

Gutachten



07907 Schleiz
Ortsteil Crispendorf

Crispendorf 100

Az.: K 105/25



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 34 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 167/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 105/25

Unser Zeichen: GZ 167/25

PLZ: 07907 Ort: Schleiz Ortsteil Crispendorf
Straße: Crispendorf 100

Gemarkung: Crispendorf
Flur: 1
Flurstück: 1625/2
Größe: 929 m²



Kurzbeschreibung: ehemaliges Gasthaus

befindet sich innerhalb der Ortslage von Crispendorf, einem Ortsteil der Stadt Schleiz, an der Durchgangsstraße Richtung Schleiz bzw. Pößneck, im thüringischen Saale-Orla-Kreis, Grundstück ist mit einem ehemaligen Gasthaus mit zwei rückwärtigen Seitenflügeln/Anbauten bebaut

Gasthaus mit Anbauten:

Baujahr vermutlich 19. Jh., ggf. 18 Jh., geringfügige Teilsanierung nach 1990, Bruchsteine/Natursteinmauerwerk, Obergeschoss tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, offensichtlich nicht unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebaute Dachgeschosse

Raumaufteilung:

EG: Flure, ehemalige Gasträume, Küche, diverse Abstell-/Nebenräume, ehemalige WC-Anlagen, Bad, ehemalige Stallräume

OG: Saal mit Bühne, ehemaliger Gastraum, fünf ehemalige Gästezimmer, ein Bad, Flur, Küche, Bad, fünf Wohnräume

Wohn- und Nutzfläche: ca. 621,00 m²

Gesamtzustand: schlecht, hoher Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand

rückwärtiger Hühnerstall, Baujahr vermutlich Anfang 20. Jh., Mauerwerksbau, schlechter Zustand

Bewertungstichtag: 24.11.2025

Verkehrswert: 20.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Christian Müller
Brunnen Straße 2
07580 Ronneburg

c) entfällt

d) Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

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

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Es besteht kein 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 § 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	7
3.5.1	Hauptgebäude ehemalige Gaststätte mit Seitenflügeln	9
3.5.2	Rückwärtiges Nebengebäude (Hühnerstall)	18
3.6	Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	20
3.7	Außenanlagen	21
3.8	Restnutzungsdauer	22
4.	Wertermittlung	23
4.1	Definition des Verkehrswertes	23
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.3	Bodenwert	23
4.3.1	Entwicklungszustand	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	24
4.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	25
4.4.1	Vorbemerkungen	25
4.4.2	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	26
4.4.3	Einschätzung der Marktlage für derartige Grundstücke mit unsanierten Gebäuden	27
5.	Verkehrswert	29
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Lageplan Dienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsflurstückes		
Skizzen Raumstruktur		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Rudolstadt Az.: K 105/25
-Abteilung Zwangsversteigerung-

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 07907 Schleiz Ortsteil Crispendorf, Crispendorf 100, Flur 1, Flurstück 1625/2 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. Wertermittlungstichtag, 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/ Wertermittlungstichtag

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

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung sowie in Bezug auf die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Gegebenheiten der Tag der Unterzeichnung des Gutachtens.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 03.11.2025 zum Besichtigungstermin für den 24.11.2025, um 13.00 Uhr eingeladen. Dieser Besichtigungstermin konnte 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 01.01.2026

- 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

Grundbuch Pößneck Zw. Lobenstein/ Crispendorf /
Blatt 75 vom 21.10.2025

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des
Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der
kreisfreien Stadt Jena 2024 und 2025

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und
der kreisfreien Stadt Jena zum Stichtag 01.01.2026

Informationen durch:

- Internetseite der Stadt Schleiz
- Zweckverband Wasser/Abwasser „Obere Saale“ vom
10.11.2025
- Grundbuchamt vom 15.12.2025
- Stadtverwaltung Schleiz vom 03.11.2025
- Landratsamt Saale-Orla-Kreises vom 16.03.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Schleiz ist Kreisstadt des Saale-Orla-Kreises, im Südosten von Thüringen und befindet sich auf den Hochebenen des Vogtlandes
- die Stadt wird als Mittelzentrum eingestuft und wurde bekannt durch das Schleizer Dreieck - eine der ältesten Motorsport- Rennstrecken Deutschlands
- Schleiz zählt rd. 8.425 Einwohner (Thüringer Landesamt für Statistik, Stichtag 30.06.2025)
- die Stadt besitzt 11 weitere Ortsteile, u.a. Crispendorf
- Anschluss an die A 9 besteht ca. 5 km entfernt, Anschlussstelle Schleiz
- über die A 9 erreicht man in ca. 38 km Entfernung das Hermsdorfer Kreuz, Anbindung an die Bundesautobahn 4 (Bad Hersfeld - Görlitz)
- die Bundesstraße 94 Schleiz - Zeulenroda verläuft durch die Stadt
- Plauen ist ca. 32 km und Hof ca. 40 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Crispendorf an der Durchgangsstraße
- angrenzend tlw. offene tlw. geschlossene dörfliche Mischbebauung
- die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsanbieter sind erst im Stadtzentrum Schleiz vorhanden (ca. 10 - 13 Fahrminuten Entfernung) ca. 8 bis 9 km
- eine Kindertagesstätte kann im benachbarten Ort Neudorf (bei Schleiz) besucht werden und ist in ca. 4 Fahrminuten erreichbar
- Grund-, Regelschule sowie Gymnasium können in Schleiz besucht werden und sind erst in ca. 10 -13 Fahrminuten erreichbar
- Bushaltestelle vor dem Haus, danach eingeschränkt nur von Montag bis Freitag nach Schleiz, Pößneck und Ziegenrück

- Topographie

überwiegend eben, in südwestlicher Richtung leicht ansteigend

- verkehrstechnische Erschließung

Eckgrundstück zwischen einer Durchgangsstraße und zwei Anliegerstraßen

- innere Erschließung

Zufahrt von der südlich angrenzenden Anliegerstraße aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung

Strom, Wasser, Klärgrube

- Nutzung

ehemalige Gaststätte mit Ferienzimmern, Saal und ehemaliger Betreiberwohnung

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Crispendorf

Grundbuchband Blatt 75

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
15	1	1625/2	Crispendorf 100		929

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 21.10.2025 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Schleiz teilte dazu am 03.11.2025 folgendes mit:

- ein Flächennutzungsplan ist derzeit in Arbeit
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplanes, sonstigen Schutzgebietes/Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebietes

Unter Berücksichtigung der gewachsenen dörflichen Strukturen der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den jeweiligen Bauarchiven der Stadt und des Landratsamtes nicht auffindbar.

