00	1,13	608,19
Typ bewertenden Gebäudes								
1.12/1.32	600,00	663,00	760,00	918,00	1.145,00			
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, tlw. unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand III/2024/2021) = 100				1,303	
Durchschnitt 2010/2021:				0,709	
Baukostenindex:				$1,303 \times 0,709 = 1,84$	
608,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.		1.119,00 €/m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	210,00	1.119,00	234.990,00 €
Alterswertminderungsfaktor	90,00 %		-211.491,00 €
Gebäudesachwert			23.499,00 €

**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		23.499,00 €
Außenanlagen	2,00 %	469,98 €
Wert der baulichen Anlagen		23.968,98 €
Bodenwert		14.448,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>38.416,98 €</b>
		<b>38.000,00 €</b>

### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

#### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das mittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Landkreis Saale-Orla-Kreis, Stichtag Oktober 2024 ca. 5,3 %,
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 87,6 % je Einwohner zum Stichtag 2024
- Bevölkerungsentwicklung für den Saale-Orla-Kreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
  - Entwicklung (2022 von 79.130 Einw.) bis 2042 - 13,1 %
  - Altersstruktur:
    - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 28,4 %  $\triangle$  22.510 Einwohner
    - Prognose im Jahr 2042: ca. 33,0 %  $\triangle$  22.670 Einwohner
  - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 20,5 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Saale-Orla-Kreis wie folgt eingestuft:

- Platz 348 von 400 Städten und Landkreisen
- Landkreis mit leichten Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Dynamik Wohlstand & Soziale Lage erreicht dabei die beste Platzierung mit Rang 205
- am schlechtesten platziert ist der Indikator Wirtschaft & Arbeitsmarkt mit Rang 372

#### 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.

Der Saale-Orla-Kreis hat 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Berichtszeitraum 2020 bis 2021 veröffentlicht.

Dabei wurden nur Grundstücke untersucht mit Gebäuden, die mindestens eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren aufwiesen.

Somit wurden für derartige verbrauchte Gebäude keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2023 für den unmittelbar angrenzenden Landkreis Saalfeld-Rudolstadt weisen ebenfalls eine Mindestrestnutzungsdauer bezogen auf die untersuchten Immobilienverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser von 17 Jahren aus.

Somit können keine Sachwertfaktoren für derartige Grundstücke formal abgeleitet werden.

Es wird daher auf Veröffentlichungen mittelbar vergleichbarer Auswertungen von anderen Gutachterausschüssen in Thüringen Bezug genommen.

Im Jahr 2023 veröffentlichte die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt Suhl eine Untersuchung

über den Einfluss des Bodenwertes für Grundstücke, die mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Bei der Untersuchungen waren folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Gesamtflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>
- gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der baulichen Nutzung
- bis zu 10.000,00 € als Anteil der baulichen Anlagen
- Vertragsdatum von 01/2018 bis 03/2023

Danach wurden folgende Ergebnisse ausgewiesen:

bei derartigen Grundstücken wurde im Durchschnitt 69 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart

Dieser Untersuchung lagen folgende durchschnittliche Einflussfaktoren zu Grunde:

Gesamtfläche:	606 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	27,00 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	11.000,00 €
Anteil der baulichen Anlagen:	- 4.473,00 €
Anzahl der Datensätze:	371
Zeitraum der Untersuchung:	01/2018 bis 02/2023

Unter Berücksichtigung der mittelbar vergleichbaren Daten, in Verbindung mit der vergleichbaren ländlichen Struktur, kann diese aktuelle Erhebung mit in die Analyse aufgenommen werden.

In Anlehnung an diese Untersuchung erfolgt, auch unter Berücksichtigung des deutlich höheren Anteils der baulichen Anlagen, ein Abschlag von 30 % auf den anteiligen Sachwert und Bodenwert.

$$38.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad \text{rd.} \quad 27.000,00 \text{ €}$$

#### **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

Aufgrund des geringen Ansatzes eines Restbauwertes für das Wohngebäude, in Verbindung mit dem Abschlag unter Punkt 4.4.3.2, erfolgt kein zusätzlicher Abschlag für Instandsetzungen bzw. Rückbaukosten.

