

Gutachten



07368 Remptendorf
Ortsteil Ruppertsdorf

Ruppertsdorf 10

Az.: K 87/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

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

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 105/2026

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 87/25

Unser Zeichen: GZ 105/26

PLZ: 07368 Ort: Remptendorf OT Ruppertsdorf
Straße: Ruppertsdorf 10

Gemarkung: Ruppertsdorf
Flur: 1
Flurstück: 26/1
Größe: 462 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus

befindet sich innerhalb der zentralen Ortslage von Ruppertsdorf, einem westlich von Remptendorf gelegenen Ortsteil der Gemeinde, Grundstück ist bebaut mit einem nicht genutzten und leerstehenden Einfamilienhaus

Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

Wohnhaus: Baujahr ca. 19. Jh./Anfang 20. Jh., Bruchsteinmauerwerk, tlw. Mischmauerwerk, Fachwerkbauweise, vermutlich tlw. unterkellert, zweigeschossig, offensichtlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, Fassade Eternit/Schieferverkleidung, abgängig

Raumstrukturen nicht bekannt

Zustand: offensichtlich abgängig

Bewertungstichtag: 28.02.2026

Verkehrswert

6.000,00 €

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

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Matthias Elster
Liebengrün 136
07368 Remptendorf

c) entfällt

d) Das Gebäude steht leer. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

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

f) Es ist offensichtlich kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob Zubehör vorhanden ist.

h) Es besteht kein aktueller Energieausweis.

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 §§ 2, 5 und 11 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	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	10
3.6.1	Bruttogrundfläche	10
3.6.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	10
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Restnutzungsdauer	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Bodenwert	12
4.3.1	Entwicklungszustand	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.4	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes	14
4.4.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	14
4.4.2	Einschätzung der Marktlage für derartige Grundstücke mit unsanierten Gebäuden	15
5.	Verkehrswert	17

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverläufe

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Rudolstadt, Az.: K 87/25
-Abteilung Zwangsversteigerung-

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07368 Remptendorf, OT Ruppertsdorf, Ruppertsdorf 10, 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 Zustellungsvertreterin wurde mit Schreiben vom 10.02.2026 über die Ortsbesichtigung am 28.02.2026 um ca. 15.00 Uhr Kenntnisnahme informiert.

Zu diesem Termin ist niemand erschienen und die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein erfolgen, da ein Zugang zum Gebäude nicht möglich war.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem äußeren Anschein.

Zum Ortstermin war anwesend: 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
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 13.01.2026, Beschluss vom 05.01.2026

Grundbuchauszug von Pößneck Zw
Lobenstein/Ruppertsdorf/Blatt 59

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2025/2026

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Saale-Orla-Kreises von 2020 bis 2025

Bodenrichtwertinformationen des Gutachterausschusses
Saale-Orla-Kreises zum Stichtag 01.01.2026

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Bauamt vom 09.02.2026
- Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 13.02.2026
- Zweckverband Wasser und Abwasser vom
12.02.2026

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. Ruppertsdorf
- die Einheitsgemeinde liegt mitten im Thüringer Schiefergebirge Obere Saale
- Remptendorf hat ca. 3.060 Einwohner zum 30.06.2025 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 05.05.2026)
- Anbindung an die Bundesautobahn 9 besteht an der Anschlussstelle Schleiz, ca. 18 km entfernt
- Entfernungen von Ruppertsdorf: Saalfeld/Saale ca. 30 km, Pößneck ca. 32 km, Neustadt an der Orla ca. 47 km
- Remptendorf befindet sich an der Grenze zu Bayern

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der zentralen Ortslage von Ruppertsdorf, einem westlich von Remptendorf gelegenen Ortsteil der Gemeinde mit unter 300 Einwohner
- unmittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Bad Lobenstein (ca. 9 km entfernt)
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von dörflicher Mischbebauung, die in teilweise offener und teilweise geschlossener Bauweise errichtet wurde
- unmittelbar neben dem Bewertungsobjekt befindet sich der Dorfteich
- die Bushaltestelle ist wenige Meter entfernt mit Anbindung Richtung Remptendorf bzw. Bad Lobenstein
- gegenüberliegend gibt es ein kleines Feuerwehrrgerätehaus
- in Ruppertsdorf können eine Kindertagesstätte und eine Grundschule besucht werden
- ärztliche Versorgung besteht durch einen Allgemeinmediziner in Ruppertsdorf und Remptendorf (ca. 10 km entfernt)
- Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Bad Lobenstein und Wurzbach (ca. 9 km entfernt)