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

Mit Schreiben vom 16.03.2026 teilte das Landratsamt des Saale-Orla-Kreises mit, dass keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsflurstückes eingetragen sind.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nach schriftlicher Stellungnahme der Stadt Schleiz vom 03.11.2025 nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Das Grundstück wird, nach schriftlicher Stellungnahme vom 10.11.2025 des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ erst nach 2032 an die kommunale Kläranlage angeschlossen

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und ehemaligen gastgewerblichen Nutzung 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 mit einem zur Durchgangsstraße aufstehenden ehemaligen Gasthaus mit zwei rückwärtigen Seitenflügeln/Anbauten bebaut.

Die jeweiligen Gebäudeteile werden entsprechend der Ortsbesichtigung, in Verbindung mit den vorhandenen Strukturen, nachfolgend beschrieben.



Straßenansicht Hauptgebäude



Straßenansicht Hauptgebäude



rückwärtige Ansicht Seitenflügel mit Schleppdachanbau, Hühnerhaus



Hofansicht mit Terrassenüberdachung



Hofbereich, Seitenflügel und Hühnerhaus



beidseitige Seitenflügel

3.5.1 Hauptgebäude ehemalige Gaststätte mit Seitenflügeln

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich bereits im 19. Jh., ggf. 18. Jh. errichtet und weitere Aus- und Umbauten Anfang des 20. Jh. sowie vermutlich in den 60er&70er Jahren des 20. Jh.
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Erdgeschoss überwiegend Bruchsteine/Natursteinmauerwerk, zw. Ziegelmauerwerk, Obergeschoss tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, offensichtlich nicht unterkellert, im Sockelbereich eines Seitenflügels Noppenbahnen sichtbar (vermutlich erfolgte nachträgliche Sperrung)
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, Sockel tlw. Natursteine, tlw. Klinker, tlw. erhebliche Putzschäden im Sockelbereich, OG tlw. Sichtfachwerk, schadhaft, diverse Risse sichtbar, Hauptgebäude Ober-/Dachgeschoss alte Schieferschindelverkleidung
- Decken: Holzbalkendecke, tlw. Stallbereich EG massiv
- Treppen: Hauptgebäude: gerade massive Treppe zum Wohnbereich, Flächenterrazzo vom EG zum OG, Treppenhaus verkleidet, separate massive Treppe vom EG zum Gastraum im Obergeschoss, Flächenterrazzobelag, gerade einfache Holztreppe mit Außenzugang vom Seitenflügel EG zum OG zu den ehemaligen Gästezimmern, Treppenhauswände tlw. Holzverkleidung
- Dach: Holzkonstruktion, Altbestand, tlw. Anobienbefall sichtbar, Hauptgebäude abgewalmtes Satteldach/tlw. Satteldach, tlw. Betondachsteine, erneuert, ca. 2012 nach Angaben der Eigentümerin tlw. neu gedeckt, Unterspannbahn, tlw. alte Ziegeleindeckung, Firsthöhen ca. 4,50 m bis ca. 5,00 m, diverse Solarpaneele auf dem Dach eines Seitenflügels vorhanden (keine Angaben über Leistung und Inbetriebnahme), Schleppdachbereich über Gastraum im Obergeschoss vermutlich Bitumen oder Wellasbesteindeckung (nicht genau erkennbar)



Dachboden



Dachboden

- EG:

Raumaufteilung: Flur, ehemaliger Gastraum, Küche, Zwischenflur, diverse Abstellräume, ehemalige WC-Anlagen, Altbestand sowie Nebenräume und Bad in einem Seitenflügel, ehemaliger Stallbereich mit diversen Räumen in den weiteren Bereichen der Seitenflügel

Ausstattung:

Boden: tlw. alte Fliesen, tlw. PVC-Belag, tlw. Klinker, alles abgewohnt bzw. sehr schadhaft, ehemaliger Stallbereich Ziegelflachsicht

Wände: verputzt, tlw. alte Fliesen, tlw. Holzverkleidung/Lamperie, tlw. Sperrholzverkleidung, tlw. Trockenbau, tlw. tapeziert, insgesamt abgewohnt, Stall- und Nebenräume verputzt, tlw. Sichtmauerwerk, mäßiger Zustand, tlw. schadhaft, Nässeschäden im Sockelbereich

Decken: verputzt, tlw. alte Sperrholzdecke, tlw. Paneele, tlw. Odenwalddecke, tlw. sichtbare alte Holzbalkendecke (Bad im Seitenflügel), tlw. Deckenplatten vermutlich Asbestplatten, Deckenhöhen überwiegend zwischen 2,80 m bis ca. 3,00 m

Türen: Holz, alt, Hauseingangstür Holz, uralt, tlw. Blech, abgängig

Fenster: tlw. PVC, ca. 2000 erneuert, tlw. Holz, Altbestand DDR und älter, Stallbereich Holz, abgängig, tlw. Glasbausteine

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: unter tlw. über Putz, veraltet

Sanitär: Bad in einem Seitenflügel: innen liegend, keine Entlüftung, bodengleiche Dusche, Wanne, Waschtisch, tlw. Wände voll gefliest, Boden gefliest, E-Durchlauferhitzer für WW, saniert insgesamt mäßiger Zustand, WW-Aufbereitung in Küche alter WW-Boiler, WC-Anlage ehemalige Gaststätte: Boden gefliest/Klinker, Wände tlw. gefliest, alte Holztrennwände, abgängig, ein Raum mit erneuerter Sanitärkeramik (zwei Urinale, behindertengerechtes WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest, Decken tlw. Paneele

