

Gutachten



07368 Remptendorf
Ortsteil Liebschütz

Am Steinbühl 19

Az.: K 96/24



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 37 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 127/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 96/24

Unser Zeichen: GZ 127/2025

PLZ: 07368 Ort: Remptendorf OT Liebschütz:
Straße: Am Steinbühl 19

Gemarkung: Liebschütz

Flur: 7
Flurstück: 113/1



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Grundstück befindet sich am nordöstlichen Randbereich von Liebschütz, einem Ortsteil der Gemeinde Remptendorf, im thüringischen Saale-Orla-Kreis, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau und rückwärtigem Anbau

Wohnhaus: Baujahr ca. 1977, Teilsanierungen Anfang bis Ende der 90er Jahre, Massivbauweise, voll unterkellert, Hauptgebäude eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Anbauten eingeschossig

Raumaufteilung:

KG: Flur, Vorratsraum, Heizungsraum, Werkstatt, Garagenanbau

EG: seitlicher Hauseingang, Diele, Bad, Küche, vier Zimmer, Terrasse (Garagenanbau), massive Rampe an der Giebelseite des Gebäudes zur Terrasse

DG: zwei Räume, Vorraum, WC

Wohnfläche: ca. 122,00 m²

Gesamtzustand: insgesamt normal, diverse Ersatzinvestitionen notwendig
in Abteilung II des Grundbuches durch Wohnrecht belastet

Bewertungsstichtag: 27.06.2025

Verkehrswert:
(ohne Abt. II)

138.000,00 €

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 den Wohnungsberechtigten genutzt (Miet- oder Pachtverträge 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

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
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	17
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.6.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	17
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Restnutzungsdauer	18
4.	Wertermittlung	19
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	21
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	21
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	23
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	24
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	24
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	25
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	26
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	28
6.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 2	29
7.	Verkehrswert	31

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformationen

Leibrentenbarwertfaktor

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Rudolstadt, Az.: K 96/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07368 Remptendorf Ortsteil Liebschütz, Am Steinbühl 19, 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 12.05.2025 zum Besichtigungstermin am 28.05.2025, 17.00 Uhr eingeladen. Dieser Termin wurde telefonisch am 23.05.2025 durch den Eigentümer abgesagt. Als neuer Besichtigungstermin wurde der 27.06.2025, 17.00 Uhr anberaumt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 02.06.2025 über den Besichtigungstermin informiert.

Zum Ortstermin waren anwesend: beide Wohnungsberechtigten
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA)

- 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 31.03.2025, Gerichtsbeschluss vom 24.03.2025
	Grundbuch von Pößneck Zw. Lobenstein/ Liebschütz/Blatt 512
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2024/2025
	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena 2025
	Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena zum Stichtag 01.01.2024
	Informationen durch:
	- Zweckverband Wasser und Abwasser Lobensteiner Oberland vom 06.08.2025
	- Gemeinde Remptendorf vom 12.05.2025
	- Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 13.05.2025
	- Gutachterausschuss Pößneck vom 15.07.2025

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. 3.090 Einwohner zum 31.12.2024 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 14.08.2025)
- 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 am nordöstlichen Randbereich von Liebschütz, einem ca. 5 km nördlich von Remptendorf gelegenen Ortsteil der Gemeinde
- liegt zwischen Ziegenrück und Remptendorf auf der Höhe
- 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. 450 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
leicht ansteigendes Gelände
- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerweg
- innere Erschließung
eine Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, alte Klärgrube aus den 70er Jahren des 20. Jh. mit Überlauf in den öffentlichen Kanal lt. Angaben Zweckverband
- Nutzung
Einfamilienhaus mit Garagenanbau

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Liebschütz

Grundbuchband Blatt 512

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	7	113/1	Am Steinbühl 19		493

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Wohnungsrecht, ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 31.03.2025 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 der VG Remptendorf vom 12.05.2025 existiert für Liebschütz weder ein Bebauungsplan noch ein Flächennutzungsplan.

Eine Klarstellungssatzung für Liebschütz existiert ebenfalls nicht.

Das Grundstück ist nach Angaben der VG nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin befindet sich der gesamte Ort innerhalb des Naturparkes Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale.

Weitere planungsrechtliche Besonderheiten bestehen danach nicht.

3.4.2 Baurecht

Bei den zuständigen Bauarchiven waren keine Bauunterlagen auffindbar.

Zum Ortstermin konnten die Wohnungsberechtigten entsprechende genehmigte Bauunterlagen zum Bau eines Einfamilienhauses und des Garagenanbaus im Jahr 1976 vorlegen und es konnte eine Bilddokumentation dazu angefertigt werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte der Dachbodenausbau erst nach 1990.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher überwiegend und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt (Genehmigungsfiktion für den Dachgeschossausbau).

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 13.05.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Bad Lobenstein vom 06.08.2025, besteht Anschluss an den öffentlichen Kanal, der Anschluss an die zentrale Kläranlage ist danach 2039/40 geplant.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. gewachsenem 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 nach Angaben der Wohnungsberechtigten nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garagenanbau und rückwärtigem Anbau, bebaut.



Straßenansicht



Außenansicht



Außenansicht



rückwärtige Ansicht mit Anbau



rückwärtige Terrassenüberdachung



rückwärtige Gartenfläche (Gewächshaus befindet sich bereits auf dem nicht zu bewertenden Flurstück 113/2)

- Baujahr: ca. 1977
- Sanierung: Teilsanierungen Anfang bis Ende der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: 36er Außenmauerwerk, voll unterkellert, rückwärtige Einhausung/Anbauten in tlw. Leichtbauweise, tlw. massiv
- Geschossigkeit: Hauptgebäude eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
Anbauten: eingeschossig
- Fassade: verputzt, Sockel tlw. Bossensteine, diverse Putzschäden im insbesondere im Bereich des Garagenanbaus (offensichtliche Undichtigkeiten in der Terrassenabdichtung)
- Decken: KG massiv, Decke über EG Holzbalkendecke
- Treppen: giebelseitige überdachte Außentreppe, massiv, Terrazzostufen
ursprüngliche Kelleraußentreppe, massiv, gefliest,
Metalltreppe mit Holztrittstufen zum Keller, Wendeltreppe Holz/PVC zum Dachboden, Edelstahlhandlauf
- Dach: Hauptgebäude: Holzkonstruktion, Satteldach, Eternit/Asbestschieferindeckung, lt. Angaben der Wohnungsberechtigten Dämmung Glaswolle
rückwärtiger Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenschindeln

- KG:

Raumaufteilung: Flur, Vorratsraum, Heizungsraum, Werkstatt, Garagenanbau

Ausstattung:

