

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf



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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

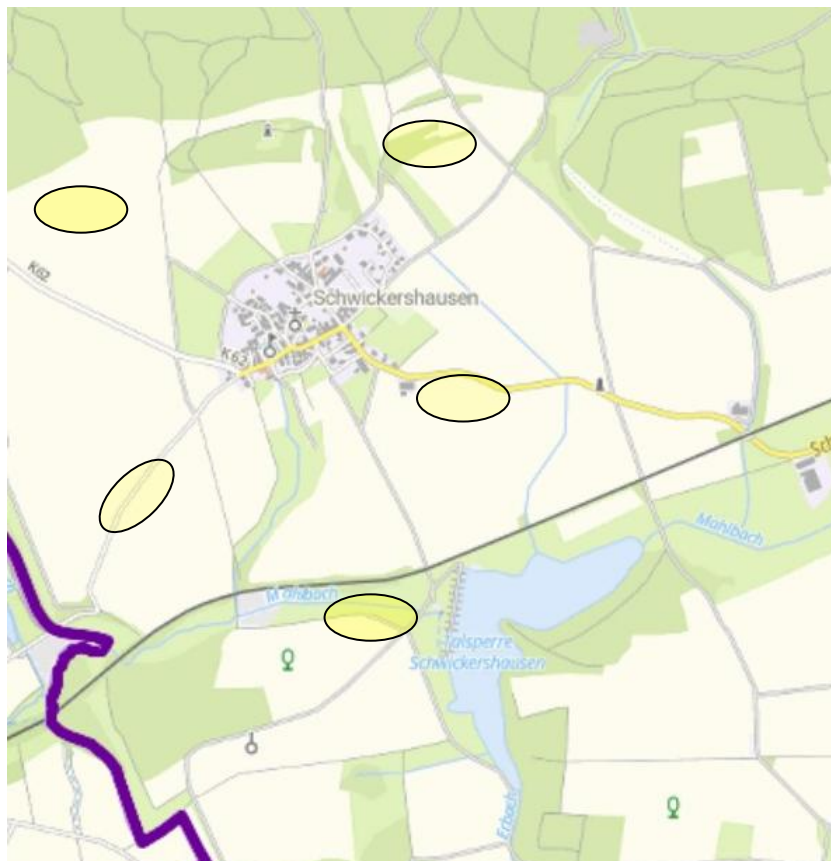
Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

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

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen, Außenbereich



VERKEHRSWERTE: siehe Punkt 5.4.

Aktenzeichen: 10 K 10/ 24
zum Bewertungsstichtag: 24.05.2024

Das Gutachten umfasst 29 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINE ANGABEN**
- 2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**
- 3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE**
 - 3.1. Rechtliche Gegebenheiten
 - 3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit
- 4. BESONDERE EINRICHTUNGEN**
- 5. VERKEHRSWERT**
 - 5.1. Allgemeines
 - 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
 - 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Vergleichswertverfahren
 - 5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen
 - 5.3.4. Werteeinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung
 - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
- 6. LITERATURVERZEICHNIS**
- 7. ANLAGEN**
 - 7.1. Großräumige Lage
 - 7.2. Lage in der Gemarkung
 - 7.3. Auszug Katasterplan
 - 7.4. Fotoanlage

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen im Gutachten erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers, Beteiligter und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme der Grundstücke, soweit möglich, beim Ortstermin!

Es wurde vor Ort keine Maß- und Baugrundüberprüfung durchgeführt.
Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit der Grundstücke durch anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings ist dies aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich. Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und des Aufwuchses erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt. Eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

3. 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-Schweinfurt) gegeben ist.
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.
- Wirtschaftsstruktur: 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.
- Ortsbild: 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.
- Innerörtliche Lage: Die zu bewertenden Grundstücke selbst befinden sich in Ortsrandlage und damit komplett in der Außenflur und werden landwirtschaftlich genutzt!
- Demografische Lage: 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.

Beeinträchtigungen: Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

Art der Bebauung: Die Grundstücke sind ohne Bebauung.

Beeinträchtigungen: Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.1. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II : **Wertrelevante** Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind auf dem Grundstück Flst. - Nr. 277 für den Eigentümer des Grundstücks Flst. - Nr. 278 gesichert!

Inhalt: „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“.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.

Bauplanungsrecht: Entsprechend der Lage im Flurrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 35 BauGB.

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: 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.

Eine Einbindung und Unterstellung einer Bebauung, diese Grundstücksbereiche betreffend, ist äußerst spekulativ und wird verneint!

3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen: 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.

Grenzverhältnisse,
topographische Lage
und tatsächliche Nutzung:

Hinweis:

Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Grundstück (Flst. 597/2)

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.

Grundstück (Flst. 664/3)

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.