## 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).

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Einfamilienhausgrundstücke, vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- Baujahr ca. 1800 bis 1950
- unsanierte Gebäude bzw. ehemalige Hofstellen
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche zwischen 300 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises konnte keine mittelbar vergleichbaren Datensätze selektieren.

Dabei führte die Geschäftsstelle dieser Gutachterausschüsse aus, dass bei einem Kauffalle unter 50.000,00 € keine Nachbewertungen erfolgen. Somit fehlen bei derartig geringen Kaufpreisen die notwendigen Angaben über den Zustand der Gebäude, Wohnfläche etc.

Ein Vergleichswertverfahren konnte daher nicht durchgeführt werden.

## 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 07368 Remptendorf Ortsteil Liebschütz, Lobensteiner Straße 38 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**27.000,00 €**

### 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.

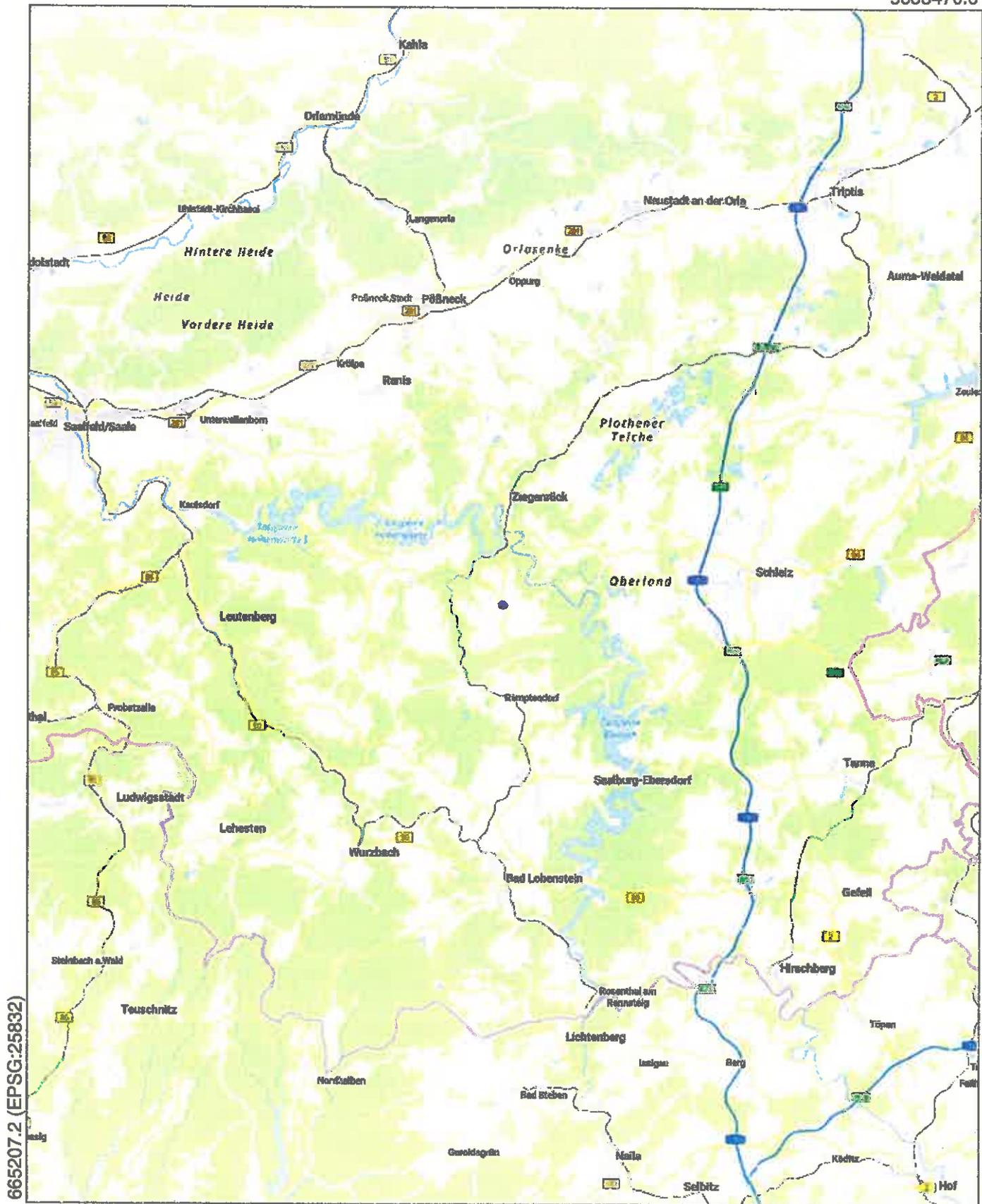
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Erfurt, 13.12.2024