- Boden: überwiegend gefliest, Anfang der 90er Jahre erneuert
- Wände: verputzt, tlw. Kratzputz, tlw. halbhoch gefliest (HWR und Heizungsraum),
tlw. im Bereich des Kelleraußenzugangs Salpeterschäden sichtbar
- Decken: verputzt, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,30 m, Garagenanbau ca. 2,15 m
- Türen: Holzinrentüren, Altbestand, einfaches zweiflügeliges Holzgaragentor aus dem Baujahr
- Fenster: Metall, Ende der 90er Jahre, Anfang der 2000er Jahre, tlw. Glasbausteine
- Verglasung: tlw. Isolierverglasung
- E-Installation: unter tlw. über Putz, tlw. erneuert
- Sanitär: Einbau einer Dusche, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest, Sauna, Einbau Ende der 80er Jahre
- Heizung: Heizungsanlage Baujahr 1992, 18-21 kW, WW-Boiler, tlw. Plattenheizkörper



Diele im Keller



HWR



Dusche/Sauna





HWR/Sommerküche



Heizung



Hobbyraum



Garage

- EG:

Raumaufteilung: seitlicher Hauseingang, Diele mit Kellertreppe, Bad, Küche, vier Zimmer, davon ein Raum mit Zugang zur Terrasse (Garagenanbau), zwei Zimmer davon ein Durchgangsraum bzw. gefangener Raum, massive Rampe an der Giebelseite des Gebäudes zur Terrasse (Eigenbau)

rückwärtiger massiver Anbau als Werkstatt/Lageraum und Einhausung in Leichtbauweise überwiegend Holzverkleidung/PVC und Terrassenüberdachung

Ausstattung:

Boden: tlw. Textilbelag, tlw. gefliest, tlw. Marmorbruch, seitlicher Eingangsbereich Flächenterrazzo

Wände: verputzt, tapeziert, zweiseitiger Fliesenspiegel in Küche

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneeldecke, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,50 m, rückwärtige Einhausung i.M. ca. 2,75 m

Türen: Innentüren Altbestand, Balkontür PVC

Fenster: PVC, in den 90er Jahren erneuert, mechanische Rollläden, rückwärtiger Anbau altes DDR-Thermofenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, nach Angaben der Wohnungsberechtigten Kupferleitungen

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele, Standard der 90er Jahre

Heizung: Plattenheizkörper, alte Rohrleitungen einer alten Schwerkraftheizung

Terrasse: seitliche Terrasse: gefliest, Holzgeländer, tlw. mäßiger Zustand, rollstuhlgerechte Rampe an der Giebelseite zur Terrasse, tlw. Holzgeländer, Boden gefliest, Breite ca. 1,15 m, einfache Markise
rückwärtige Terrasse, überdacht, Holzkonstruktion, PVC-Stegplatten, ca. 7,50 m x ca. 3,10 m, Boden Betonplatten



Außenzugang



Diele



Zimmeransicht



Zimmer



Bad



Zugang zur Terrasse



Terrasse



seitliche Rampe

- DG:

Raumaufteilung: zwei Räume, Vorraum, WC

Ausstattung:

Boden: Textilbelag

Wände: Trockenbau, tapeziert, überwiegend Schrägen, nach Angaben der Wohnungsberechtigten Schrägen gedämmt mit Glaswolle

Decken: Trockenbau, tapeziert, Deckenhöhe bis ca. 2,20 m

Türen: Holz, erneuert

Fenster: PVC, Einbau ca. Ende der 90er Jahre, liegende Dachflächenfenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: innen liegendes WC, Waschtisch, Boden und überwiegend Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper



Raumansichten



WC



Wohnraum



Wohnraum



- Gesamtzustand: normal, diverse Ersatzinvestitionen notwendig

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 Grundrisse aus den Bauunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 11,42 m x ca. 9,74 m = 111,23 m² x 3 = 333,69 m²

rückwärtiger Anbau:

ca. 2,00 m x ca. 3,00 m = ca. 6,00 m² x 1 = 6,00 m²

Garagenanbau:

ca. 7,00 m x ca. 3,50 m = 24,50 m² x 1 = 24,50 m²

rückwärtige Einhausung in Leichtbauweise

ca. 2,80 m x ca. 5,70 m = rd. 16,00 m² x 1 = 16,00 m²

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen bzw. anhand des grob überschläglichen, örtlichen Aufmaßes übernommen bzw. ermittelt:

Nutzflächen:

Keller:

Nutzfläche: ca. 90 m² (anhand der Bruttogrundfläche mit dem Faktor 0,85 berechnet)

Garage: ca. 19,00 m²

Erdgeschoss: Lager/Werkstatt: ca. 6,00 m²

Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Diele: ca. 10,00 m²

Bad: ca. 4,60 m²

Küche: ca. 12,90 m²

Zimmer: ca. 13,10 m²

Zimmer: ca. 23,10 m²

Zimmer: ca. 11,50 m²

Zimmer: ca. 10,90 m²

Dachgeschoss:

Diele:	ca. 6,00 m ²
Zimmer:	ca. 11,20 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
WC:	ca. 2,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 122,00 m² (ohne Ansatz der Einhausung in Leichtbauweise mit Kellerabgang mit ca. 12 m² sowie den beiden Terrassenflächen über der Garage mit ca. 23 m² bzw. hofseitig mit ca. 22 m² sowie der Genehmigungsfiktion für den Ausbau des Dachgeschosses).

Die nach Plausibilisierung angesetzte Wohnfläche basiert auf den vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnungen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig überwiegend Betonzierzaun auf massivem Sockel, Altbestand Zufahrtsbereich ohne Toranlage, die seitlich und rückwärtige Einfriedung entspricht nicht den Grundstücksgrenzen
Freifläche:	angelegter und gepflegter Vorgarten, seitliche Zufahrt zur Garage befestigt, befestigte und gepflasterte Gehwege

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

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres, in Verbindung mit den zurückliegenden Modernisierungen und Sanierungen wird, bei einer vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (lt. Modellvorgabe des Gutachterausschusses des Saale-Orla-Kreises), von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen. Bei diesem Ansatz sind rückständige Ersatzinvestitionen zu berücksichtigen (siehe Punkt 4.4.3.3).

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

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

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 21 m

Tiefe: i.M. ca. 26 m

Dabei ist ersichtlich, dass die seitliche Einzäunung und die rückwärtige Einzäunung nicht der Flurstücksgrenze entspricht. Diverse Nebengebäude und weitere Gartenflächen befinden sich daher bereits auf dem angrenzenden Flurstück 113/2 (dieses gehört nicht zum Bewertungsumfang), tlw. ist eine Überbauung der rückwärtigen, überdachten Terrassenflächen nicht auszuschließen.

