

**Dipl.-Ing. Jürgen Müller**

Schulstraße 10  
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

Grundstückswertermittlung,  
Baumängel, Bauschäden,  
Beweissicherung, Bauplanung

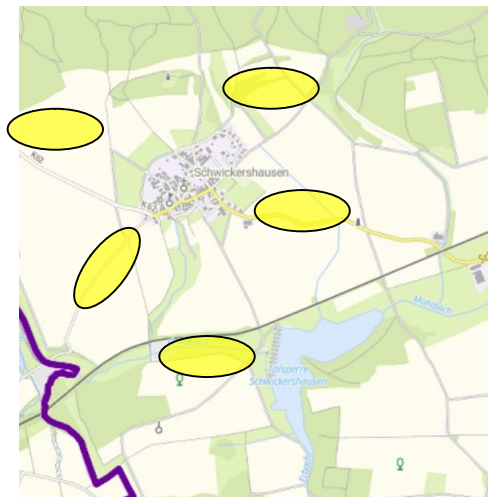
Telefon: 0 36 93/ 80 36 86

Fax: 0 36 93/ 89 75 35

Mobil: 0170/ 4 91 43 53

E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum**  
**GUTACHTEN**  
**ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
**landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,**  
**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich**



**VERKEHRSWERTE:** siehe Seite 9-10

zum Bewertungsstichtag:

24.05.2024

Aktenzeichen:

10 K 10/ 24

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemeine Angaben
2. Lage- und Beschreibung der Grundstücke
3. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos

Das Exposé umfasst 15 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekt:	unbebaute Grundstücke, landwirtschaftlich genutzt
Ort: Straße/ Hausnummer:	98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen im Außenbereich, unterschiedliche Flurbereiche
Eigentümer: Grundbucheintragung:	siehe Grundbuch, Erbgemeinschaft <b>Grundbuch von Schwickershausen, Blatt 46</b>
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	1) Flurstück 597/2 mit 15 054 m <sup>2</sup> 2) Flurstück 664/3 mit 4 269 m <sup>2</sup> 3) Flurstück 379/1 mit 9 m <sup>2</sup> Flurstück 379/2 mit 23 037 m <sup>2</sup> 4) Flurstück 624/2 mit 7 007 m <sup>2</sup> 5) Flurstück 276 mit 11 433 m <sup>2</sup> 6) Flurstück 277 mit 125 m <sup>2</sup> 7) Flurstück 504 mit 5 602 m <sup>2</sup>
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen <b>Aktenzeichen: 10 K 10/24</b>
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag:	24.05.2024
Qualitätstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitglieder der Erbgemeinschaft Unterzeichnender
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarten

## **2. LAGE UND BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Kommunale Einordnung:	Die Grundstücke liegen im „Außenbereich“ des Ortsteiles Schwickershausen der Gemeinde Grabfeld. Die Ortschaft liegt in Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in räumlicher Nähe zum unterfränkischen Bereich des Freistaates Bayern. Die Gemeinde Grabfeld ist durch den Zusammenschluss der 13 umliegenden Gemeinden Behrungen, Berkach, Bibra, Exdorf, Obendorf, Jüchsen, Rentwertshausen, Queienfeld, Nordheim, Schwickershausen, Bauerbach, Wölfershausen und Wolfmannshausen entstanden. Insgesamt hat die Gemeinde Grabfeld derzeit ca. 5.700 Einwohner und ihren verwaltungstechnischen Hauptsitz im Ortsteil Rentwertshausen. Der Ortsteil selbst hat ca. 250 Einwohner.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage des Ortsteiles in der Gemeinde - Grabfeld kann gegenwärtig mit „durchschnittlich“ eingestuft werden, wobei Schwickershausen selbst über Landstraßen bzw. über Kreisstraßen zu erreichen ist. Günstig erweist sich, dass ca. 8 km entfernt im Raum Rentwertshausen, die Anbindung an die Autobahn A 71 (Erfurt-