Heizung: Umluftofen, Küche Kohleofen, defekt

bes. Bauteile: alter Backofen im Anbau, Öltanks, alte Hauswasserversorgung

Terrasse: rückwärtige Terrasse im Hofbereich, Boden gepflastert, nach Angaben der Eigentümerin ca. 2015 einschließlich Holzüberdachung mit Well-PVC erneuert (ca. 6,50 m x ca. 3,70 m)



Flur



ehemalige Gaststube



Küche



Durchgang Seitenflügel



Nebenraum mit Backofen und Zugang Bad



Bad im Seitenflügel



rückwärtige Stallflächen im Seitenflügel



rückwärtiger Durchgang und
Treppe zum Saal und Zugang
ehemalige WC-Anlagen



alte WC-Anlagen



sanierte WC-Anlage



ehemalige Garage

- OG:

Raumaufteilung: Flur, ehemaliger Gastraum mit Zugang separate Treppe zum EG, Saal mit Bühne und separater Zugang zum Dachboden, in einem Seitenflügel fünf ehemalige Gästezimmer, ein Bad/WC, ein Seitenflügel und Hauptgebäude mit: Flur, Küche, Bad, fünf Wohnräume, Durchgang zum Saal

Ausstattung:

Boden: tlw. alte Dielung/Parkett, tlw. alter PVC-Belag, insgesamt abgängig
Wände: verputzt, tapeziert, Altbestand, tlw. Saal und ehemalige Gaststube ca. halbhohe Holzverkleidung, übrige Wände verputzt, diverse Risse sichtbar, Altbestand, Wand zwischen Saal und Gastraum alte Holzzwischenwand
Decken: verputzt, Altbestand, Deckenhöhen Wohnbereich ca. 2,80 m, tlw. alte Deckenplatten, ehemalige Gästezimmer ca. 2,50 m, Saalbereich ca. 3,80 m
Türen: Holz, Altbestand
Fenster: Holz, überwiegend uralt
Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, veraltet

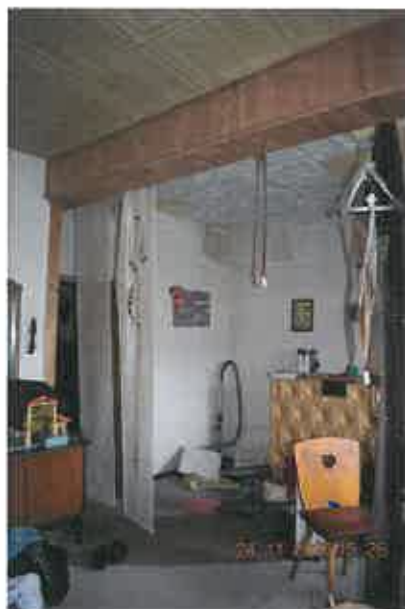
Sanitär: in einem Seitenflügel für die ehemaligen Gästezimmer: Dusche, WC, Boden gefliest, Wände im Duschbereich gefliest, Altbestand

Heizung: Wohnbereich nur ein Raum beheizbar mit Kachelofen, Seitenflügel mit Gästezimmer alte Heizkörper, Gastraum alter Kohleofen, Saal ohne Heizung

- Gesamtzustand: schlecht, hoher Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand



Treppenaufgang zum
Wohnbereich



Zimmer Wohnbereich



Zimmer Wohnbereich





Saal



ehemaliger Gastraum neben Saal und mit Treppenabgang



Flur Seitenflügel



ehemalige Fremdenzimmer



Bad für ehemalige
Fremdenzimmer



Treppenabgang Seitenflügel mit
Zugang ehemalige Fremdenzimmer

3.5.2 Rückwärtiges Nebengebäude (Hühnerstall)

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang 20. Jh
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Fachwerkbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. erhebliche Rissbildungen sichtbar
- Decken: Holzdecke
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Altbestand

Raumaufteilung: Hühnerstall

Ausstattung:

Boden: Estrich, schadhaft
 Wände: verputzt, tlw. Sichtmauerwerk
 Decken: verputzt schadhaft
 Türen: Holztür, Alt
 Fenster: Holz, abgängig
 Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz, Alt

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: schlecht



Hühnerhaus



Innenansicht

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 sowie das tlw. grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Hauptgebäude:

ca. 18,00 m x	ca. 16,00 m	=	ca. 288,00 m ² x 3	=	864,00 m ²
ein Seitenflügel	WC-Anlage EG		tlw. Wohnung OG		
ca. 4,00 m	ca. 10,00 m	=	ca. 40,00 m ² x 3	=	120,00 m ²
x					
Seitenflügel	Stallbereich				
ca. 5,50 m x	ca. 10,00 m	=	ca. 55,00 m ² x 2	=	110,00 m ²
Seitenflügel	EG Stall, Bad		OG Fremdenzimmer		
ca. 18,00 m x	ca. 7,50 m	=	ca. 135,00 m ² x 3	=	405,00 m ²
Hühnerhaus					
ca. 8,00 m x	ca. 6,00 m	=	ca. 48,00 m ² x 1	=	48,00 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Danach stellen sich die ungefähren Flächen (ohne die rückwärtigen ehemaligen Stallflächen und Futterboden) wie folgt dar:

Erdgeschoss:

Flur:	ca. 16,00 m ²
Zimmer:	ca. 23,50 m ²
Abstellraum:	ca. 19,70 m ²
ehem. Schlachtraum:	ca. 17,80 m ²
Zwischenflur:	ca. 21,50 m ²
WC-Damen:	ca. 15,30 m ²
WC-Herren:	ca. 9,10 m ²
ehemaliger Gastraum:	ca. 47,00 m ²
Küche:	ca. 25,00 m ²
diverse Lagerflächen:	ca. 25,00 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
gesamt:	ca. 225,00 m ²

Obergeschoss:**ehemalige Betreiberwohnung:**

Flure:	ca. 16,00 m ²
Zimmer:	ca. 15,50 m ²
Zimmer:	ca. 24,00 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
Küche:	ca. 10,30 m ²
Zimmer:	ca. 11,00 m ²
Zimmer	ca. 8,00 m ²
gesamt:	ca. 102,00 m ²

Gastbereich:	
Saal mit Bühne:	ca. 133,00 m ²
Gastraum:	ca. 64,00 m ²
gesamt:	ca. 197,00 m ²

ehemaligen Fremdenzimmer im Anbau:

Flur:	ca. 14,00 m ²
Zimmer:	ca. 20,30 m ²
Zimmer:	ca. 15,60 m ²
Zimmer:	ca. 16,10 m ²
Dusche:	ca. 5,40 m ²
Zimmer:	ca. 12,40 m ²
Zimmer:	ca. 13,40 m ²
gesamt:	ca. 97,00 m ²

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 621,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	an zwei Straßenseiten Grenzbebauung, rückwärtig Maschendrahtzaun, altes Holztor
Freiflächen:	Hoffläche überwiegend historisches, altes Pflaster, schadhaft, rückwärtig Hühnerfreilauf, geringfügige Grünfläche, nicht gepflegt, an einem Seitenflügel giebelseitig angebautes Schleppdach als Überdachung

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.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann für den Gebäudekomplex nicht mehr eingeschätzt werden. Erst nach einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung wäre eine weitere, den heutigen Ansprüchen genügende Ausstattung gegeben.

Unter Berücksichtigung der Raumstrukturen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gaststätte mit Saal, Betreiberwohnung sowie diversen Fremdenzimmern wäre aber auch eine notwendige Umnutzung in eine ausschließliche Wohnnutzung notwendig, da eine wieder in betriebsnahe einer gastronomischen Nutzung aufgrund der fehlenden Renditeerwartungen nicht mehr gegeben ist.

Die notwendigen Aufwendungen für eine derartige Sanierung, Modernisierung und Umnutzung übersteigen um ein Vielfaches mögliche Mieteinnahmen bzw. den Verkaufspreis nach Sanierung.

Für derartige Grundstücke wird daher lediglich von üblichen Käufern nur ein anteiliger Bodenwertanteil sowie ein geringer Restbauwert gezahlt. Im vorliegenden Fall wird ein Restbauwert von pauschal 10.000,00 € eingeschätzt.

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

Unter Berücksichtigung der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird das Grundstück im Vergleichswertverfahren beurteilt (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV).

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

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 Grundstücks 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 Grundstücks 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, aktuelle Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses der Geschäftsstelle in Pößneck wurde telefonisch am 23.02.2026 wie folgt angegeben.

Bodenrichtwertnummer:	354180
Bodenrichtwert:	20,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Dorfgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	offen
Bauweise:	II
Grundstücksgröße:	900 m ²
Stichtag:	01.01.2026

Somit hat sich an dem Bodenrichtwertniveau gegenüber dem Stand vom 01.01.2024 nichts geändert.

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, aber annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	nördliche Straßenfront:	ca. 15 m
	östliche Straßenfront:	ca. 49 m
	südliche Straßenfront:	ca. 25 m

Geländeprofil: leicht ansteigendes Gelände in südlicher Richtung

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde, in Verbindung mit der dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit zu Lasten der angrenzenden Flurstücke 1625/3 und 1624/1 besteht zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes ein Geh- und Fahrrecht sowie Abwasserleitungsrecht.

Danach kann der jeweilige Eigentümer ungehindert über das dienende Grundstück (Flurstück 1625/3) fahren und gehen, insbesondere um in die Garage (diese existiert nicht, aber eine entsprechende Stellplatzfläche) zu gelangen. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes kann diese Wegefläche ebenfalls nutzen. Diese Wegefläche darf nur mit Fahrzeugen bis 7,50 t genutzt werden.

Je nach Nutzung dieser Wegefläche (alleinige Nutzung durch das herrschende Grundstück oder auch des dienenden Grundstückes) ist die Instandhaltung durchzuführen.

Weiterhin ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes berechtigt, die durch das dienende Grundstück bereits verlegte Abwasserleitung mit zu nutzen.

In der Anlage ist die Lage des Geh- und Fahrrechtes sowie des Abwasserleitungsrechtes angegeben.

Unter Berücksichtigung dieser dinglich gesicherten Grunddienstbarkeiten erfolgt kein Abschlag auf den aktuellen Bodenrichtwert.

$$929 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 18.580,00 \text{ €}$$

4.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

4.4.1 Vorbemerkungen

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

4.4.2 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die strukturellen Konjunkturaussichten des Saale-Orla-Kreises sind als mäßig einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Jena, Stichtag Februar 2026 ca. 6,4 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Saale-Orla-Kreises (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045: - 17,2 %
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Schleiz (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045: - 10,2 %

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

- Gesamtindex Platz 377 von 400 Städten und Landkreisen
- hohe Zukunftsrisiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der vorderste Indikator ist dabei Wohlstand (erst Platz 272)
- alle übrigen Indikatoren befinden sich im letzten Drittel der Platzierung

4.4.3 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.

Der zuständige Gutachterausschuss des Saale-Orla-Kreises hat für derartige Grundstücke keine Marktableitungen durchgeführt.

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

Der Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl hat in einem 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 des Kyffhäuserkreises 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. Für die Bodenwertniveaus ab 23,00 €/m² bis unter 60,00 €/m² in der Bandbreite zwischen rd. 10 % bis rd. 87 % des Bodenwertes gezahlt

Das Grundstück verfügt ist fast vollständig überbaut und verfügt über eine sehr geringe Grundstücksfreifläche.

Stellplätze oder ausreichende Freiflächen sind somit auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die vorhandenen Raumstrukturen sind tlw. aufgrund der ursprünglichen Nutzung für eine mögliche ausschließliche Wohnnutzung ungünstig und es wird davon ausgegangen, dass die südlich angrenzenden Seitenflügel von einem zukünftigen Eigentümer tlw. oder überwiegend zurückgebaut werden.

Erst nach einer grundlegenden Sanierung und Instandsetzung wäre eine weitere Nutzung des Grundstückes wirtschaftlich gegeben. Die negativen Raum- und Grundstücksstrukturen bleiben aber auch nach einer notwendigen Instandsetzung und Sanierung überwiegend bestehen (Saalbereich).