Diese Gegebenheiten werden unter Punkt 4.4.3.3 indirekt mit berücksichtigt.

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

$$493 \text{ m}^2 \quad \times \quad 21,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 10.353,00 \text{ €}$$

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

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

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

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

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

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

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

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

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

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten							
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet
	1	2	3	4	5		gewogene anteilige NHK
Außenwände		1,00				0,23	0,46
Dächer	0,50	0,50				0,15	0,23
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33
Innenwände		1,00				0,11	0,22
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22
Fußböden		0,50	0,50			0,07	0,18
Sanitäreinrichtungen		0,75	0,25			0,07	0,16
Heizung			1,00			0,09	0,27
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18
Summe						1,00	2,24
Typ bewertenden Gebäudes							
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00		
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)							

Garage Typ 14.1, Standardstufe 4 sowie rückwärtiger massiver Anbau: 485,00 €/m²

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,336
(Stand II/2025/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: 1,336/0709 = 1,88

754,00 €/m ²	x	1,88	= rd.	1.418,00 €/m ²
485,00 €/m ²	x	1,88	= rd.	912,00 €/m ²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	333,69	1.418,00	473.172,42 €
Garagenanbau, Anbau	30,50	912,00	27.816,00 €
Alterswertminderungsfaktor	62,50 %		-313.117,76 €
Gebäudesachwert			187.870,66 €
Zeitwert Kelleraußentreppe, Einhausung			3.000,00 €

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		190.870,66 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne separaten Ansatz, da bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt werden		
Wert der baulichen Anlagen		190.870,66 €
Bodenwert		10.353,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	201.223,66 €
		201.000,00 €

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 mäßig bis teilweise schlecht einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Landkreis Saale-Orla-Kreis, Juli 2025 ca. 5,8 %,
- 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.

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für den Berichtszeitraum 2022 Sachwertfaktoren für die Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser abgeleitet. Danach konnten keine Abhängigkeiten bei dieser Auswertung von dem Bodenwertniveau ausgewiesen werden, lediglich eine allgemeine Abhängigkeit in Bezug auf den vorläufigen Sachwert.

Bezogen auf diese Angaben wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,97 angegeben.

Die Angaben über die Durchschnittswerte der wesentlichsten Einflussfaktoren werden für diese Stichprobe wie folgt angegeben:

Baujahr:	1939
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Grundstücksgröße:	710 m ²
Wohnfläche:	124 m ²
Bodenwert:	39,00 €/m ² (Medianwert 38,00 €/m ²)
Kaufpreis pro m ² :	1.318,00 €/m ²

Es zeigt sich, dass diese Auswertung aufgrund des zurückliegenden Zeitraumes (bis Mitte 2022 waren die Finanzierungskosten für Immobilien deutlich günstiger als ab dem 2. Halbjahr und später), den geänderten allgemeinen wirtschaftlichen negativen Gegebenheiten (weiterhin relativ hohe Kerninflation in Bezug auf die Dinge des täglichen Bedarf, hohe Energiekosten, wirtschaftliche Unsicherheiten, Beibehaltung der Prämissen des Energiegesetzes sowie wahrscheinlich höhere Abgaben und Steuern), nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes entspricht. Das deutlich höhere Bodenwertniveau in dieser Stichprobe weist auf Verkäufe in überwiegend Klein- und Mittelstädten mit entsprechend besserer Infrastruktur hin. Somit sind diese Angaben sowohl in Bezug auf den zurückliegenden Zeitraum als auch auf die abweichenden Prämissen nicht zur unmittelbaren Ableitung eines Sachwertfaktors geeignet.

Nach telefonischer Information durch den Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises, werden aktuell die Verkäufe für derartige Objektarten für die Jahre 2023 und 2024 ausgewertet. Danach wurde angegeben, dass die Sachwertfaktoren deutlich nach unten gegenüber dem Stand von 2022 korrigiert werden müssen.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, den allgemein negativen Nachfragegegebenheiten in Bezug auf die wirtschaftliche Situation, der negativen demografischen Prognose für den Landkreis, in Verbindung mit der dörflichen Lage ohne nennenswerte Infrastruktur, erfolgt der Ansatz eines Sachwertfaktors von 0,85.

Somit ergibt sich ein marktangepasster, objektbezogener Sachwert von

$$201.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad \text{rd.} \quad 171.000,00 \text{ €}$$

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

Das Grundstück weist eine relativ geringe Grundstücksfläche auf. Durch die von der Straße aus zurückgesetzte Bebauung verfügt das Grundstück im rückwärtigen Bereich überwiegend über keine weitere Freifläche mehr, so dass als nutzbare Freifläche nur der Vorgartenbereich verbleibt.

Bezogen auf diesen negativen Umstand, erfolgt ein Abschlag von 2 % auf den marktangepassten Sachwert.

$$171.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 2 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 3.000,00 \text{ €}$$

Die seitlich angebrachte Rampe ist der besonderen persönlichen Situation der Bewohner geschuldet und wird üblicherweise nicht als wohnwerterhöhend angesehen. Dies gilt auch für den Saunaeinbau aus den 80er Jahren.

Somit erfolgt für diese besonderen Ausstattungen kein Zuschlag.

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Die vorhandene Heizungsanlage wurde 1992 eingebaut und ist somit veraltet.

Der Terrassenbereich über dem Garagenanbau ist schadhaft, diverse Nässeschäden und Rissbildungen an der Fassade des Garagenanbaus sind erkennbar.

Weitere rückständige Instandsetzungen bestehen in der Dacheindeckung (Altbestand).

Insgesamt erfolgt daher ein anteiliger Aufwand von 30.000,00 €.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	-	171.000,00 €
Abschlag geringe Grundstücksfläche:	-	3.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	30.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		138.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 1.107,00 €/m²

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

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

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 aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Wohnhäusern veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- freistehende Einfamilienhäuser
- modernisiert zwischen 1990 bis ca. 2000
- Wohnfläche zwischen 120 m² bis 180 m²
- Baujahre 1960 bis 1989
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises konnte 10 mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug danach rd. 156.000,00 €. Von diesen 10 Datensätzen wurde ein Datensatz aufgrund von einem deutlich abweichenden baulichen Zustand eliminiert (Bild vorhanden). Bei zwei Datensätzen wurde eine sehr geringe Standardstufe (Ausstattungs niveau) angegeben, so dass diese beiden Kauffälle ebenfalls nicht mit berücksichtigt wurden.

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug bezogen auf diese sieben verbleibenden Datensätze rd. 180.000,00 € bzw. 1.120,00 €/m² Wohnfläche.

Leider konnte durch den Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises von den verbleibenden sieben Datensätzen nur für zwei Datensätze die Standardstufe angegeben werden.