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück zwischen der Durchgangsstraße in Richtung Leutenberg bzw. Bad Lobenstein und einer schmalen Anliegerstraße (schlecht befestigt)

- innere Erschließung
Zuwegung zum Grundstück vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
vermutlich lediglich Strom, Wasser, Klärgrube mit Überlauf

- Nutzung
ehemaliges Wohngebäude mit Anbau

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Ruppertsdorf

Grundbuchband Blatt 59

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
2	1	26/1	Ruppertsdorf 10		462

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer:

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungs-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 13.01.2026 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 09.02.2026 folgende Informationen mit:

- für die Gemeinde Remptendorf sowie den Ortsteil Ruppertsdorf existiert kein Flächennutzungsplan
- das Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch eines sonstigen Sanierungs-/Erhaltungssatzungsgebietes
- das Grundstück befindet sich innerhalb des Naturparks Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale
- das Grundstück ist auch nicht von Veränderungssperren betroffen
- die Ortslage von Ruppertsdorf wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO beurteilt
- ein Abriss des Gebäudes ist unter Beachtung des § 63 ThürBO möglich

3.4.2 Baurecht

Bei den zuständigen Bauarchiven konnten keine Bauunterlagen für das Objekt eruiert werden.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude ist offensichtlich Ende des 19. Jh. Anfang des 20. Jh. errichtet worden. Somit kann von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Information durch das Landratsamt des Saale-Orla-Kreises vom 13.02.2026 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Landesamt für Denkmalschutz).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Der zuständige Abwasserzweckverband teilte am 12.02.2026 mit, dass das Objekt durch einen Kanal angeschlossen ist, aber es keinen Anschluss an eine zentrale Kläranlage gibt (und dies auch nicht in absehbarer Zeit geplant ist).

Es wurden bisher keine Beiträge erhoben und werden auch in absehbarer Zeit nicht erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal Baugrund ausgegangen.

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Aufgrund des langen Leerstandes, in Verbindung mit dem schlechten Bauzustand, ist ein Hausschwammbefall aber nicht auszuschließen.

Energieausweis

Eine Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Gebäude kann nur nach dem äußeren Anschein beurteilt werden. Somit beziehen sich die weiteren Angaben auch auf Vermutungen und Annahmen. Offensichtlich bestand das Gebäude aus einem ehemaligen Stallbereich, der in späteren Jahren zu einer Garage und Wohnnutzung umgebaut wurde und einem Wohnhausanbau.

Nach Angaben von angrenzenden Grundstückseigentümern soll es bei einem Sanierungsversuch im Jahr 2022 zu einem tlw. Einsturz einer Zwischendecke gekommen sein.

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende 19. Jh./ Anfang 20. Jh. und ggf. älter
- Sanierung: offensichtlich nur geringfügige Teil sanierung (Fenster, Außentür)
- Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk, tlw. Mischmauerwerk, Fachwerkbauweise, Innenwände vermutlich Fachwerkbauweise, vermutlich tlw. unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, offensichtlich nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: tlw. verputzt, tlw. Schieferverkleidung, tlw. Eternitplattenverkleidung (Asbest) insgesamt abgängig
- Decken: vermutlich Holzbalkendecke
- Treppen: vermutlich Holztreppe
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Satteldach, Schiefereindeckung, abgängig
- EG/OG/DG:
 - Raumaufteilung: Raumstrukturen nicht bekannt
- Ausstattung:
 - Boden: vermutlich alte Beläge
 - Wände: vermutlich tapeziert
 - Decken: vermutlich tapeziert
 - Türen: Innentüren vermutlich Holz, Außentür Holz, alt, tlw. PVC, Garagenrolltor, altes Holztor
 - Fenster: tlw. Holzfenster, offensichtlich Standard Anfang der 90er Jahre
 - Verglasung: Einfachverglasung, Isolierverglasung
 - E-Installation: nicht bekannt, vermutlich Altbestand
 - Sanitär: nicht bekannt
 - Heizung: nicht bekannt
- Gesamtzustand: abgängig



Straßenansicht



Straßenansicht



Ansicht Eckbereich



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



giebelseitige Hofansicht



Gartenfläche

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

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

3.6.1 Bruttogrundfläche

Wohnhaus (ohne Keller):

ca. 8,50 m	x	ca. 5,00 m	=	42,50 m ²	x	3	=	127,50 m ²
ca. 12,50 m	x	ca. 7,00 m	=	87,50 m ²	x	3	=	262,50 m ²
							=	390,00 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung ist daher nicht möglich.