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

Bezogen auf diese Gegebenheiten wird eingeschätzt, dass der Verkehrswert lediglich 70 % des aktuellen Bodenrichtwertes von rd. 19.000,00 € sowie dem gering eingeschätzten Restbauwert von 10.000,00 € beträgt. Bei diesem Ansatz wird dabei indirekt positiv die Photovoltaikanlage auf einem Seitenflügel berücksichtigt.

rd. 18.580,00 €	+	10.000,00 €	=	28.580,00 €
28.580,00 €	x	70 %	=	rd. 20.000,00 €

Es wird daher ein Verkehrswert von rd. 20.000,00 € eingeschätzt.

Dieser Ansatz eines Verkehrswertes entspricht dem üblichen Marktniveau in diesem Umfeld und dem vorliegenden Gebäudezustand sowie der Übergroße des Grundstückes in Bezug auf die potenzielle Wohn- und Nutzfläche.

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 07907 Schleiz, Gemarkung Crispendorf, Crispendorf 100, Flur 1, Flurstück 1625/2 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

20.000,00 €

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.

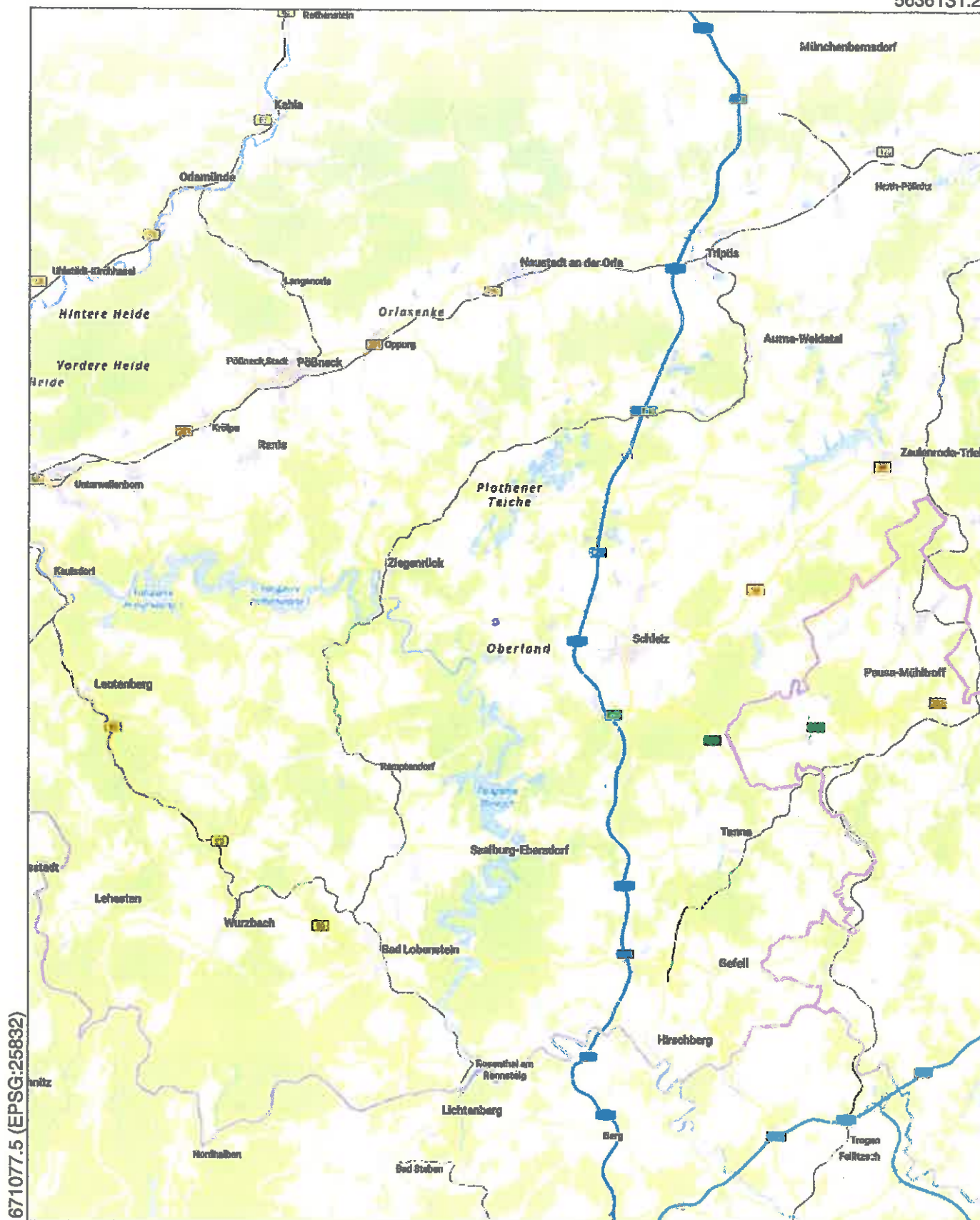

Dorothea Schneider

Erfurt, 20.03.2026

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

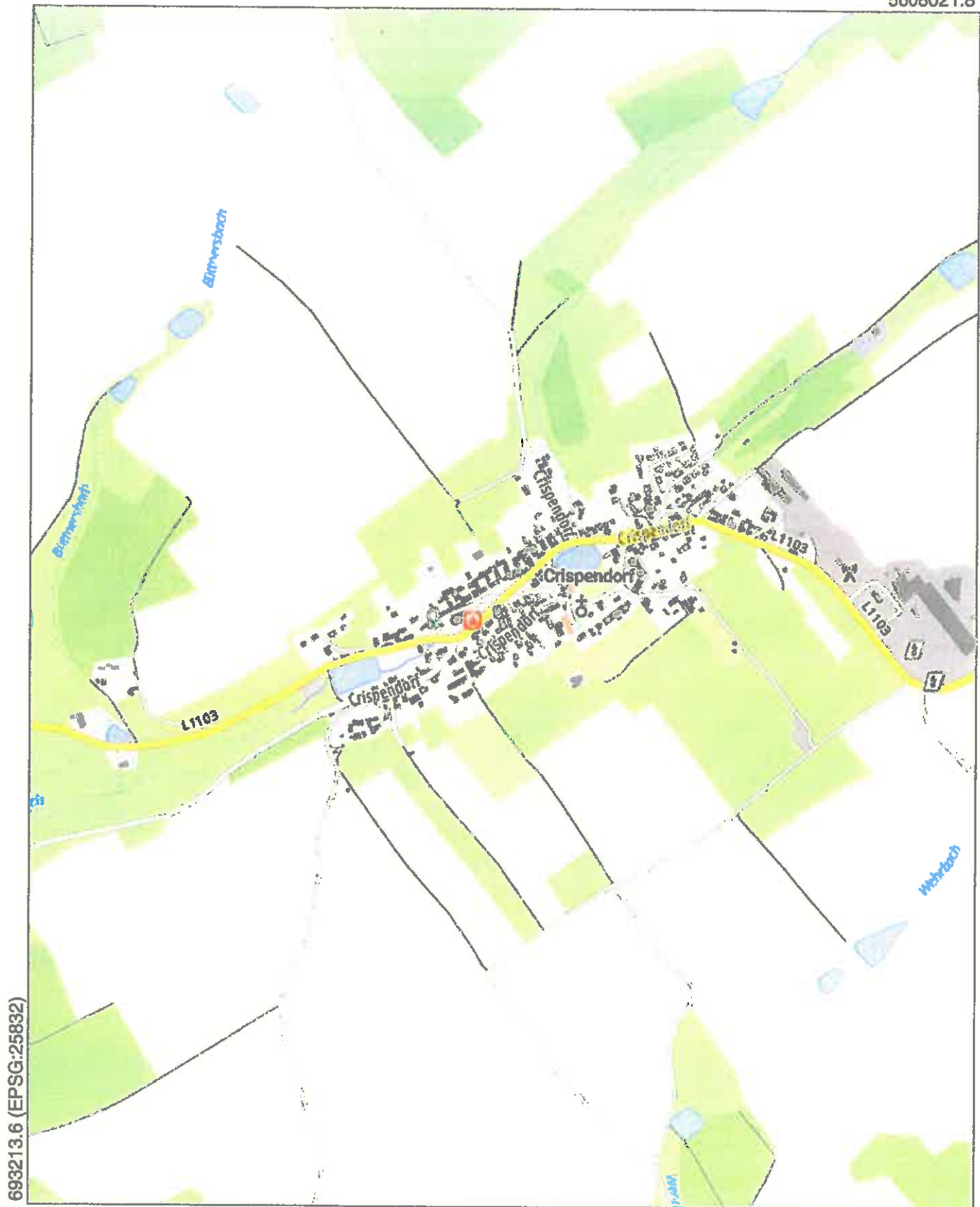


5636131.2



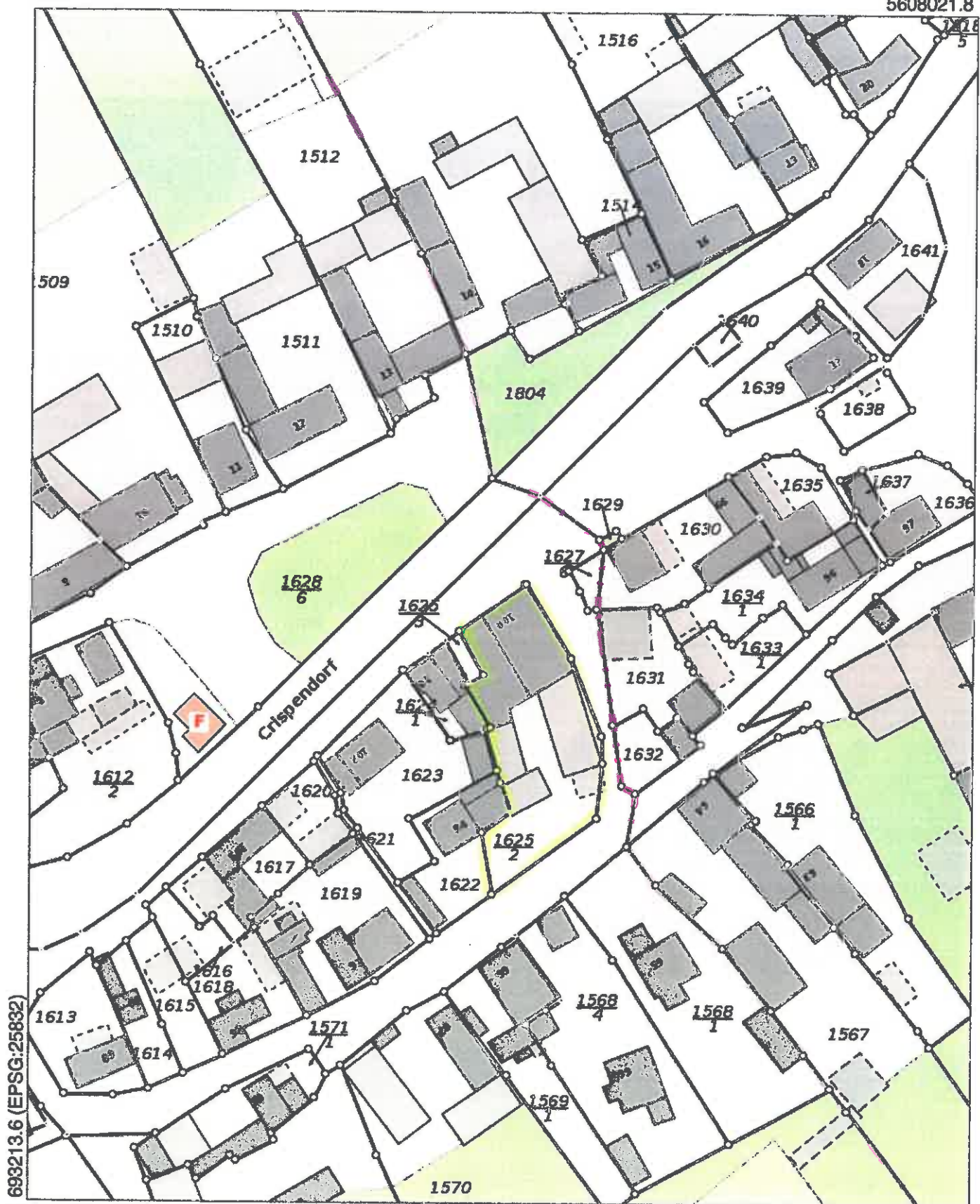
671077.5 (EPSG:25832)