Lediglich für zwei Datensätze wurde eine mittelbar vergleichbare Standardstufe (2,40 bzw. 3,10) angegeben.

Diese beiden Kauffälle weisen vergleichbare Einflussfaktoren bezogen auf das Bewertungsobjekt aus:

Baujahr:	1973 bzw. 1978
Wohnfläche:	132 m ² bzw. 142 m ²
Bodenrichtwerte:	21,00 €/m ² bzw. 24,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	562 m ² bzw. 672 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche:	1.530,00 €/m ² bzw. 1.479,00 €/m ²

Beide Verkäufe erfolgten aber bereits im I. Halbjahr 2022. Zu diesem Zeitpunkt war, insbesondere aufgrund des deutlich geringeren Zinsniveaus, die Nachfrage nach Immobilien, in Verbindung mit der Bereitschaft der Kreditinstitute auch eine Vollfinanzierung zu ermöglichen, deutlich besser.

Diese Situation existiert nicht mehr, das Zinsniveau ist deutlich gestiegen, die wirtschaftliche Situation hat sich verschlechtert, so dass für diese beiden Verkäufe ein entsprechender Abschlag vorzunehmen gewesen wäre.

Da aber zwei Verkäufe nicht zur Ableitung eines Verkehrswertes genügen, stützen diese Angaben von mittelbar vergleichbaren Verkäufen in der unmittelbaren Region indirekt den eingeschätzten Sachwert.

6. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 2

Entsprechend der aktuellen Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln, 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflagen 2017/2019 sowie Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015) sowie den Empfehlungen der ImmoWertA, Anhang D.II.2 ergibt sich folgende Berechnung in Bezug auf die Wertminderung beim Bestehen bleiben des Wohnungsrechtes.

Dazu im Einzelnen (Angaben aus der Bewilligungsurkunde):

- unentgeltliches Wohnungsrecht am gesamten Grundstück für die Berechtigten
- Maßnahmen zur Instandsetzung, Instandhaltung um die Bewohnbarkeit und Beheizbarkeit der Wohnung sicherzustellen sowie Schönheitsreparaturen tragen die Berechtigten selbst
- alle umlegbaren Bewirtschaftungskosten sowie Erschließungskosten und Anliegerbeiträge tragen die Berechtigten selbst, die Verkehrssicherungspflicht obliegt den Berechtigten
- das Wohnungsrecht ist zur Löschung zu bringen, wenn durch den Hausarzt die Bestätigung erfolgt, dass die Ausübung des Rechtes nicht mehr möglich ist

Alter der Berechtigten:	Mann:	78 Jahre
	Frau:	75 Jahre

Lebenswahrscheinlichkeit lt. Sterbetafel 2022/2024:	Mann:	9 Jahre
	Frau:	13 Jahre

Wohnungsrechte in Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern belasten das Grundstück schwer, da eine übliche Handelbarkeit dieser Grundstücke im freien Handel nicht erfolgt.

unbelasteter Verkehrswert: 138.000,00 €

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ablauf des Wohnungsrechtes lt. Sterbetafel 2022/2024 rd. 13 Jahre Dauer des Wohnungsrechtes, somit nach Ablauf Wohnungsrecht acht Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei einer linearen Abschreibung ergibt sich somit:

138.000,00 € x (78,75 % bei 17 Jahren - 62,50 % bei 30 Jahren)

138.000,00 € x 16,25 % = rd. - 22.000,00 €

- an das Leben gebundener Abzinsfaktor bei ca. 11 Jahren (vorschüssig und 3,50 %, in Anlehnung an die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in Thüringen) Berechnung siehe Anlage:

= (138.000,00 € - 22.000,00 €) x (1 - 0,62118) = rd. - 44.000,00 €

Berücksichtigung der Werterhaltung durch Berechtigte und ggf. durch diese Erneuerung der Heizungsanlage, anteilig: + 15.000,00 €

Marktanpassung aufgrund der Unsicherheit über die tatsächliche Dauer des Rechtes, in Verbindung mit der Laufzeit dieses Rechtes

10 % von 138.000,00 € - 14.000,00 €

Gesamtminderung durch Wohnungsrecht: 65.000,00 €

Beim Bestehen bleibend des dinglich gesicherten Wohnungsrechtes verringert sich der Verkehrswert um 65.000,00 €.

7. 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 07369 Remptendorf Ortsteil Liebschütz, Am Steinbühl 19 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne dinglich gesichertes Wohnrecht in Abteilung II) mit:

138.000,00 €

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.