Die übliche Umrechnungskoeffizienten in Bezug für derartige Nutzungen beträgt rd. 65 % (bezogen auf die beiden Vollgeschosse) der Bruttogrundfläche.

Somit wäre von einer Wohn- und Nutzfläche von rd. (260 m² x 0,65) rd. 169 m² auszugehen.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne
Garten: vorhanden, stark verwildert

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.

Aufgrund des offensichtlich desolaten Gebäudezustandes kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

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 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 Landkreis Saale- Orla Kreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	273030
Bodenrichtwert:	18,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Dorfgebiet (MD)
Bauweise:	offene Bauweise
Vollgeschosszahl:	2
Grundstücksfläche:	1.000 m ²
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 33 m

Tiefen: zwischen ca. 10 m bis ca. 19 m

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

$$462 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 8.316,00 \text{ €}$$

4.4 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes

4.4.1 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 April 2026 ca. 5,7 %, ~~einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex~~ im Landkreis Saale-Orla-Kreis ca. 88,1 % je Einwohner zum Stichtag 2025
- Bevölkerungsentwicklung für den Saale-Orla-Kreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung bis 2042 - 17,2 %
- Bevölkerungsentwicklung für Remptendorf (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung bis 2042 - 24,9%

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

- Platz 377 von 400 Städten und Landkreisen
- Landkreis mit hohen Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Wohlstand & Soziale Lage erreicht dabei die beste Platzierung mit Rang 272

4.4.2 Einschätzung der Marktlage für derartige Grundstücke mit unsanierten Gebäuden

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

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). Durch die gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie dieser wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können. Im Gegenzug sind die Aufwendungen für die Sanierungen weiter gestiegen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss der Landkreise Saalfeld-Rudolstadt sowie Saale-Orla Kreis 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 02/2023, die Kauffälle von Grundstücken mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern 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 10.000,00 € als Anteil für die baulichen Anlagen

Der Gutachterausschuss hat danach den Quotient von Bodenwert und zum Grundstück mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Bandbreite von ca. 65 % bis 73 % des Bodenwertes festgestellt. Dieser Untersuchung lagen 371 Datensätze zu Grunde.

Diese Werte haben sich gegenüber einer früheren Untersuchung nicht signifikant geändert.

Durch den Gutachterausschuss Nordhausen und den Kyffhäuserkreis wurde ebenfalls eine Untersuchung über Kaufpreise von wirtschaftlich überalterten Immobilien durchgeführt (Grundstücksmarktbericht 2024).

Bezogen auf ein Bodenwertniveau unter 23,00 €/m², wurde dabei für den Zeitraum 2020 bis 2023 ein durchschnittlicher Quotient zwischen Kaufpreis und Bodenwert von rd. 62 % empirisch abgeleitet.

Das Bewertungsgrundstück ist teilweise überbaut und verfügt über eine relativ geringe Grundstücksfreifläche.

Erst nach einer grundlegenden Sanierung und Instandsetzung wäre eine weitere Nutzung des Grundstückes wirtschaftlich gegeben.

Weitere negative Umstände ergeben sich aus der fehlenden Innenbesichtigung mit dem erheblichen wirtschaftlichen Risikos, ob das Gebäude überhaupt sanierungsfähig ist.

Für derartige Grundstücke mit den überwiegend negativen Gegebenheiten, bewegen sich die Kaufpreisvorstellungen von potenziellen Käufern somit auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bezogen auf diese Gegebenheiten wird eingeschätzt, dass der Verkehrswert lediglich 70 % des aktuellen Bodenrichtwertes von rd. 8.000,00 € beträgt.

ca. 8.316,00 €	x	0,70	=	5.821,00 €
			rd.	6.000,00 €

Es wird daher ein Verkehrswert von rd. 6.000,00 € eingeschätzt.