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

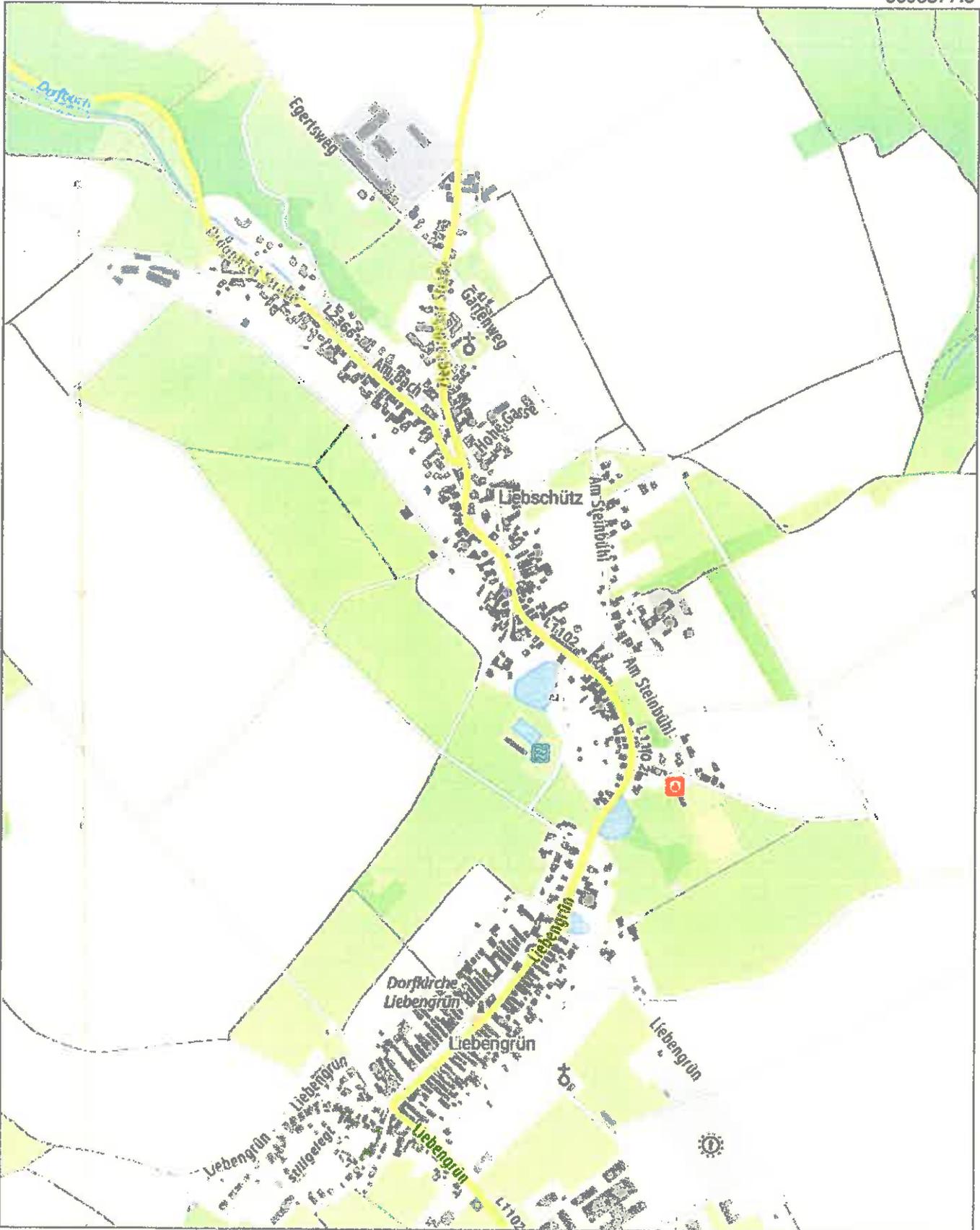




665207.2 (EPSG:25832)

