

Geschäftsnummer: 6 K 50/22

IBH Dipl.-Ing.
INGENIEURBÜRO **Michael Hentrich**
HENTRICH

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für
ein unbebautes Grundstück
in

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Am Nebelungsberg
Ort: 99734 Nordhausen OT Hesserode
Kreis: Landkreis Nordhausen
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Mühlhausen
Untermarkt 17
99974 Mühlhausen



Amtsgericht: Nordhausen

Grundbuch: Hesserode

GB-Blatt: 555
Flur 2
Flurstück 23/175

Stichtag: 22.03.2023

Das Wertgutachten umfasst 9 Seiten und 7 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
1.0.	Allgemeine Angaben	3
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	4
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	4
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.0.	Wertermittlung	6
3.1.	Definition des Verkehrswertes	6
3.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	6
3.2.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	6
3.2.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
3.2.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	7
3.3.	Bodenwertermittlung	8

Anlagen (Kartenausschnitte, Geoproxy Kartenauszug, Fotos)

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Mühlhausen
Untermarkt 17
99974 Mühlhausen

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99734 Nordhausen OT Hesserode
Straße: Am Nebelungsberg
Kreis: Landkreis Nordhausen
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Nordhausen
Gemarkung: Hesserode
Grundbuchblatt: 555

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	2	23/175	GF	13.213 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts landwirtschaftliche Fläche - Geringst-/Unland mit
Bewuchs (Bäume, Wildwuchs, etc.),

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 22.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung: 22.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Mühlhausen
[Geschäfts-Nr. 6 K 50/22] vom 27.01.2023,
Grundbuchauszug vom 29.06.2022,
Geoproxy Kartenauszug vom 02.03.2023,
eigene Ortsbesichtigung am 22.03.2023

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von örtlichen Recherchen und Angaben beim Ortstermin.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Hesserode als Stadtteil von Nordhausen ist eine kleine Landgemeinde mit ca. 650 Einwohnern. Sie liegt ca. 1,8 km westlich von Nordhausen an der ehemaligen B 243 sowie an der Zufahrt zur A 38 bei Nordhausen West - Werther. In Hesserode sind keine wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden, nur in Nordhausen. Für 2023 / 2024 ist der Bau eines Autohofes südlich des Ortes geplant. Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbus) ist im Ort vorhanden; die nächste Bahnstation ist in Nordhausen. Die Entfernung zur Kreisstadt Nordhausen beträgt ca. 6 km (Stadtzentrum) und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4, Flughafen) ca. 75 km.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsflurstück liegt unmittelbar westlich anschließend an die bebaute Ortslage von Hesserode innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen (siehe Luftbild in der Anlage).
Grundstücksgestalt	Die Grundstücksgestalt kann dem beiliegenden Geoproxy Kartenauszug entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Das Flurstück grenzt südostseitig an die öffentliche Straße „Am Nebelungsberg“.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Das Flurstück ist augenscheinlich an keine öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
Nutzung:	Das Bewertungsgrundstück wird derzeit augenscheinlich nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Früher vorhandene Gebäude wurden abgebrochen, wilde Ablagerungen von alten Abbruchresten / Baumaterialien sind tlw. noch vorhanden; im westlichen Bereich wurde teilweise ein Erdwall aufgeschüttet, ein Teil des Flurstücks ist Unland / Geringstland (mit Bäumen, Wildwuchs, Gestrüpp bewachsen).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Nordhausen liegt mit 8,7 % (Stand März 2023) auf einem hohen Niveau, über dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,1 % sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %. Ursache hierfür ist die Entindustrialisierung in der Vergangenheit, die auch zu einem starken Rückgang der Bevölkerung in der Region, vorrangig durch Abwanderung geführt hat.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Nordhausen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Nordhausen mit 83,7 (Stand 2022) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 88,0.

- Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Nordhausen sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl im Landkreis Nordhausen in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.
- Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Nordhausen von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
- Grundstücksmarkt: Nach Auskunft des Gutachterausschusses beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Artern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Nachfrage wie auch die Kaufpreise nach land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den vergangenen Jahren gestiegen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

- Grundbuch: In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:
- 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Hesserode, Flur 2 Flurstück 23/174. eingetragen am 22.09.2008.
 - 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasserverband Nordhausen. eingetragen am 07.04.2009.
 - 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühlhausen, AZ: 6 K 24/22); eingetragen am 29.06.2022.
- Die Eintragungen Nr. 1 und 2 sind wertbeeinflussend und werden separat bewertet.
- Die Eintragung Nr. 3 ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.
- Baulasten: Das Grundstück ist unbebaut; auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde daher verzichtet.
- nicht eingetragene Lasten/Rechte: Ob das Flurstück verpachtet ist, konnte nicht ermittelt werden. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
- Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung ist kein Verdacht auf Altlasten auf den Bewertungsgrundstücken gegeben.
- Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Zulässige Nutzung: Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).