	<p>Schweinfurt) gegeben ist.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindungen in den thüringischen sowie auch in den relativ nah gelegenen bayrischen Raum sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung mit „durchschnittlich“ bis „gut“ einzustufen.</p>
Wirtschaftsstruktur:	<p>Es handelt sich hier um eine dörfliche Gemeinde im "Grabfeld", einem Landstrich zwischen Thüringer Wald und Rhön, mit historisch gewachsenem, ländlichem Charakter, wobei das Bild des Ortes auch heute noch überwiegend durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt wird, die den ehemaligen Hauptbeschäftigungszweig der Region darstellte. Weiterhin sind einige einheimische, kleinständige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die aber nur einen geringen Teil des Arbeitsmarktbedarfes abdecken können. Positiv ist die unmittelbare räumliche Nähe zum Industriegebiet „Thüringer Tor“ zu wichten, da hier noch erhebliches Entwicklungspotential vorhanden ist.</p>
Ortsbild:	<p>In der Ortslage selbst sind nur die grundlegendsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens und die Anlaufstellen der Verwaltung sind im näheren Umfeld der Ortschaft, in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Grabfeld und in der Kreisstadt Meiningen zu finden.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die zu bewertenden Grundstücke selbst befinden sich in Ortsrandlage und damit komplett in der Außenflur und werden landwirtschaftlich genutzt!</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.</p>
Art der Bebauung:	<p>Die Grundstücke sind ohne Bebauung.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	<p><b>Wertrelevante</b> Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind auf dem Grundstück Flst. - Nr. 277 für den Eigentümer des Grundstücks Flst. - Nr. 278 gesichert!</p> <p><b>Inhalt:</b> „Der jeweilige Eigentümer der Plan-Nr. 277 ist verpflichtet, das Wenden des Viehs und der Ackergeräte zur Bewirtschaftung des Planes Flst. Nr. 278 ohne Entschädigung zu dulden“.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.</p>
Bauplanungsrecht:	<p>Entsprechend der Lage im Flurrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 35 BauGB.</p>

Bauordnungsrecht:	Die materielle Legalität der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen. Es kann von der Freiheit der Grundstücke in Bezug auf wertrelevante, öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden.
Entwicklungszustand/ allgemein:	<p>Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über einfach ausgebaute Flurwege gegeben. Die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ist in Verbindung mit einer komplexen großflächigen Nutzung mit Nachbargrundstücken gegeben.</p> <p><b>Eine Einbindung und Unterstellung einer Bebauung, diese Grundstückbereiche betreffend, ist äußerst spekulativ und wird verneint!</b></p>
Vorbemerkungen:	<p>Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers sowie auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. <b>Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!</b></p>
Grenzverhältnisse, topographische Lage und tatsächliche Nutzung:	<p><b>Grundstück ( Flst. 597/2)</b> Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 120 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von etwa 125 m (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich um einen Plateaubereich mit überwiegend Ackerland und leicht fallender Geländelinie. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 400 m.</p> <p><b>Grundstück (Flst. 664/3)</b> Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 14 m, (in West-Ost-Richtung) und eine Länge von etwa 240 m (in Nord-Süd-Richtung) Es ist Bestandteil der gesamten Ackerlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Norden nach Süden. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 700 m.</p> <p><b>Grundstück (Flst. 379/1 und Flst. 379/2)</b> Das Grundstück <b>Flst. 379/1</b> ist eine Rest- und Splitterfläche, die letztendlich entstanden ist durch Nachvermessung im</p>

Straßenraum. Sie bildet eine wirtschaftlichen Einheit mit dem Grundstück **Flst. 379/2**.

Das Grundstück **Flst. 379/2** hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca.117 m (in West-Ost-Richtung) und einer mittleren Tiefe von etwa 198 m (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich um Ackerland und leicht fallender Geländelinie. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 200 m, es liegt direkt an der Landstraße 2627.

#### **Grundstück (Flst. 624/2)**

Das Grundstück **Flst. 624/2** hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca.130 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von etwa 54 m (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich um Ackerland und leicht fallender Geländelinie. Es ist Bestandteil der gesamten Ackerlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Norden nach Süden.

Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 600 m.

#### **Grundstück (Flst. 276)**

Das Grundstück **Flst. 276** hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer mittleren Breite von max. ca. 220 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von min. etwa 40 m (im Westbereich in Nord-Süd-Richtung) und max. 68 m im Ostbereich. Es handelt sich um überwiegend Grünlandnutzung. Es ist Bestandteil der gesamten Grünlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Osten nach Westen.

Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 400 m.

Der südliche Randbereich wird nach den vorliegenden Katasterunterlagen leicht durch einen südlich angrenzenden Waldstreifen in „geringsten Grundstücksanteilen“ überstreift. Siehe dazu Hinweise zur Nutzungsartentrennung und Fotos! Eine selbständige Nutzung als Waldfläche lässt sich nicht nachvollziehen und von der Begrenzung her nicht zu unterstellen.

Mit dem Ansatz des Bodenwertes sind nach freier sachverständiger Würdigung der geringe Anteil der Verbuschung mit geringstem Wirtschaftswert abgegolten!

#### **Grundstück (Flst. 277)**

Das Grundstück **Flst. 277** hat eine nahezu rechteckige Grundrissform mit einer mittleren Breite von max. ca. 6 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von mind. etwa 21 m (in Nord-Süd-Richtung).