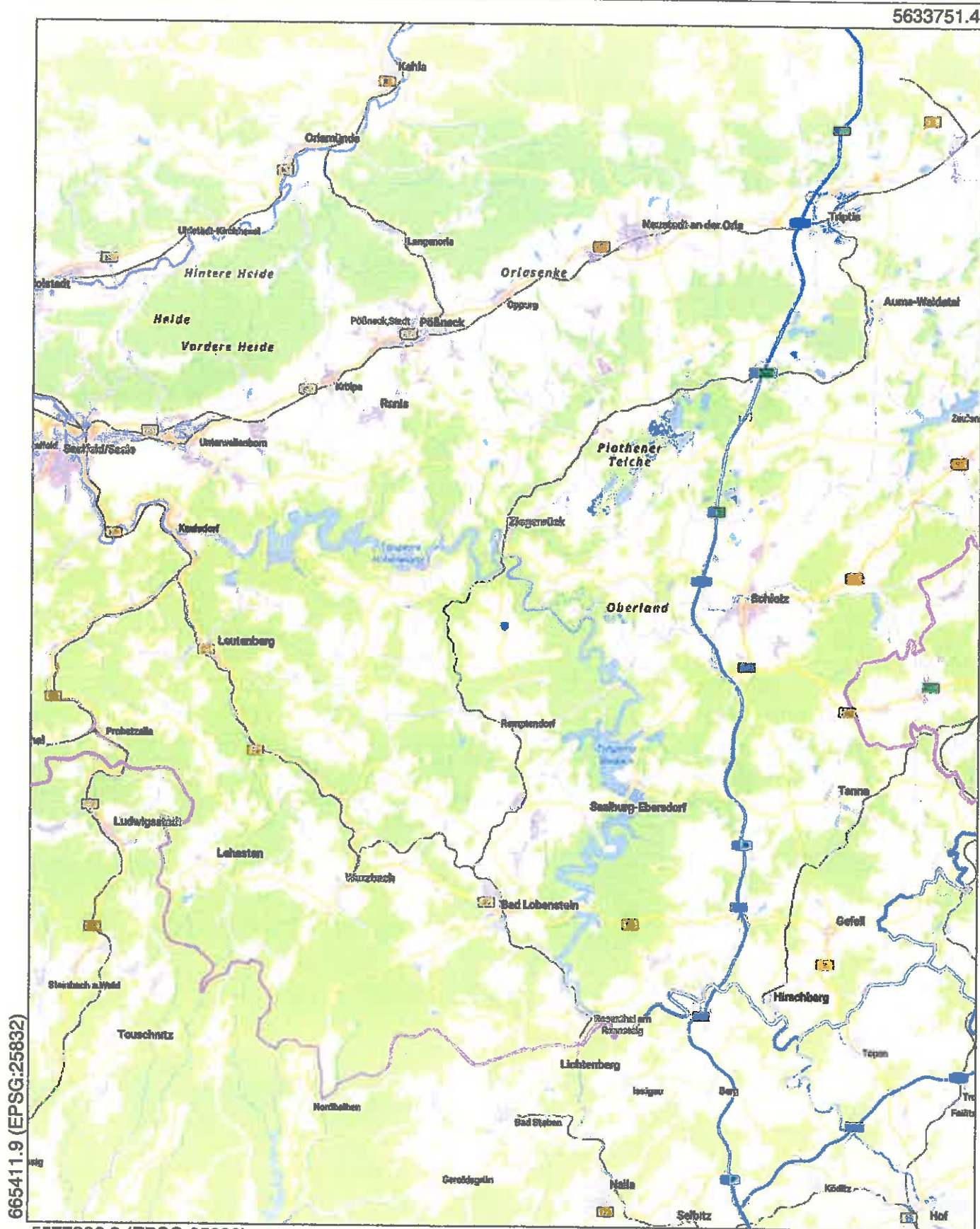


Dorothea Schneider

Erfurt, 20.08.2025

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





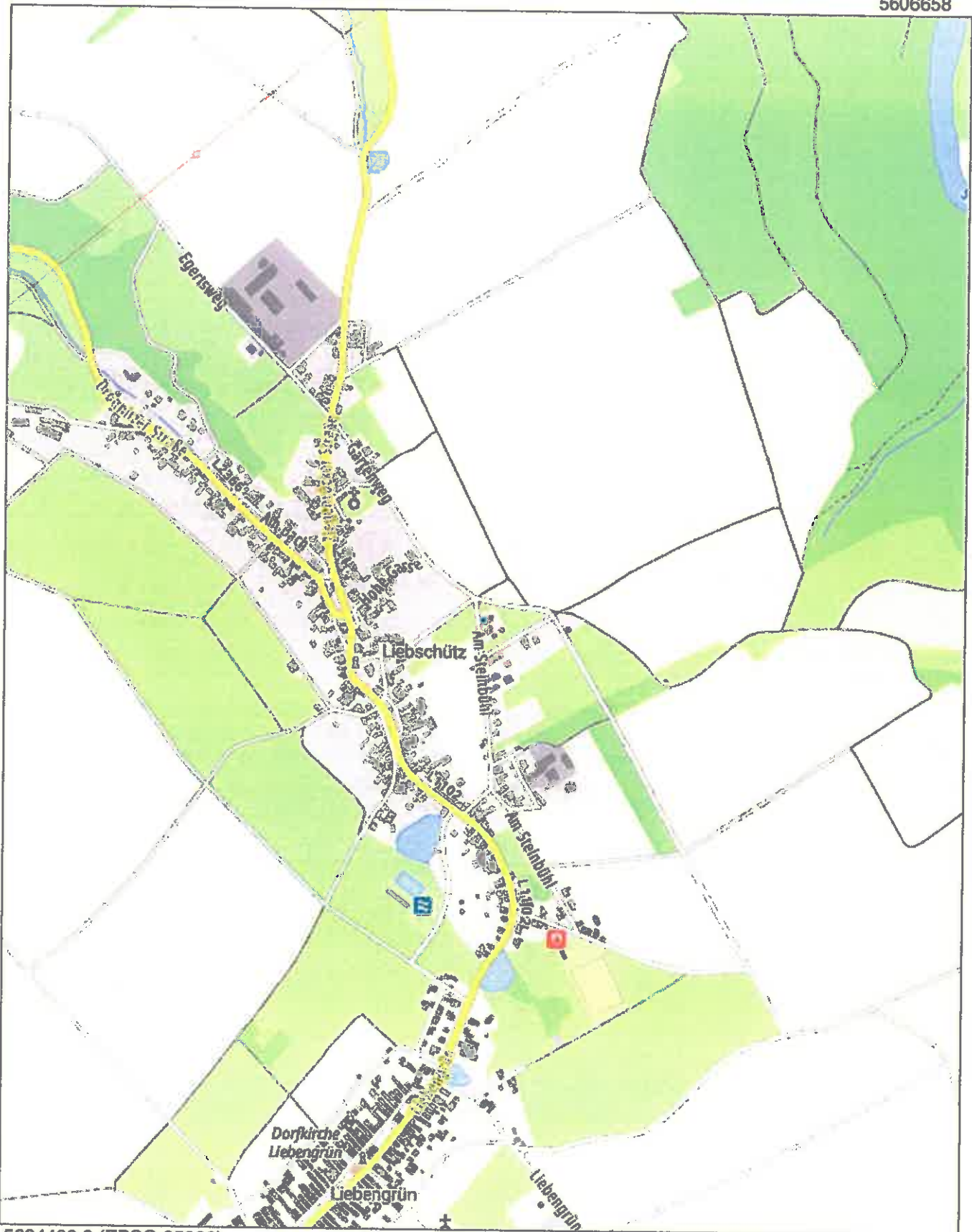
5577306.8 (EPSG:25832)