Dieser Ansatz eines Verkehrswertes entspricht dem üblichen Marktniveau in diesem Umfeld und dem vorliegenden Gebäudezustand, der relativ geringen Grundstücksgröße, in Verbindung mit der einfachen Lage bzw. den Unsicherheiten über den tatsächlichen Gebäudezustand.

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 07368 Remptendorf, Gemarkung Ruppertsdorf, Ruppertsdorf 10, Flur 1, Flurstück 26/1 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

6.000,00 €

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.

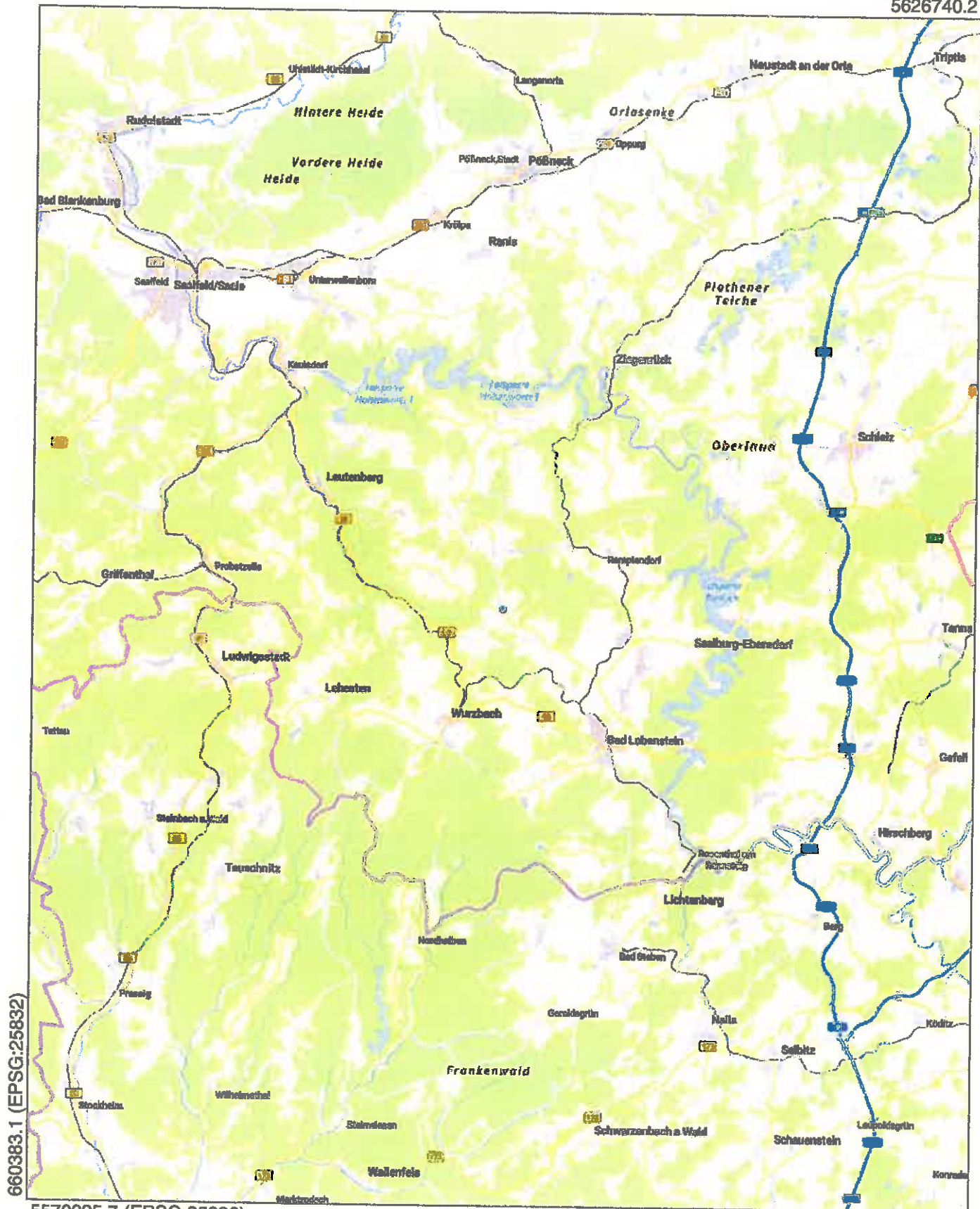

Dorothea Schneider

Erfurt, den 08.05.2026

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



5626740.2



660383.1 (EPSG:25832)

