

# WERTGUTACHTEN

**Aktenzeichen:**

2 K 33/25

**Arealgröße:**

**Flur-Nr. 360/2 zu 1.740 m<sup>2</sup>**  
(Ackerland)



die landwirtschaftliche Fläche vor dem Wäldchen

## **I. Allgemeines**

Die landwirtschaftliche Fläche – Ackerland - ist von Norden nach Süden leicht geneigt und liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Thierstein nahe der Wunsiedler Straße.

Von der Wunsiedler Straße biegt man bei der Hausnummer 17 scharf rechts ab, befährt ca. 50 m asphaltierte Straßenfläche, die dann auf einen Feldweg übergeht, auf dem man das Grundstück sehr gut erreichen kann.

Südlich des Grundstücks ist ein kleines Wäldchen vorhanden, das aus angefliegenen Bäumen und Büschen besteht.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Ackerland, zurzeit war jedoch Grasfläche vorhanden, die frisch gemäht wurde.

Trotz Nachfrage konnte nicht geklärt werden, ob ein Pächter der Fläche vorhanden ist bzw. ob ein Pachtgeld bezahlt wird.

## **II. Sachwert**

### **Bodenwertermittlung**

Arealgröße: 1.740 m<sup>2</sup>

1.740,00 m<sup>2</sup> Ackerland                      à 2,20 EUR    3.828,00 EUR

3.828,00 EUR

**Bodenwert = Verkehrswert gerundet: 4.000,00 EUR**

Der Grundstückspreis für **Ackerland** in der Gemeinde Thierstein orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Wunsiedel vom 01.01.2024.

### **III. Verkehrswert**

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt, gemäß WertR 06.

Die rechtliche Grundlage zur Verkehrs-/Marktwertermittlung ist die ImmoWertV 2021.

Der Verkehrswert eines Objektes ist im Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände beim Verkauf zu erzielen ist.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann jedoch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile würde ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes – auch unter Berücksichtigung aktueller Vergleichspreise, die mir als Gutachter und Sachverständiger bekannt sind – und unter Beachtung erforderlicher Schönheitsreparaturen zum Bewertungsstichtag auf nachstehenden Betrag einschätzen:

**Verkehrswert                      4.000,00 EUR**

Ich versichere, das vorhandene Gutachten unparteiisch mit bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Helmbrechts, den 24. Juni 2025

Dipl.-Ing.  
Peter R. Kaiser, Architekt BDA  
Sachverständiger für Grundstücks-  
und Gebäudeschätzungen  
Birkenstraße 7  
95233 Helmbrechts  
Tel.: 09252 99300