5577026.1 (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 2024 dl-de/by-2-0



686543.2 (EPSG:25832)

5604119.5 (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 2024 dl-de/by-2-0

5605361.3



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 2024 dl-de/by-2-0



687343.3 (EPSG:25832)

5605135.5 (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 2024 dl-de/by-2-0



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena**

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck  
 Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@tlbg.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Remptendorf
Gemarkung	Liebschütz
Bodenrichtwertnummer	273019
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>21</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Dorfgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche [m <sup>2</sup> ]	1000



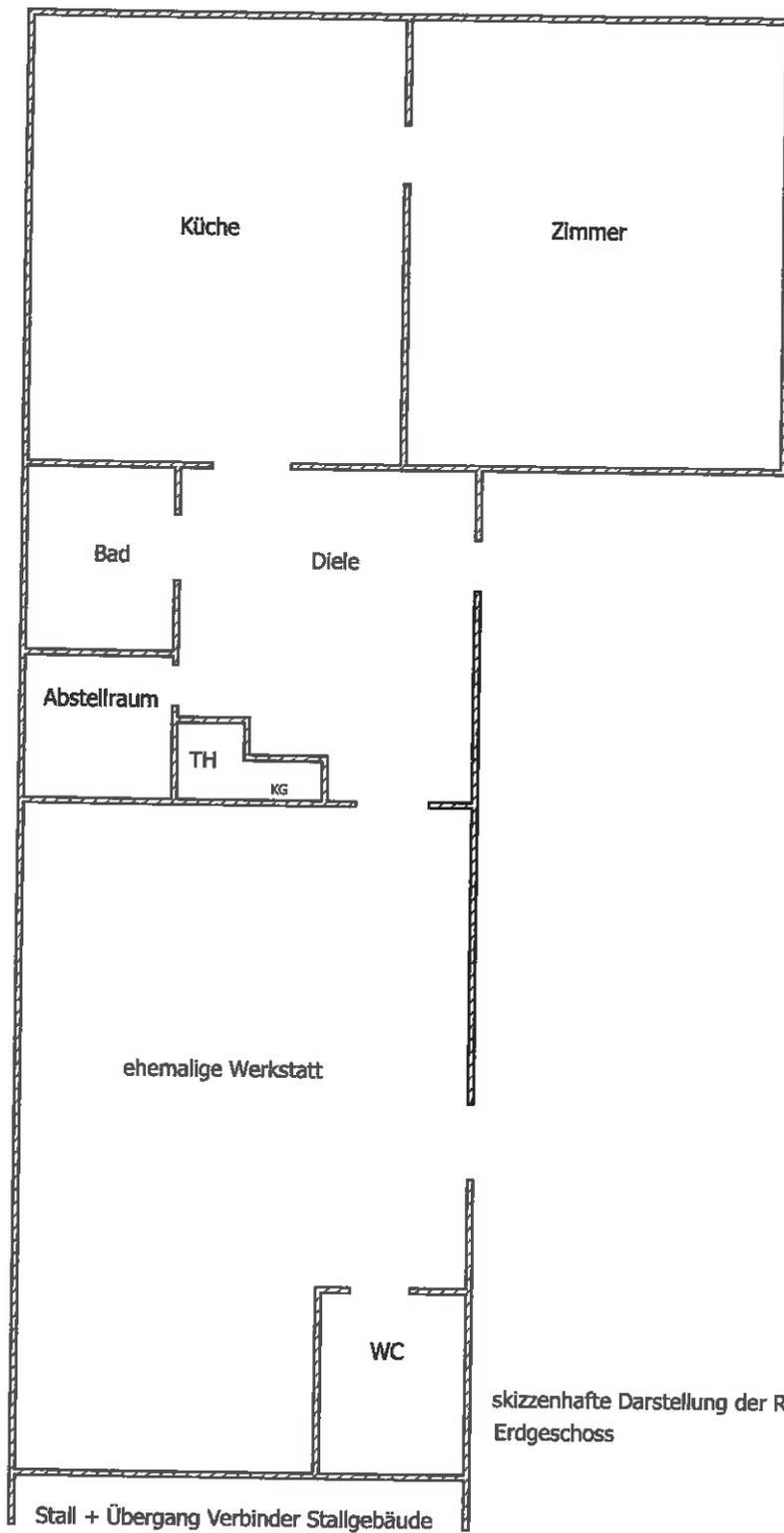
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