5570295.7 (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

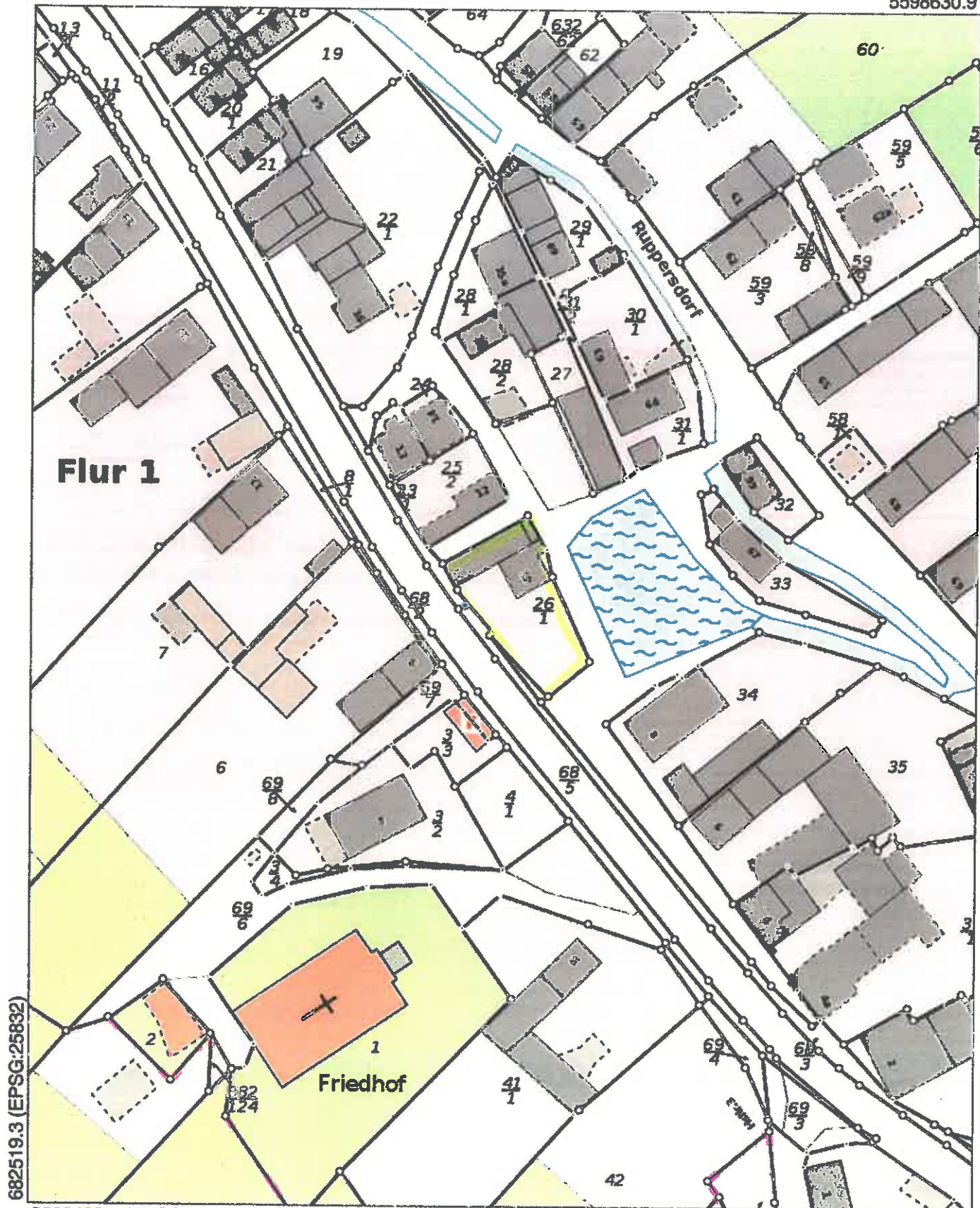
5599646.9



5597389.1 (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 2025 di-de/by-2-0