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

5606658

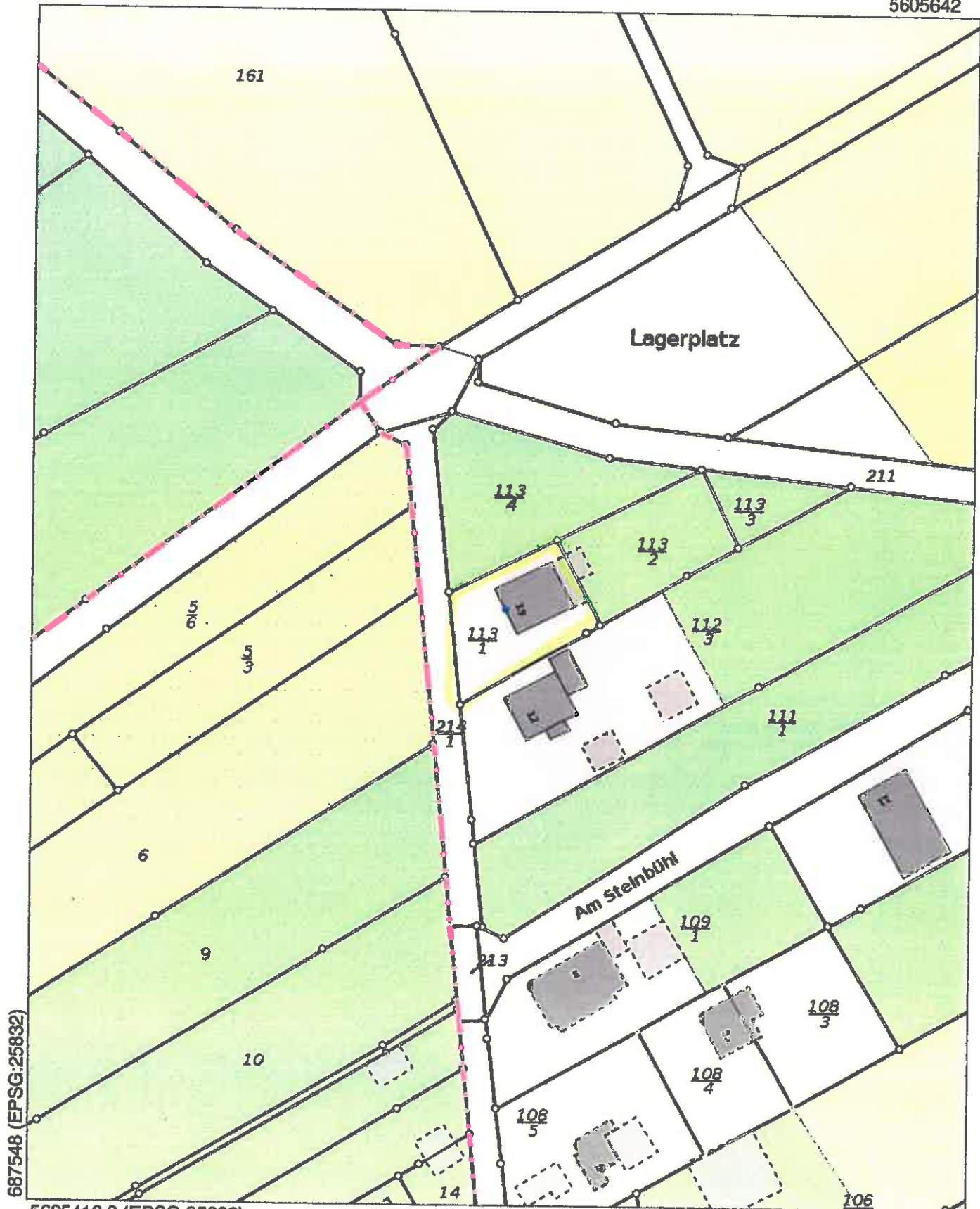
686747.9 (EPSG:25832)



5604400.2 (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 di-de/by-2-0

5605642



5605416.2 (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

5605642

687548 (EPSG:25832)



5605416.2 (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 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
Liebschütz

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

273019
21
01.01.2024

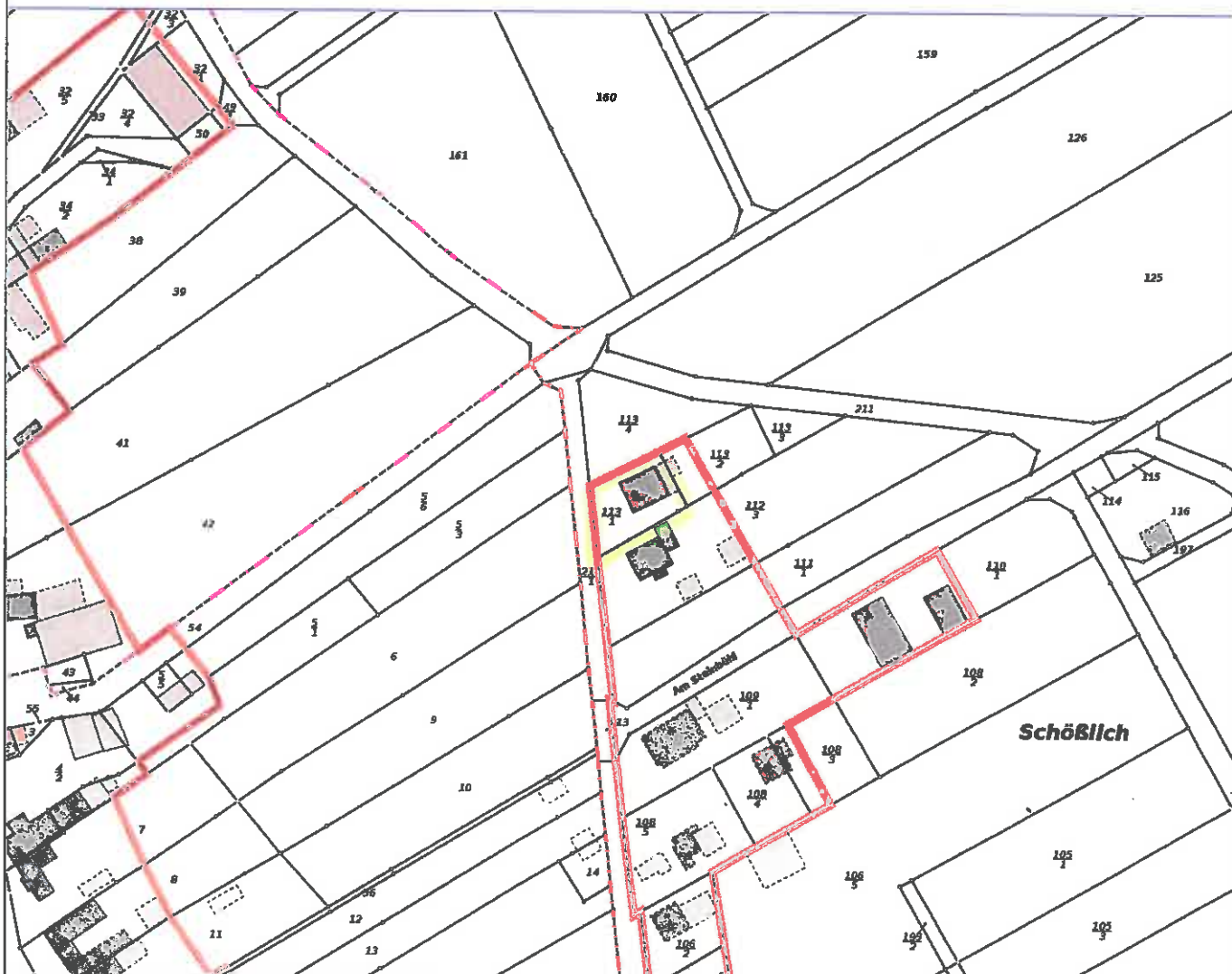
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Dorfgebiet