Der Randbereich wird nach den vorliegenden Katasterunterlagen leicht durch den westlich angrenzenden Waldstreifen in „geringsten Grundstücksanteilen“ überstreift. Siehe dazu Hinweise zur Nutzungsartentrennung und Fotos! Eine selbständige Nutzung als Waldfläche lässt sich nicht nachvollziehen und von der Begrenzung her nicht zu unterstellen.

Mit dem Ansatz des Bodenwertes sind nach freier sachverständiger Würdigung der geringe Anteil der Verbuschung mit geringsten Wirtschaftswert abgegolten!

Außerdem ist zu beachten, dass durch das bestehende Recht in Abteilung 2 eine vollständige Nutzung für spezielle Dienste gesichert ist und damit eine Waldnutzung auszuschließen ist !

**Grundstück (Flst. 504)**

Das Grundstück **Flst. 504** hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca.96 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von etwa 59 m, (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich um Grünlandlandnutzung. Es ist Bestandteil der gesamten landwirtschaftlichen Nutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Norden-nach Süden.

Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca.700 m und der Bereich ist über einen ausgebauten Flurweg erreichbar. Das Grundstück liegt in der Nähe des Rückhaltebeckens.

Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.
Erschließung Straßenausbau:	Die Grundstücke sind teils über öffentliche Flurwege, die einfach ausgebaut sind, zugänglich und teilweise durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex, wo die historischen Flurwege in ihrer Funktion nicht mehr vorhanden sind.
Außenanlagen:	Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen
Nutzer:	Nach mündlicher Information der Miteigentümer sind die Grundstücke verpachtet.

**3. Wertermittlungsergebnisse/****Anwendung des Vergleichswertverfahrens**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat im Bereich Bodenrichtwerte für den Standort (Stand 01.01.2024) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung von Schwickershausen und Umgebung.

**Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Nach Information des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen, wurde für die Gemeinde Schwickershausen für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 1,40 €/ m<sup>2</sup>** (Ackerzahl 44) ermittelt. Einzelkriterien zur Beurteilung

(wie die spezielle Lage, Grundlandzahl, besondere Eigenschaften der Nutzungsmöglichkeiten) wurden nicht definiert. Es handelt sich also um durchschnittliche Lagewerte.

Aus dem Grundstücksmarktbericht der Jahre 2018 - 2022 ist ableitbar, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächenverkäufe ein deutlicher Anstieg der Bodenpreise erfolgt ist. Der ausgewertete Anstieg der Bodenpreise von 2018 bis 2022 im Bereich des Grünlandes beträgt **ca. 25 % - 40 %**. **Es ist ableitbar, dass sich dieser Trend 2023 und folgend im beschränkten Maße weiter fortsetzen wird.**

Dieser allgemeine Trend wird als Marktanpassungszuschlag durchgängig bei den landwirtschaftlichen Grundstücken durch Marktteilnehmer berücksichtigt.

**Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!**

Damit wird die Bandbreite der möglichen Kaufpreise im Bereich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke maßgebend sein in der Betrachtung des Vergleiches.

Aus getätigten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeit deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten speziell bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken.

Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,1 - 1,4 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten der Grundstücke wird auf der Grundlage der „Durchschnittsbonität“ nach Bodenwert mit Ackerzahl 44 die jeweilige Ackerzahl nach Reichsbodenschätzung je Grundstück mit Umrechnungskoeffizienten in Ansatz gebracht.

Ich halte den Ansatz des unteren Faktors von 1,0 für die Durchschnittsbonität nach freier sachverständiger Würdigung für angemessen, um die besondere Lage der Grundstücke zu berücksichtigen wird der Umrechnungsfaktor je Grundstück einbezogen:

Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt.

Daraus ergibt sich nach sachverständiger Würdigung für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück folgender Ansatz:

**1) Flurstück 597/2 mit 15 054 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 33; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,94

$$15\,054\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,94/1,0 = 19\,811,06\text{ €}$$

**gerundet: 19 800,00 €**

**2) Flurstück 664/3 mit 4 269 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 28; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 28 rd. 0,92

$$4\,269\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,92/1,0 = 5\,498,47\text{ €}$$

**gerundet: 5 500,00 €**

**3) Flurstück 379/1 mit 9 m<sup>2</sup>**  
**Flurstück 379/2 mit 23 037 m<sup>2</sup> gesamt: 23 046 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 28; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 34 rd. 0,94

$$23\,046\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,94/1,0 = 21\,663,24\text{ €}$$

**gerundet: 21 700,00 €**

**4) Flurstück 624/2 mit 7 007 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 30; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 34 rd. 0,93

$$7\,007\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,93/1,0 = 9\,123,11\text{ €}$$