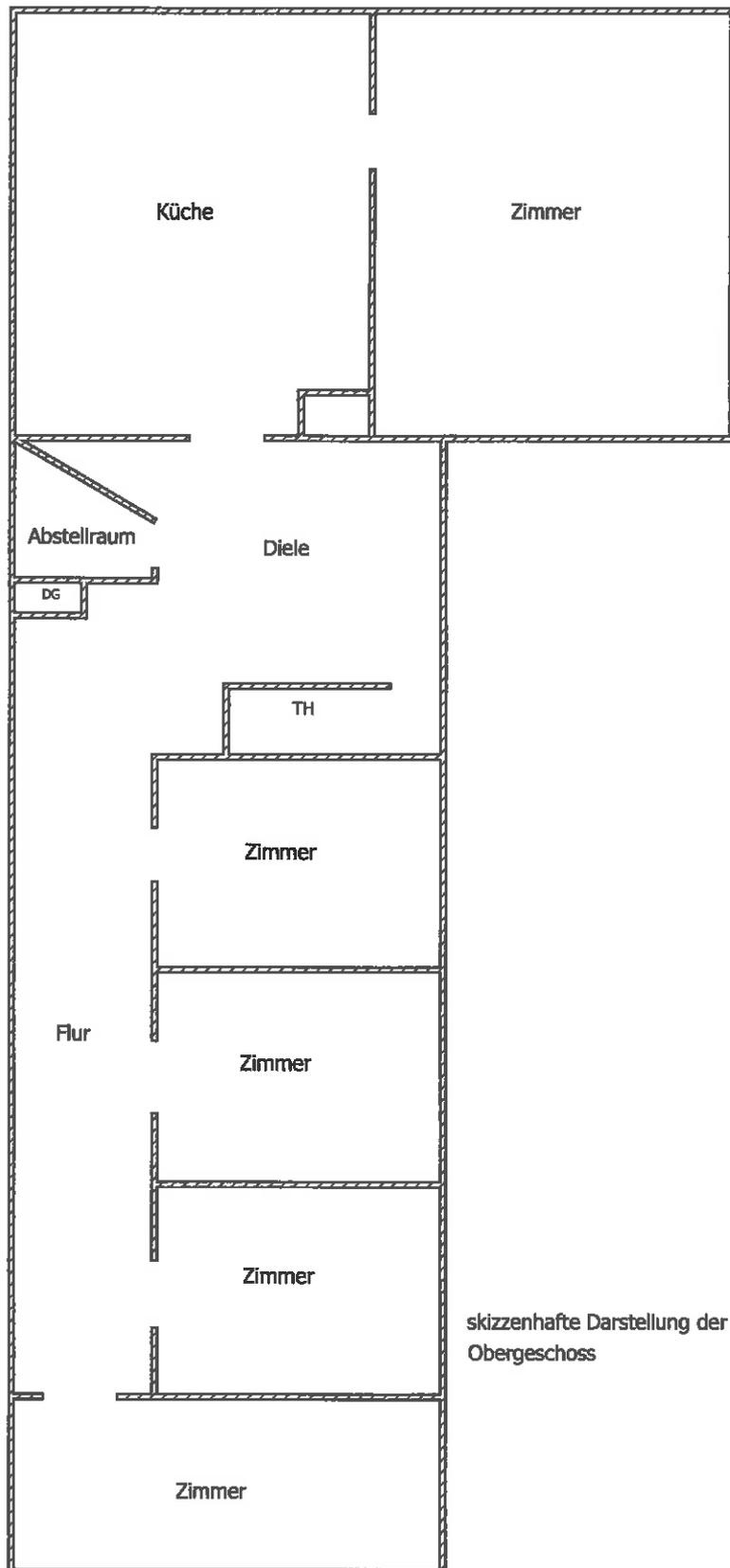


Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
11.11.2024



skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur Erdgeschoss