Zur planungsrechtlichen Situation des Grundstückes teilt die Stadtverwaltung Nordhausen, SB Stadtplanung, Auskunft vom 24.03.2023 folgendes mit:

Das Flurstück (Gemarkung Hesserode, Flur 2, Flurstück 23/175) befindet sich im Außenbereich der Stadt Nordhausen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der besagten Fläche nach § 35 BauGB richtet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche als M – also Gemischte Baufläche (§ Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Da die Bebauung der Fläche mit Haupt- oder Nebengebäuden nach § 35 BauGB zum einen eine gesicherte Erschließung voraussetzt, sowie die Prüfung der Beeinträchtigung von Belangen des Bodenschutz, Wasserschutz, Immissionsschutz und der Wirtschaftlichkeit für Erschließungsaufwänden eines Vorhabens bedarf (§ 35 (3) BauGB), kann pauschal keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Bebauung durch og. bauliche Elemente zulässig wäre.

Eine solche Zulässigkeit wird in der Verwaltung unserer Stadt im Rahmen von Bauvoranfragen oder Bauanträgen geprüft. Derartige Bescheide sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, weshalb Interessenten auch vor dem Kauf eines Grundstücks einen solchen Antrag mit der Einreichung prüffähiger Unterlagen zum Einzelvorhaben stellen können.

Grundstücksqualität:

Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.

Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Bauerwartungsland“ einzustufen.

3.0. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

3.2.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen. Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung des Bodenwertes einer unbebauten Fläche (Bauerwartungsland), die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren durchzuführen ist.

3.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 24 bis 26 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Nach Einsicht in die Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss liegen in der Gemarkung Hesserode keine geeigneten Kaufpreise für Bauerwartungsland vor.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Artern, hat für Bauerwartungsland in der Gemarkung Hesserode sowie in angrenzenden Gemarkungen bisher noch Bodenrichtwerte abgeleitet.

Es wird daher auf Erfahrungswerte aus der einschlägigen Fachliteratur zurückgegriffen.

Gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung Nordhausen, SB Stadtplanung, liegt das Grundstück bauplanungsrechtlich im Außenbereich - § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsobjektes als Mischbaufläche dargestellt.

Ob eine Bebauung mit einem Wohngebäude oder mit Nebengebäuden zulässig ist, kann nur im Rahmen von Bauvoranfragen oder Bauanträgen geprüft werden. Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens kann jedoch keine gezielte Bauvoranfrage bzw. kein Bauantrag gestellt werden.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (Mischbaufläche), ist das Bewertungsgrundstück als „Bauerwartungsland“ einzustufen.

Die Werte für Bauerwartungsland liegen nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (z.B. Gerardy oder Sprengnetter) in einer Spanne von ca. 15 - 45 % des Wertes von baureifem Land.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale:

- mäßige Nachfragesituation am örtlichen Grundstücksmarkt (derzeit stark gestiegene Baukosten sowie Baufinanzierungskosten),
- grundstücksspezifische Merkmale (Hängigkeit / Topographie und Grundstückszuschnitt),
- derzeitige Erschließung nur über östlich anschließende Stichstraße, keine innere Erschließung des Grundstücks vorhanden,
- partiell stark verwilderter und zugewachsener Grundstückszustand sowie teilweise Ablagerungen von alten Gebäuden / Baumaterialien sowie
- erschwerte Bebaubarkeit aufgrund der auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht)

ist die tatsächliche Bauerwartung des Bewertungsgrundstücks eher am unteren Rand der oben angegebenen Wertspanne einzuschätzen.

Für das Bewertungsgrundstück wird daher ein (Ausgangs-) Bodenwert von ca. 15 % des erzielbaren Baulandpreises begutachtet.

Bei einer Entwicklung des Grundstücks (Baufreimachung, Planung, Erschließung, etc.) wird unter den derzeitigen Gesichtspunkten ein erlösbarer Grundstückspreis von ca. 70 - 90 €/m², i.M. ca. 80 €/m² zu erzielen sein.

Für die bestehenden Vermarktungsrisiken (Vermarktungszeit, weiter steigende Kosten) und das nicht abschätzbare Risiko von derzeit nicht ersichtlichen im Boden verborgener Gebäudereste / Fundamente sowie Auffüllungen wird weiterhin ein Risikoabschlag in Höhe von ca. 10 % angebracht.

Der Bodenwert des Flurstückes 23/175 in der Flur 2 ergibt sich mithin zu:

$$80,00 \text{ €/m}^2 \times 15 \% \sim 13,00 \text{ €/m}^2$$

$$13,00 \text{ €/m}^2 - 10 \% \sim \mathbf{10,80 \text{ €/m}^2}$$

Flurstück 23/175:	13.213,00 m ²	x	10,80 € pro m ²	=	142.700,40 €
Bodenwert gerundet:					142.700,00 €

In freier Wertung schätze ich den

**Verkehrswert (Marktwert)
des Grundstückes auf:**

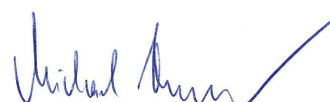
142.700,00 €

Euro (i.W.) - **ehundertzweivierzigtausendsiebenhundert** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.03.2023 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 31.05.2023


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.