5598630.9

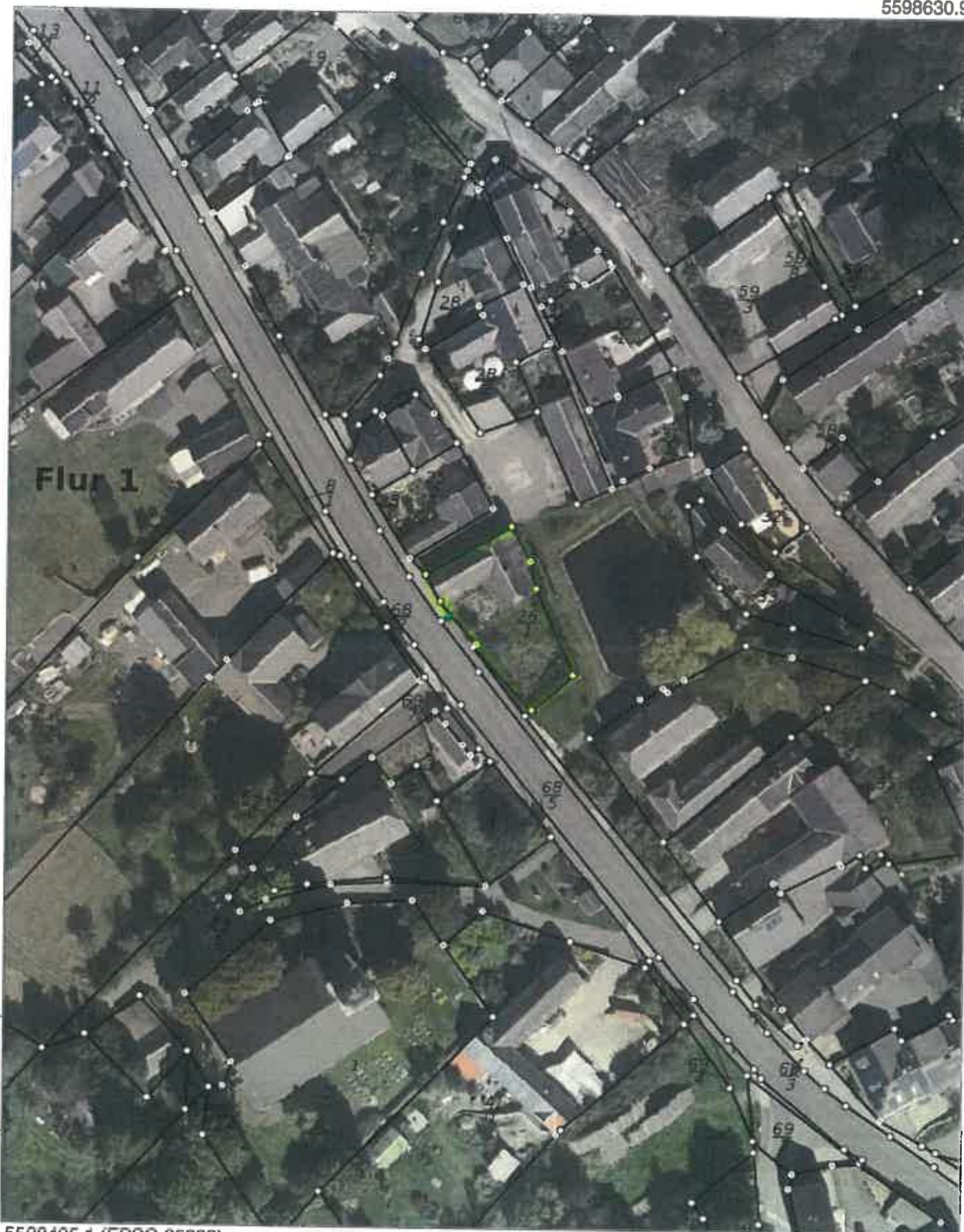


5598405.1 (EPSG:25832)

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 2025 dl-de/by-2-0

5598630.9

682519.3 (EPSG:25832)



5598405.1 (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 2025 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.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Remptendorf
Ruppersdorf