Nutzungsart

Bauweise
Geschosszahl
Fläche [m²]

offen
II
1000



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
04.08.2025

Leibrentenbarwertfaktor 2022-2024 - Mann - Frau

(bis zum Tod der letzt- bzw. **erst**versterbenden Person - verbundene Leibrente)

Stand: 22.07.2025

Alter des Mannes	78				
Alter der Frau	75				
Zinssatz	3,50				
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig				
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12				
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert		
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	7,9951	-0,4640	7,5311		
Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)	10,5718		10,1078		
Verbundene Leibrente Mann - Frau (jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person (jährlich) bis zum Tod der erst versterbenden Person	11,8235 6,7434		11,3595 6,2794		
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)	0,62118			Jährlich-nachschüssig)	
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erst versterbende Person)	0,79898			Jährlich-nachschüssig)	



Dr. phil. habil. Dr. phil.
Karl-Heinz Hoffmann
Karl-Heinz Hoffmann

Ergebungsbericht

1971

Ergebnisse der

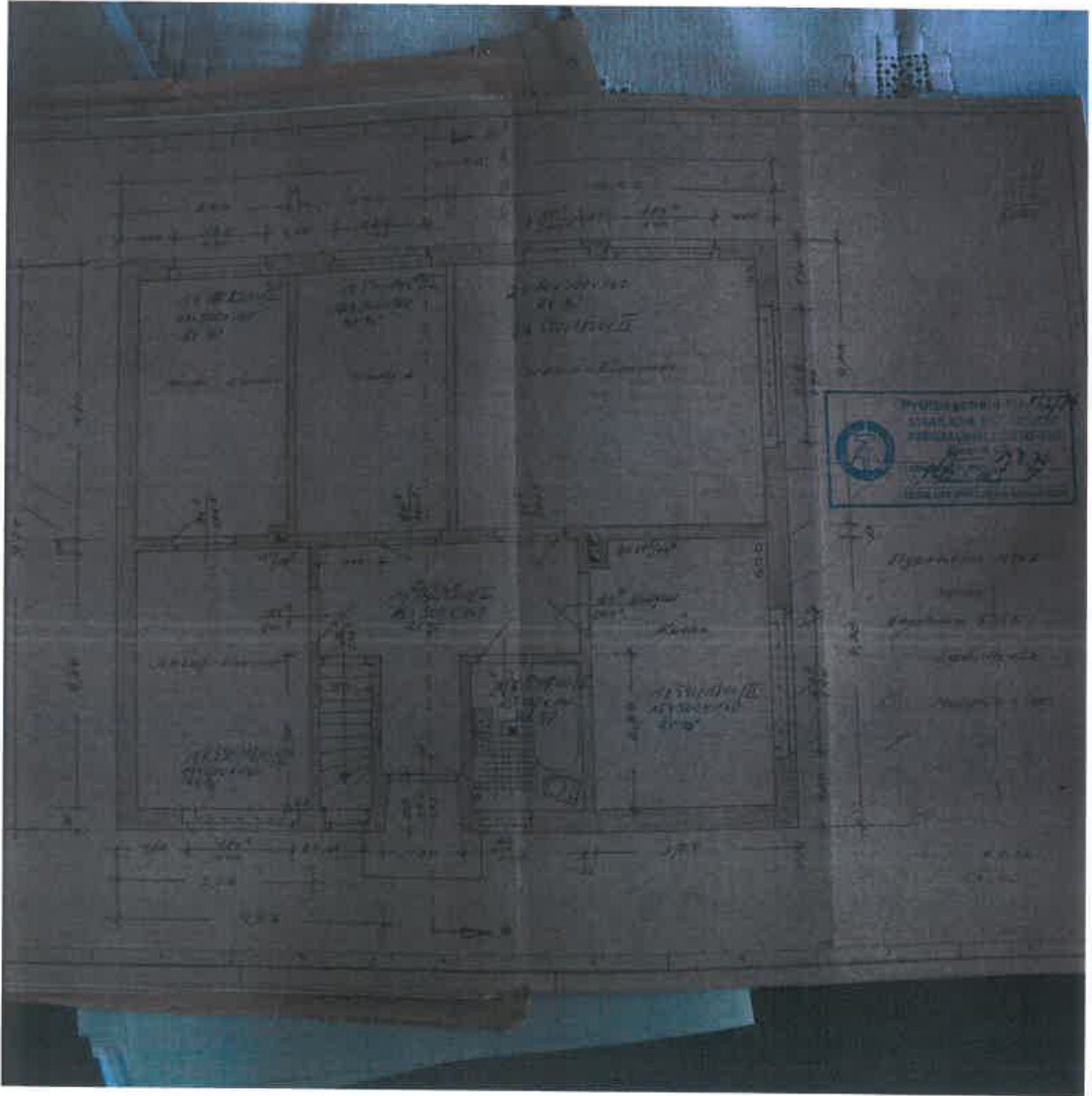
Erhebungen

1971

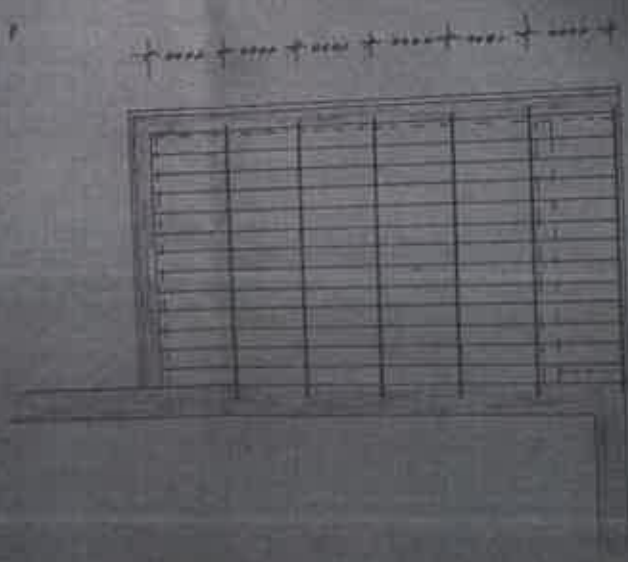
6. 11. 71

1971

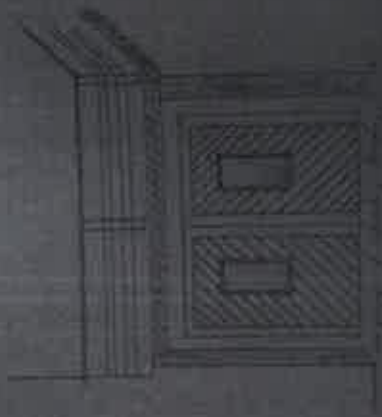
27 06 2025 17 22



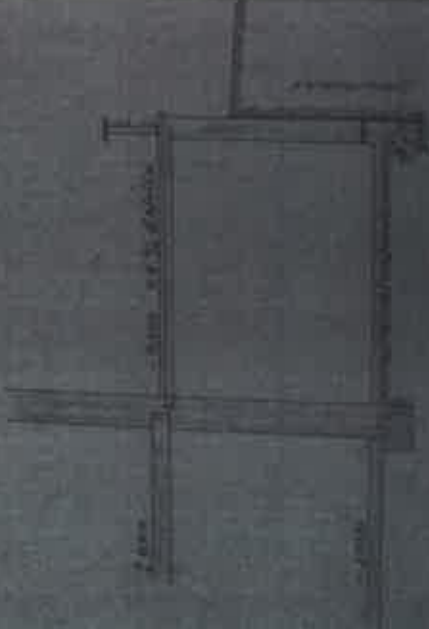
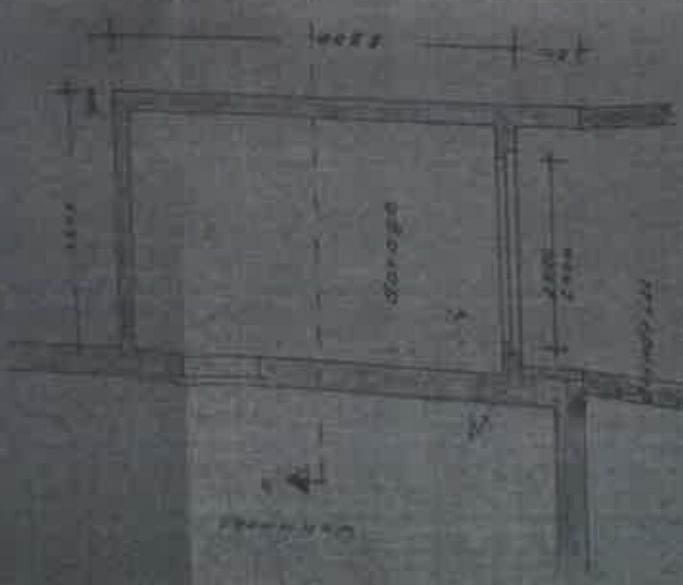
27 06 2025 17 22



Door on bridge - plan



Door on bridge



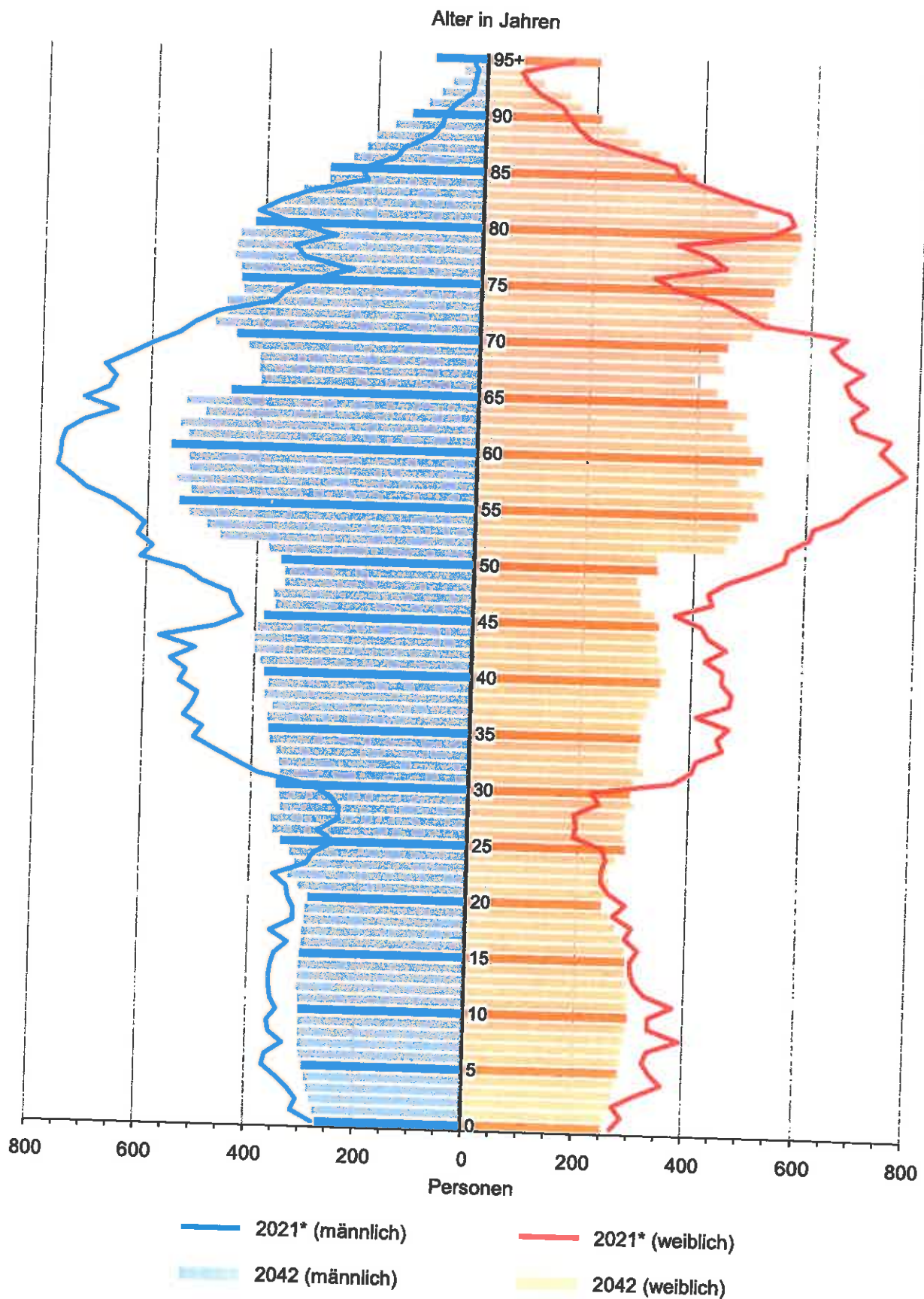
Door on bridge

Door on bridge - plan
Door on bridge - elevation
Door on bridge - section
Door on bridge - detail
Door on bridge - section
Door on bridge - detail
Door on bridge - section
Door on bridge - detail

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Saale-Orla-Kreis



* IST-Werte des Jahres 2021