5579686.6 (EPSG:25832)



5607796 (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



5608021.8

693213.6 (EPSG:25832)



5607796 (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

Lageplan Dienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsflurstückes

Gemarkung

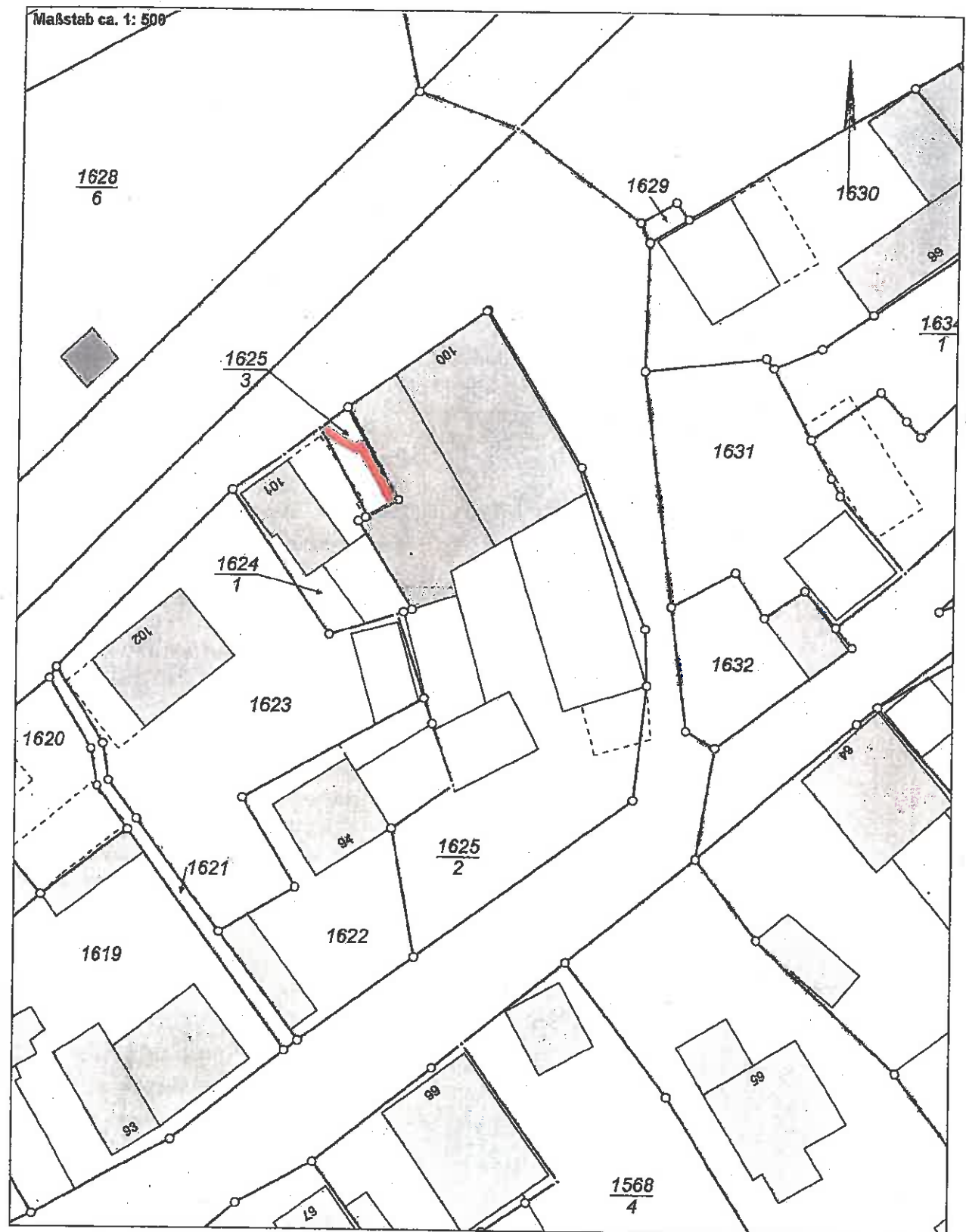
Crispendorf (4404)

Flur 1

Fortführungsmittlung

Fallnummer 170.07

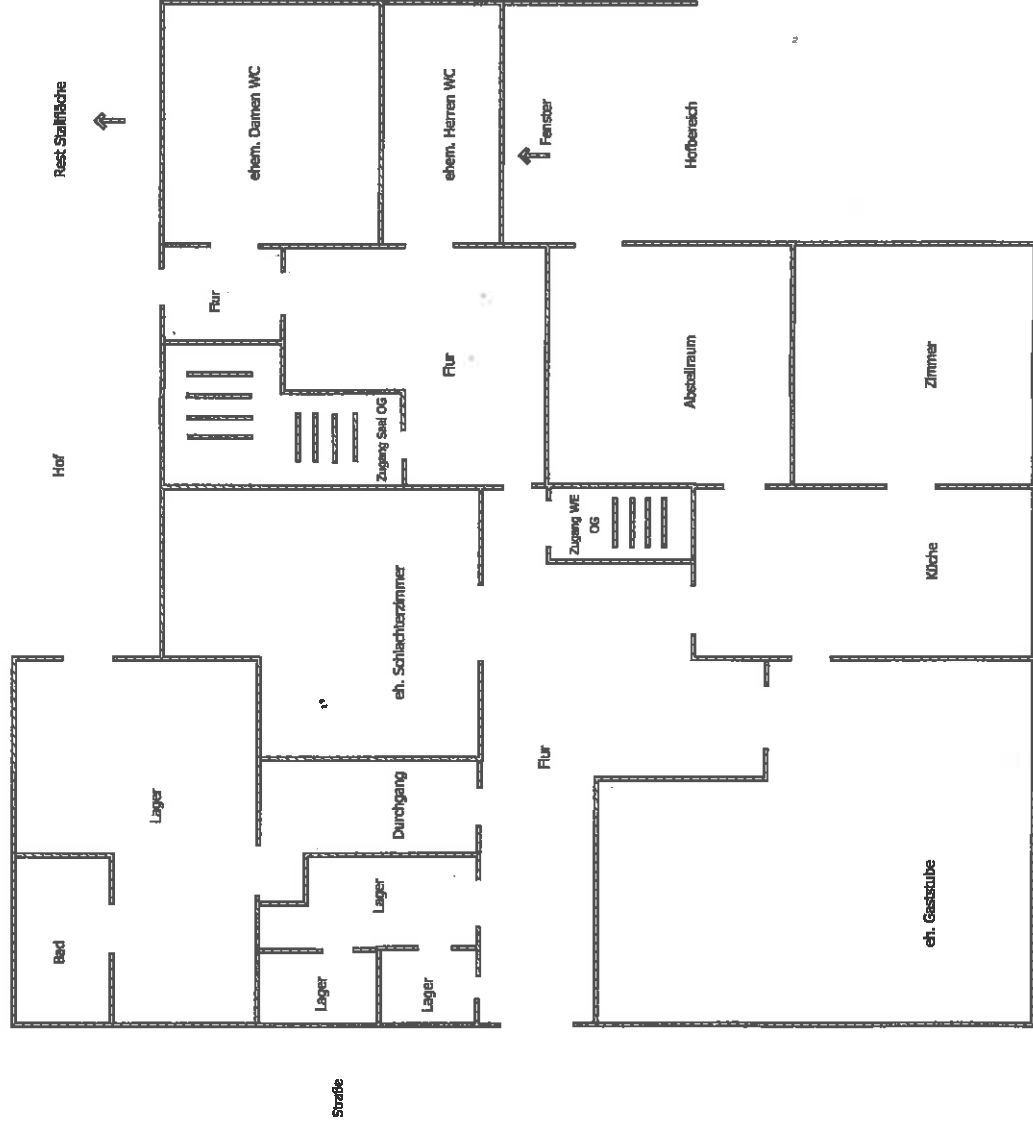
Az.: 55105814, Fortführung vom: 21.09.2015