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

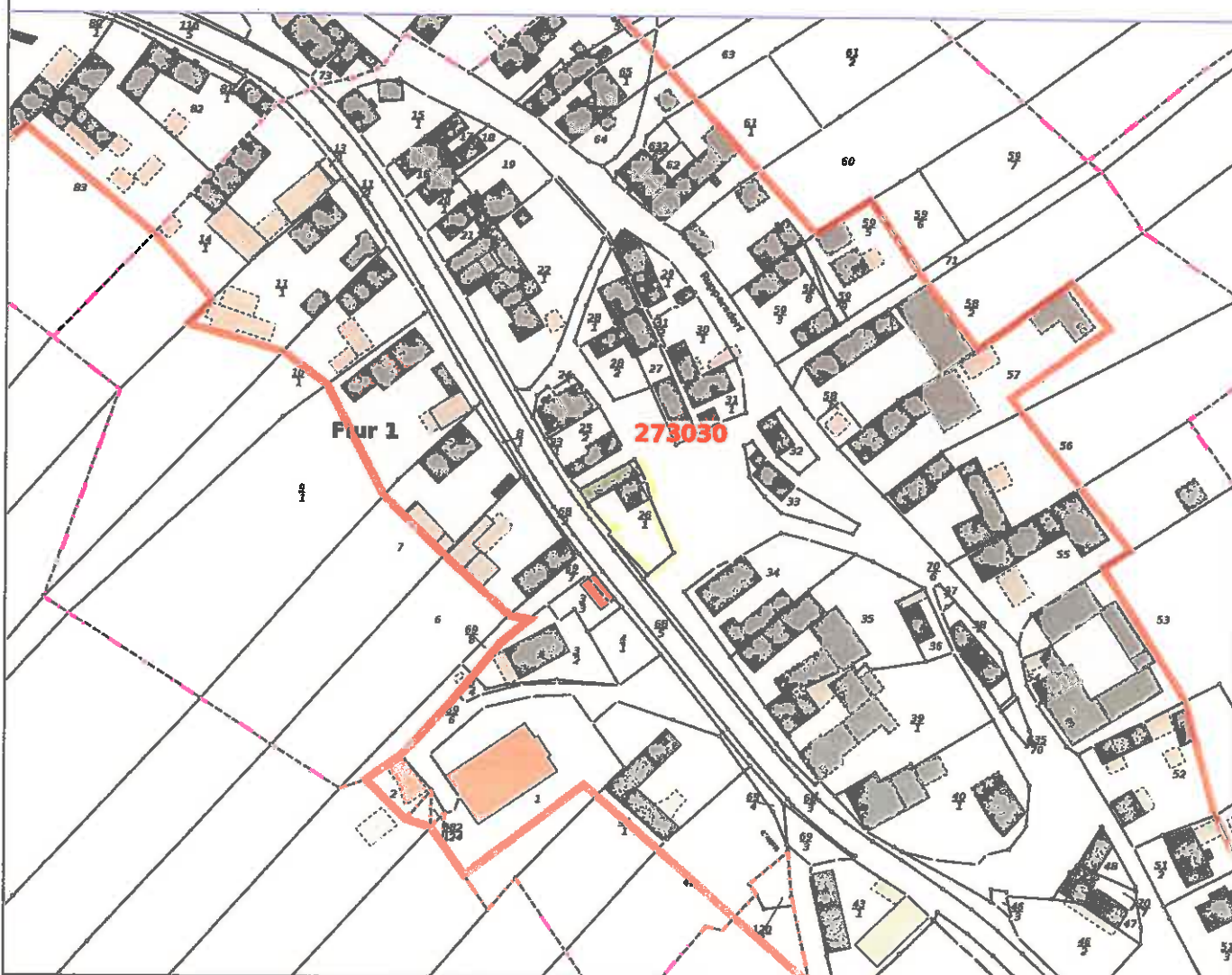
273030
18
01.01.2026

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung

Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
Dorfgebiet (MD)