Grundstück (Flst. 379/1 und Flst. 379/2)

Das Grundstück **Flst. 379/1** ist eine Rest- und Splitterfläche, die letztendlich entstanden ist durch Nachvermessung im 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

Die Grundstücke sind teils über öffentliche Flurwege, die einfach

Straßenausbau:	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.

4. BESONDERE EINRICHTUNGEN

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV2021 (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a.

auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem unbebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV2021:

Im Ertragswertverfahren (§ 27 (ImmoWertV2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich.
- Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind

1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrages und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert

zu beachten.

Auf eine weitere Darstellung des Ertragswertverfahrens wird mit Hinweis auf die Art und Nutzung der Bewertungsgrundstücke verzichtet!

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Erläuterungen zu Normalherstellungskosten, Baunebenkosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Wertminderung, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind für die Bewertungsgrundstücke aufgrund der Nutzung nicht relevant.

5.2.4. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung:

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (z.B. Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, Einschränkungen der Nutzbarkeit) werden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag entsprechend der regionalen Preise und der regionalen Marktverhältnisse berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Bewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Verkehrswert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag unterhalb/ oberhalb des ermittelten Wertes liegen. Hierzu ist der vorläufige Wert mit dem zutreffenden „Sachwertfaktor“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird (§ 14, Abs. 2 ImmoWertV).

Nach Kleiber - Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildungen.

Marktanpassung Folgerung:

- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die nicht vom angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird ausgegangen, wenn wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes erheblich vom Üblichen abweichen und der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizubringen vermag.

5.3. Wertermittlung**5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Verkehrswertbildendes Verfahren ist das **Vergleichswertverfahren**. Unter Beachtung der Nutzungsart und des Zustandes der Grundstücke ist es in der Anwendung zu privilegieren.

Vergleichspreise sind dazu territorial ermittelte und realisierte Kaufpreise, die -soweit erforderlich- angepasst werden. Das Ergebnis wird in diesem Falle als bestimmend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

5.3.2. Vergleichswertverfahren

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 €/ m²** (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 m²

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 m²

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 m²
Flurstück 379/2 mit 23 037 m² gesamt: 23 046 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 €

5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der Hinweise unter Punkt 5.3.2. wird keine Sachwertermittlung durchgeführt.

5.3.4. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Der Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurde in den Annahmen nicht weiter unterstellt, da tendenziell der Vergleichswertcharakter überwiegt!

5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)

Im Allgemeinen wird als Vergleich zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes der Ertragswert bestimmt.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung im Sinne der WertV unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde handelt es sich unter Beachtung der Nutzung und der Standortbedingungen um beschränkt marktgängige Grundstücke.

5.4. 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 -



6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER/ SIMON	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
EDITION AUM	Verlagsgesellschaft mbH, Baupreise, München- Dachau- Jena Ausgabe Okt. 1992
NHK 2000	gemäß Erlass BMVBW vom 01.12.2001
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2016 Sachwertfaktoren 2016	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014
WaldR 2000	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und Nebenentschädigungen (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000
Allgemeines Informationsmaterial der Sprengnetter GmbH,	Barbarossastraße 2, D-53489 Sinzig/Rhein