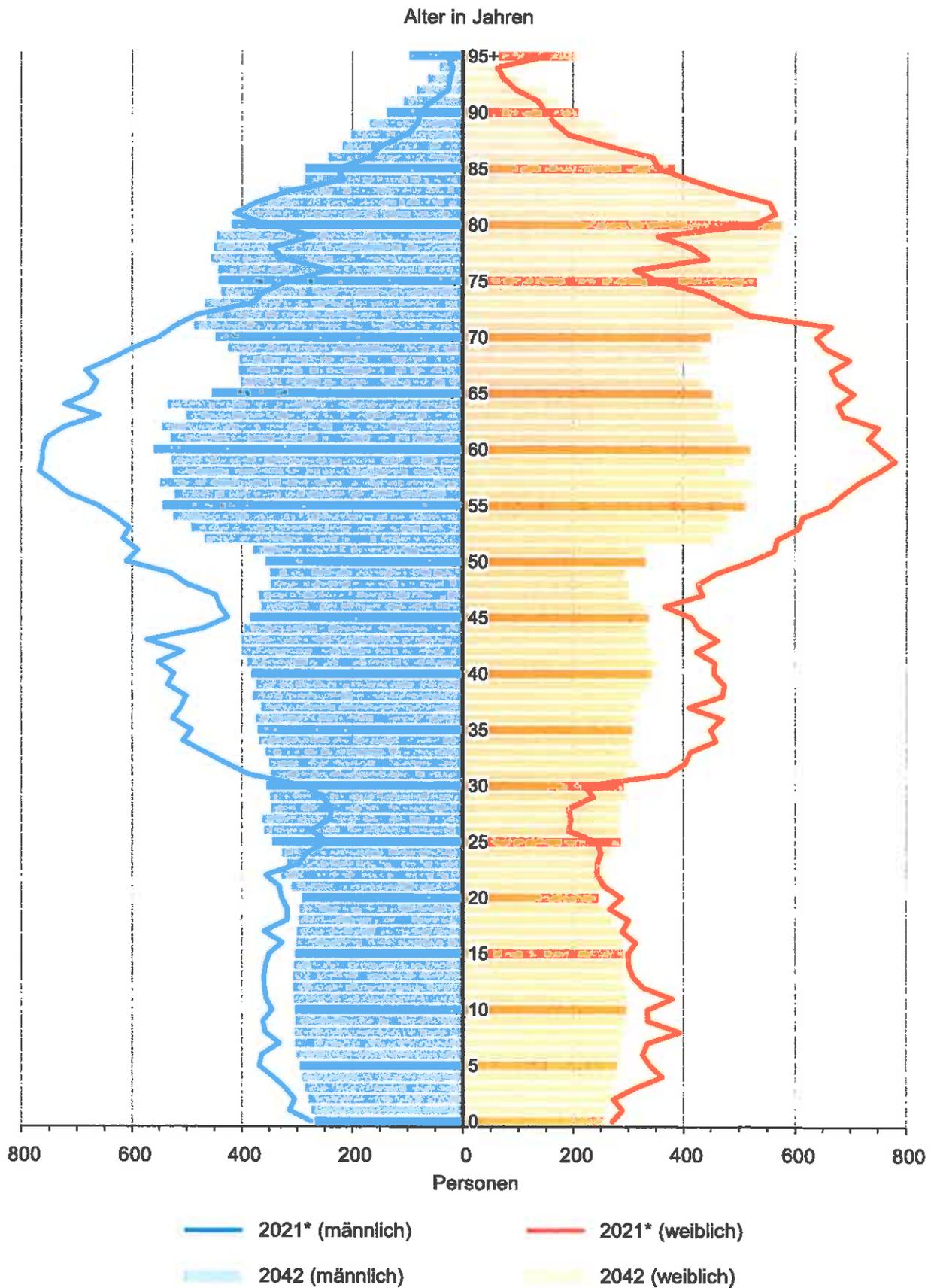


skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur  
Obergeschoss

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Saale-Orla-Kreis



\* IST-Werte des Jahres 2021