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Die Gebäude mit einer gestrichelten Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug erfasst. Der Auszug kann ggf. noch weitere Fortführungsfälle (neue Flurstücksnummern und -grenzen in rot) enthalten. Die Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 18. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils gültigen Fassung).

Marion Dunkel Hugo Richter

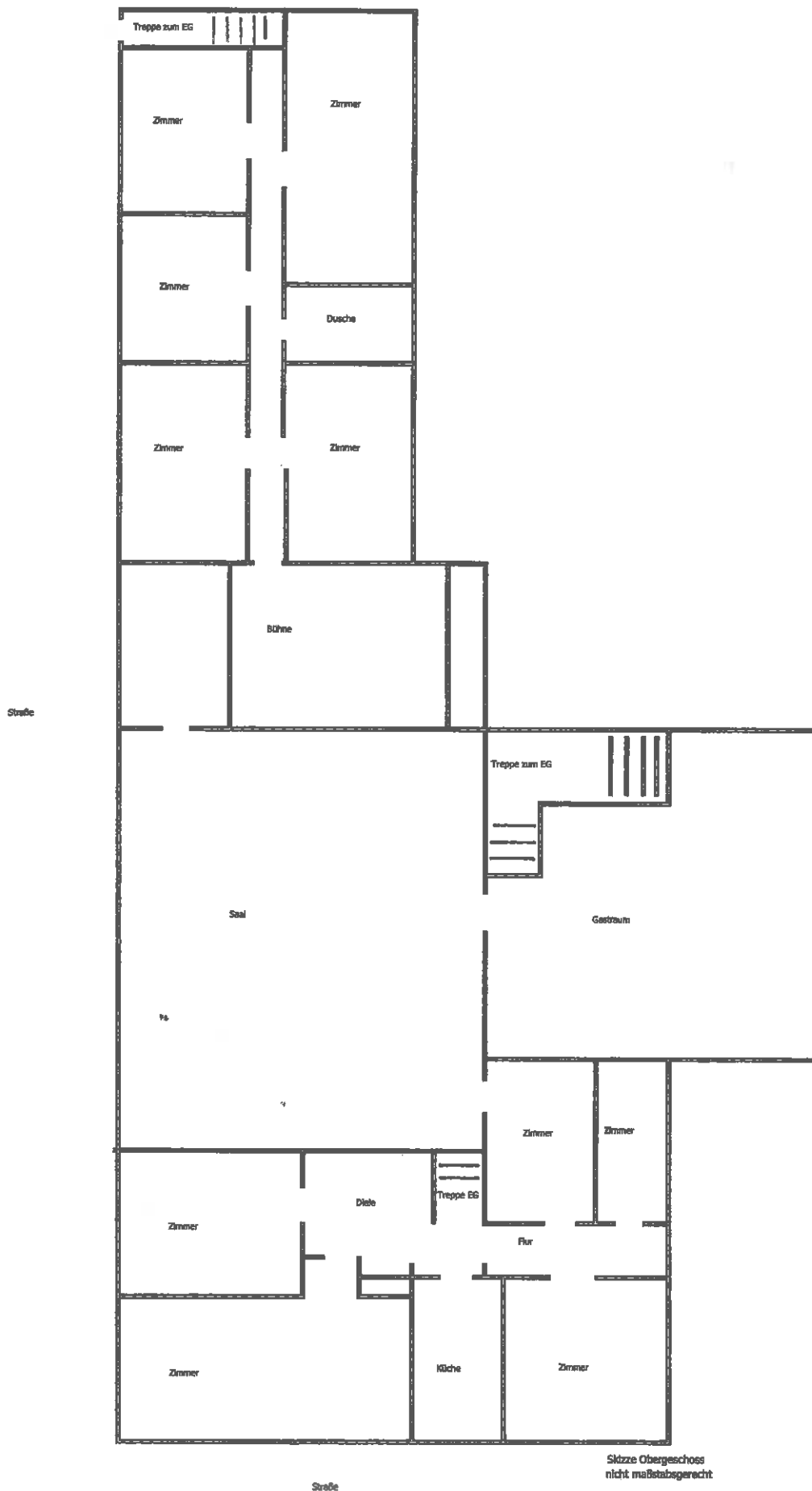
angrenzend eh. Stallfläche



Erdgeschoss

Straße

Skizze Erdgeschoss
nicht maßstabgerecht



Skizze Obergeschoss
nicht maßstabsgerecht