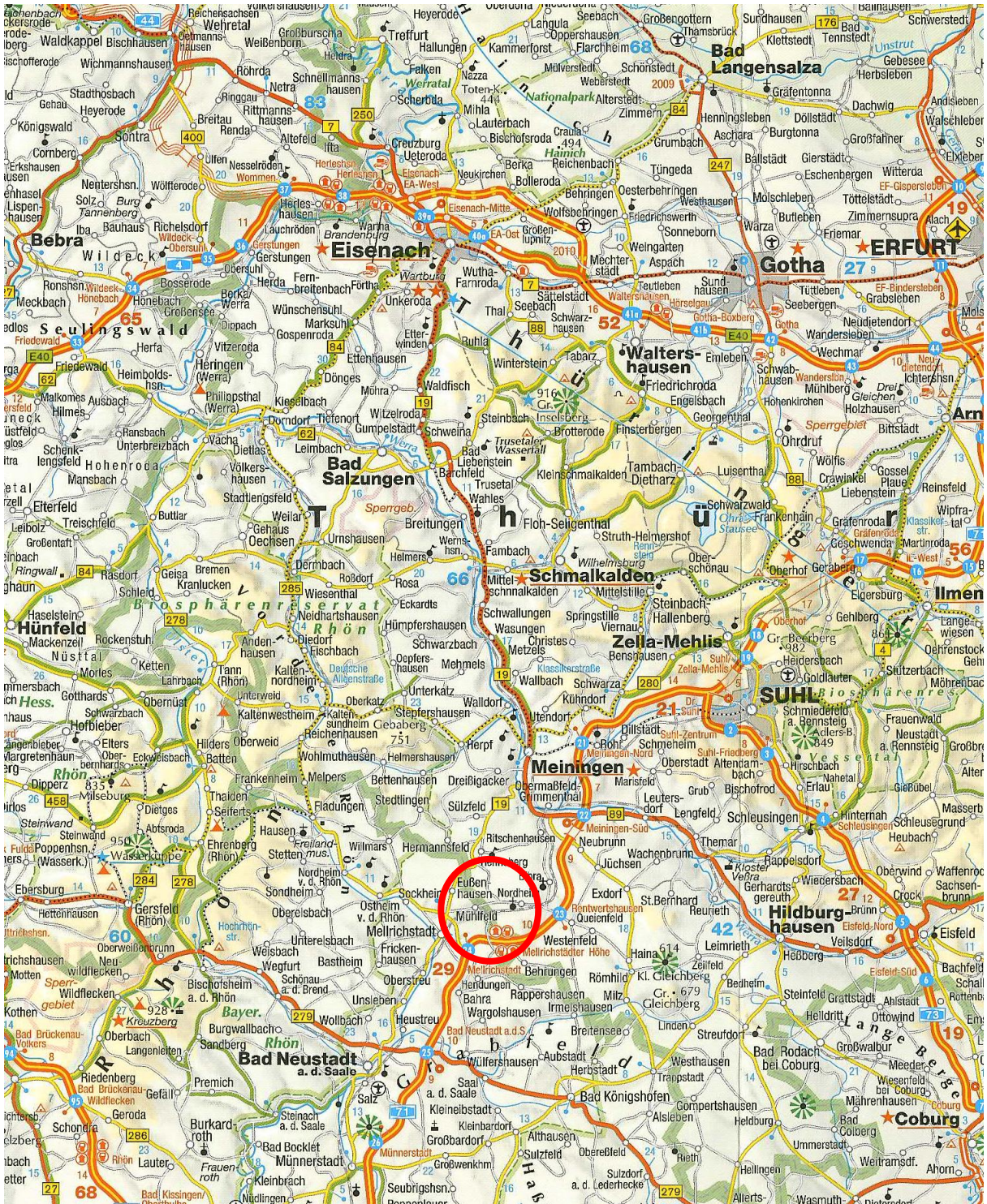
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

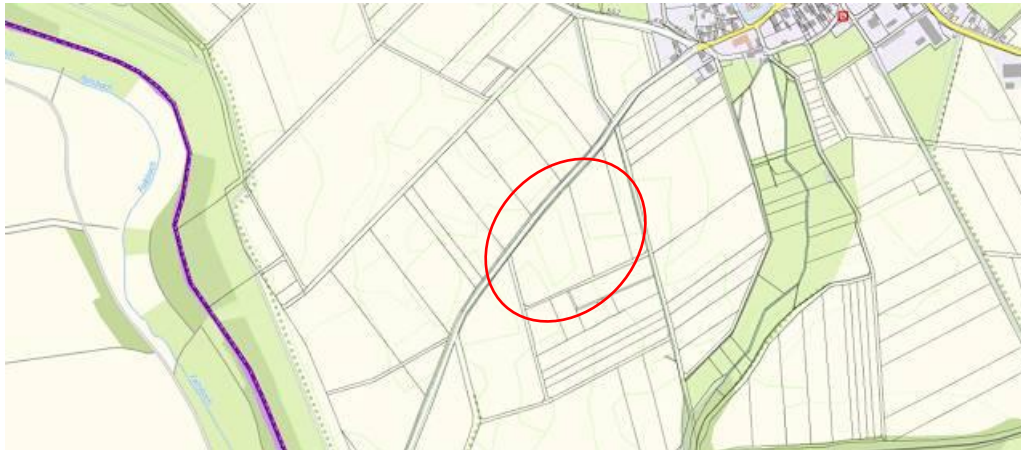
98631 Grabfeld/ OT Schwickershausen




7.2. Lage in der Gemarkung und Bodenrichtwertinformation

unmaßstäblich

1) **Grundstück** Flurstück 597/2 mit 15 054 m² (Ifd. Nr. 4 Bestandsverzeichnis)







Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl


Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hofthung 30, 99574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4183-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lbg-thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde:	Giebfeld
	Bodenrichtwertnummer:	668233
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]:	1,46
	Stichtag:	01.01.2024
	Entwicklungsbestand Nutzungen:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft Ackerland
	Ackerzahl:	44



Basiskarte: ALKS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

 Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
23.04.2024

2) Grundstück Flurstück 664/3 mit 4 269 m² (lfd. Nr. 6 Bestandsverzeichnis)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hofnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation


<p>Übersicht Thüringen</p>	Gemeinde	Gräbfeld
	Bodenrichtwertnummer	666235
	Bodenrichtwert (Euro/m ²)	1,40
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungs- Nutzungsart	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft Ackerland
	Ackerzahl	44

Besitzkarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuss-th.de


Maßstab: 1 : 2000
erstellt am: 23.04.2024


3) Grundstück Flurstück 379/1 mit 9 m² und
Flurstück 379/2 mit 23 037 m² (lfd. Nr. 7 Bestandsverzeichnis)



 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Höfning 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen	Gemeinde	Größe
	Gemeinde	Grabfeld
	Bodenrichtwertnummer	668238
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]	1,40
	Schätztag	01.01.2024
Entwicklungsstadium	Nutzungstyp	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
	Ackerzahl	44




Basiskarte: ALKIS zum Schätztag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000


erstellt am: 23.04.2024

4) **Grundstück** Flurstück 624/2 mit 7 007 m² (Ifd. Nr. 8 Bestandsverzeichnis)



 **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl**
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodennanagement und GeoInformation
Hofnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@ltg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemarkung	Gabfeld
	Bodenrichtwertnummer	66223
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]	1,40
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
	Nutzung	Ackerland
Ackerzahl	44	

in den Bauholzäckern

Am Rosenparken


Basisdank ALKS zum Stichtag
www.bodenrichtwert-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 23.04.2024

5 und 6) Grundstück Flurstück 276 mit 11 433 m² (Ifd. Nr. 9 Bestandsverzeichnis und
Grundstück Flurstück 277 mit 125 m²) (Ifd. Nr. 10 Bestandsverzeichnis)







Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl


Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hölftung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-0/17, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemeinde	Gnabfeld
	Bodenrichtwertnummer	888233
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]	1,48
	Stichtag	01.01.2024
	Erwicklungszustand Nutzungsart	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft Ackerland
Ackerzahl	44	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de


Maßstab:
1 : 2000
erstellt am:
23.04.2024

Hinweis zur Nutzungsartentrennung


Wald/ Grünland

(siehe Text)




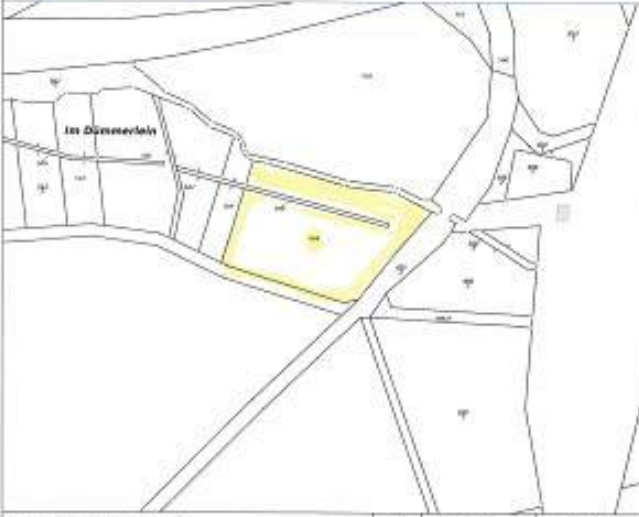
7. Grundstück Flurstück 504 mit 5 602 m² (Ifd. Nr. 11 Bestandsverzeichnis)



 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 90574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4193-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

	Übersicht Thüringen	Gemeinde	Grabfeld
		Bodenrichtwertnummer	888233
		Bodenrichtwert [Euro/m ²]	1,43
		Stichtag	01.01.2024
		Entwicklungsstatus	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
		Nutzungsart	Ackerland
	Ackerzahl	44	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwert.thu.de | www.gutachterausschuss-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 23.04.2024

7.4. Fotoanlage

Darstellung nur der großflächigen Bereiche (Hinweis siehe Text)

1) Grundstück Flurstück 597/2 mit 15 054 m² (Ifd. Nr. 4 Bestandsverzeichnis)

Foto 1



2) Grundstück Flurstück 63 mit 4 269 m² (Ifd. Nr. 6 Bestandsverzeichnis)

Foto 2



3) Grundstück

Flurstück 379/1 mit 9 m² und

Flurstück 379/2 mit 23 037 m² (Ifd. Nr. 7 Bestandsverzeichnis)

Foto 3



Foto 4



4) Grundstück Flurstück 624/2 mit 7 007 m² (Ifd. Nr. 8 Bestandsverzeichnis)

Foto 5



5 und 6) Grundstück Flurstück 276 mit 11 433 m² (Ifd. Nr. 9 Bestandsverzeichnis und
Grundstück Flurstück 277 mit 125 m²) (Ifd. Nr. 6 Bestandsverzeichnis)

Foto 6



Foto 7



7. Grundstück Flurstück 504 mit 5 602 m² (Ifd. Nr. 11 Bestandsverzeichnis)

Foto 8