Bauweise
Vollgeschosszahl
Fläche [m²]

offene Bauweise (o)
2
1000 m²



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

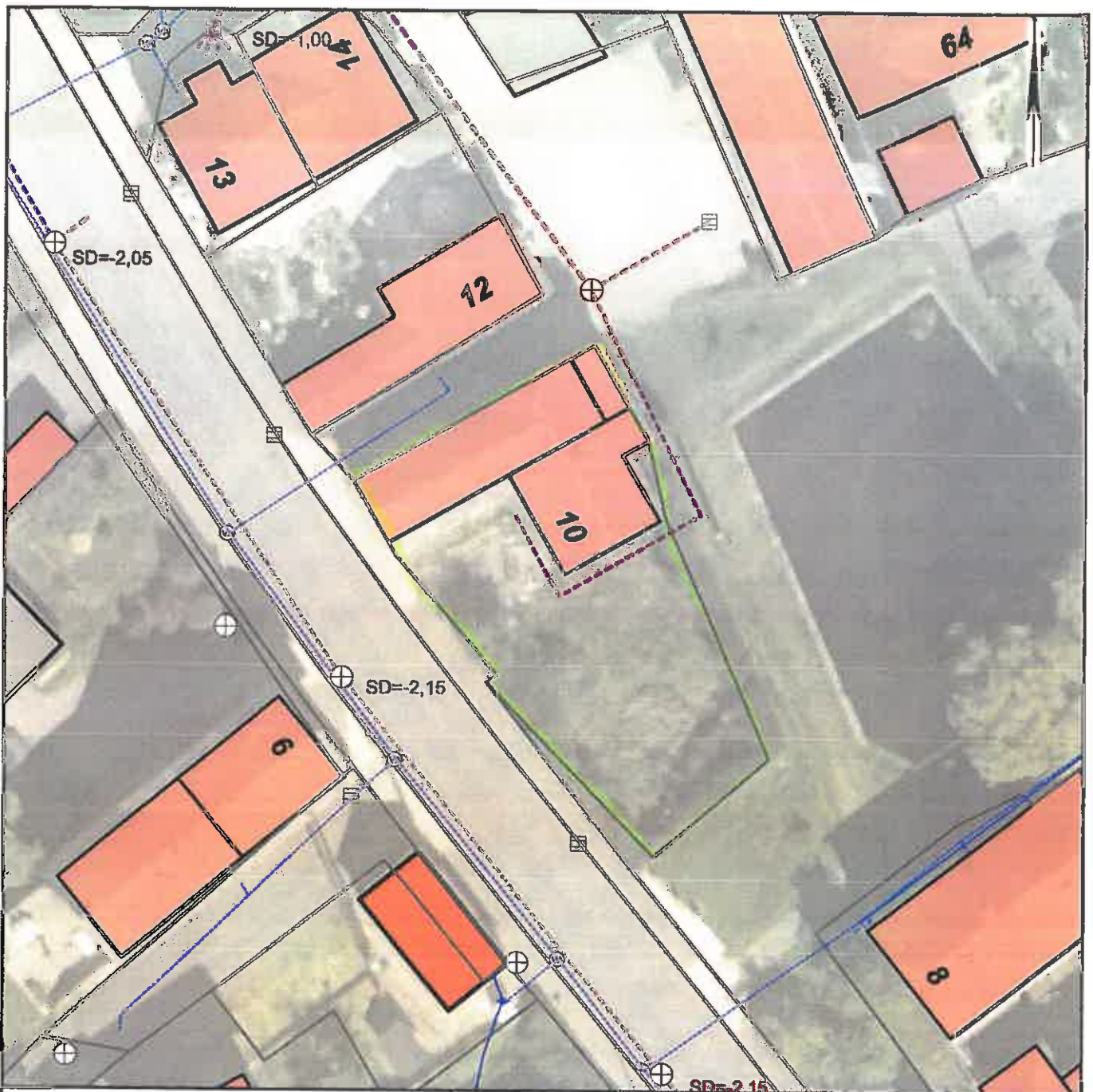
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
02.05.2026

Leitungsverläufe



Legende

- Schmutzwasserkanal / -schacht
- Regenwasserkanal / -schacht
- Mischwasserkanal / -schacht
- Kabel
- Schacht allgemein
- Trinkwasserleitung / -schacht
- Ventilbohrschelle
- Schieber

Ort: Ruppertsdorf

Lage:

Bearbeiter: Enders

Datum: 2026-02-12

Hinweise:

M 1: 400



Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Die in den Lageplänen eingetragenen Leitungen dienen zur Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Im Plan eingezeichnete Flurstücksgrenzen und -nummern dienen nur der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht (bspw. nach DIN 18300 Abs. 3.1.4) und nach geltender Rechtsprechung verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.