**gerundet: 9 100,00 €**

**5) Flurstück 276 mit 11 433 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 27; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 27 rd. 0,91

$$11\,433\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,91/1,0 = 10\,404,03\text{ €}$$

**gerundet: 10 400,00 €**

**6) Flurstück 277 mit 125 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 28; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 28 rd. 0,92

$$125\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,92/1,0 = 161,00\text{ €}$$

**Hinweis:**

Unter Beachtung des eingetragenen Rechtes wird nach freier sachverständiger Würdigung ein Abschlag von 50 % durchgeführt:

**gerundet: 80,00 €**

**7) Flurstück 504 mit 5 602 m<sup>2</sup>**

vorhandene Ackerzahl 28; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00  
somit AZ-UK für AZ 28 rd. 0,92

$$5\,602\text{ m}^2 \times 1,40\text{ €/m}^2 \times 0,92/1,0 = 7\,215,38\text{ €}$$

**gerundet: 7 200,00 €**

**4. Verkehrs-/ Marktwerte**

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung. Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wurde, unter Gesamtwürdigung der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Vergleichswert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.



Unter Beachtung der Lage der Grundstücke sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu bewertenden, **unbelasteten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** in

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich  
- Flurstück 597/2 -**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf **19 800,00 €**

(in Worten: neunzehntausendachthundert Euro)

und für

**das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in  
98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich**

**- Flurstück 664/3 -**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf **5 500,00 €**

(in Worten: fünftausendfünfhundert Euro)

und für

**die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in**

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich**

**- Flurstück 379/1 und 379/2 -**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf **21 700,00 €**

(in Worten: einundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

und für

**das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in**

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich**

**- Flurstück 624/2 -**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf **9 100,00 €**

(in Worten: neuntausendeinhundert Euro)

und für

**das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in**

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich  
- Flurstück 276-**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf

**10 400,00 €**

(in Worten: zehntausendvierhundert Euro)

und für

**das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in**

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich  
- Flurstück 277-**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf

**80,00 €**

(in Worten: achtzig Euro)

und für

**das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in**

**98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich  
- Flurstück 504 -**

der

**Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 24.05.2024)

auf

**7 200,00 €**

(in Worten: siebentausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass ich der Meinung bin, dass ein Kaufinteressent mit besonderer Interessenlage auch bereit ist, höhere Preise zu bezahlen, sehe aber aufgrund der gesamten Nutzungssituation, Größe und des wirtschaftlichen Umfeldes derzeit kein derartiges Marktverhalten.

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 28.06.2023



Dipl.-Ing. J. Müller  
- Sachverständiger -



**5. Auszug Bodenrichtwertinformationen**  
**(allgemein)**

 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in  
Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden  
kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Höfning 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal

**Bodenrichtwertinformation**

Übersicht Thüringen 


Gemeinde

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert (Euro/m<sup>2</sup>)  
Stichtag

Entwicklungszustand  
Nutzungsart


Ackerzahl



 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in  
Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden  
kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Höfning 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal

**Bodenrichtwertinformatio**


Übersicht Thüringen 

Gemeinde

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert (Euro/m<sup>2</sup>)  
Stichtag

Entwicklungszustand  
Nutzungsart

Ackerzahl



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in  
Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden  
kreisfreie Stadt Suhl**  
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal


**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**




Gemeinde  
Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag  
Entwicklungsstand  
Nutzungsart  
Ackerzahl




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in  
Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden  
kreisfreie Stadt Suhl**  
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal


**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**




Gemeinde  
Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag  
Entwicklungsstand  
Nutzungsart  
Ackerzahl




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden kreisfreien Stadt Suhl**  
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Höfning 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal


### Bodenrichtwertinformatio

**Übersicht Thüringen**




**Gemeinde**  
Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m²]  
Stichtag  
Entwicklungszustand  
Nutzungsart  
Ackerzahl




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden kreisfreien Stadt Suhl**  
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Boden  
Höfning 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmal

### Bodenrichtwertinformatio

**Übersicht Thüringen**



**Gemeinde**  
Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m²]  
Stichtag  
Entwicklungszustand  
Nutzungsart  
Ackerzahl



## **6. Fotos**

**(nur großflächiger Grundstücksbereich) siehe Beschreibung im Gutachten!**



**FOTO 1**  
Flurstück 597/2



**FOTO 2**  
Flurstück 63



**FOTO 3**  
Flurstück 379/1 und  
Flurstück 379/2



**FOTO 4**  
Flurstück 624/2



**FOTO 5**  
Flurstück 276 und  
Flurstück 277



**FOTO 6**  
Flurstück 504