

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

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

unbebaute Grundstücke,

98587 Steinbach-Hallenberg, Bereich An der Lahn 20 u.a.

Justizbehörden Meiningen
- Posteingangsstelle -
Eingang 30. Jan. 2024 28
Abschr. / Anlagen.....
G/KostSt.Abd. / Scheck.....



VERKEHRSWERTE: Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 34: 25 600,00 €
Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 35/1: 6 100,00 €

Aktenzeichen: 10 K 28/ 23 (2)
zum Bewertungsstichtag: 09.01.2024

Das Gutachten umfasst 17 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 5 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. Ermittlung des Bodenwertes
 - 5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen
 - 5.3.4. Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung
 - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
6. **LITERATURVERZEICHNIS**
7. **ANLAGEN**
 - 7.1. Großräumige Lage
 - 7.2. Lage im Ort
 - 7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation
 - 7.4. Fotoanlage

Hinweis:

Durch den Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 27.11.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 09.01.2024, an **alle am Verfahren beteiligten Parteien bzw. Verfahrensbeauftragten!** Zum Zeitpunkt des Ortstermins war der Antragsteller nicht anwesend, die Antraggegnerin wurde durch zwei bevollmächtigte Personen vertreten.

Es sind dem Unterzeichnenden keine befördernden Unterlagen bzw. Einweisung vor Ort zu den Grundstücken erfolgt. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen unbeteiligter Dritter bzw. Behörden gewichtet übernommen.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	unbebaute Grundstücke, ehemals Gartennutzung
Ort: Straße/ Hausnummer:	98587 Steinbach - Hallenberg An der Lahn 20 u.a.
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Steinbach-Hallenberg , Blatt 3291 Flur 42, Flurstück 34 mit 1 004 m ² Grundbuch von Steinbach-Hallenberg , Blatt 188 Flur 42, Flurstück 35/1 mit 602 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen Aktenzeichen: 10 K 28/23 (2)
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag:	09.01.2024
Qualitätstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Beauftragte der Antragsgegnerin Unterzeichnender Mitarbeiterin des Unterzeichnenden
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen im Gutachten erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers 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

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen im Raum Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in der Kleinstadt Steinbach- Hallenberg.
Kommunale Einordnung:	Steinbach-Hallenberg hat mit seinen 8 Ortsteilen ca. 9 400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Randbereich des Thüringer Waldes. Die Kreisstadt Meiningen ist in ca. 30 km Entfernung.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung; sie verfügt über einen Bahnanschluss der regionalen Süd- Thüringen Bahn. Die Autobahn A 71 ist über Anschlüsse in Suhl/ Zella-Mehlis oder Oberhof zu erreichen.
Wirtschaftsstruktur:	Die Stadt Steinbach-Hallenberg verfügt traditionell über Arbeitsplätze im metallverarbeitenden Gewerbe. Sie hat einige Gewerbegebiete mit Firmen der Metall-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, der Elektronik und Kartonagenherstellung sowie verschiedene Handwerksbetriebe (Klein- und Mittelstand).
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort hat kleinstädtischen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke liegen im Randbereich der Stadt. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage der Grundstücke mit „gut“ eingeschätzt werden, das Zentrum der Stadt ist ca. 500 m entfernt.
Art der Bebauung:	Gegenwärtig ist keine Bebauung auf den Grundstücken vorhanden, es ist eine offene Bauweise im anschließenden talseitigen Bereich vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der „gegenwärtigen“ Nutzung zur Folge hat.

3.1. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind nicht vorhanden.
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 Ortsrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 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:

Es handelt sich um Grundstücke im Innenbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über eine einfach ausgebaute Ortsstraße – Anliegerstraße gegeben.

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:

Grundstück (Flur 42, Flst. Nr. 34)

Das gegenwärtig ungenutzte Grundstück hat eine rechteckige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 20,5 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 47 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Hangbereich mit überwiegend Grünland bzw. Altbstbaumbestand.

Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum bebauten Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 500 m.

Auf dem Grundstück ist eine Zwischenlagerung von Erdaushub vorhanden! Nach freier sachverständiger Schätzung ca. 50 m³.

Das Grundstück hat einen ungepflegten Zustand. Einfriedungen sind nur rudimentär vorhanden.

Grundstück (Flur 42, Flst. Nr. 35/1)

Das gegenwärtig ungenutzte Grundstück hat eine rechteckige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 12,5 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 46 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Hangbereich mit überwiegend Grünland bzw. Altbstbaumbestand.

Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum bebauten Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 500 m.

Das Grundstück ist in einem ungepflegten Zustand. Einfriedungen sind nur rudimentär vorhanden.

Hinweis:

Die Vermarkungssteine der beiden Grundstücke waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte und der ehemaligen Einfriedungen vor Ort nachvollzogen.

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

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 „innerlich unerschlossen“. Im Straßenraum ist Gas, Wasser und Elektroversorgung vorhanden. Ein Kanalanschluss ist gegenwärtig im Straßenraum nicht vorhanden. Zur Nutzung einer baurechtlich zulässigen höherwertigen Wohnbebauung (z.B. Eigenheimbebauung) wäre zunächst durch den Versorgungsträger die Kanalbauleistung zu erbringen, damit die Haus- bzw. Oberflächenwasser in die örtliche Entsorgungsleitung ganzheitlich eingeleitet werden können!
Straßenausbau:	Die Grundstücke sind über öffentliche Verkehrswege zugänglich und damit im Bereich ortsüblich einfach erschlossen.
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.

4. BESONDERE EINRICHTUNGEN

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	ungepflegter Nutzungszustand, Ablagerung von Erdaushub auf dem Grundstück Flst.-Nr. 34

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 Vergleichswertverfahren 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 Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind

1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag 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. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 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 bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. 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, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Steinbach-Hallenberg (Stichtag 01.01.2022) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Steinbach- Hallenberg zum Stichtag 01.01.2022 ein **Bodenpreis von 34,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 600 m².

Die vorhandenen Lagemerkmale und der Erschließungszustand der Grundstücke rechtfertigen **die Zugrundelegung des ermittelten Bodenpreises nicht!**

Da es sich um „Einzelgrundstücke“ handelt, ist auch eine Einzelbeurteilung sachgerecht.

Nach freier sachverständiger Würdigung wird für das Grundstück Flur 42, Flst.Nr. 34 eine mögliche Bebauung unterstellt, allerdings ist zu beachten, dass dafür noch Voraussetzungen von kommunaler Seite zu schaffen sind und erhöhte Aufwendungen für die Erschließung notwendig sind!

Aus bürointernen Vergleichswerten des Unterzeichnenden ist ableitbar, dass sich bei derartig zu bewertende Grundstücken, die sich in einer bestimmten, ausgewiesenen Bodenrichtwertzone befinden und Abweichungen vom Richtwertgrundstück haben, eine Anpassung an den Istzustand notwendig ist!

Dabei ist ein Rückgriff auf die Kriterien und Systematik der Baulandstufung geeignet.

Dabei sind folgende Kategorien zu beachten

- a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (reines Agrarland)
- b) Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)
- c) Bauerwartungsland
- d) Rohbauland, hier auch noch geordnet und ungeordnet
- e) Baureifes Land

Unter Beachtung dieser Baulandstufung wird davon ausgegangen, dass sich der Entwicklungszustand des Grundstückes -konkret betrachtet- am Endpunkt von d) und am Anfang von e) befindet!

Wie sich aus der Baulandstufung innerhalb des Entwicklungsprozesses, unter Berücksichtigung konjunkturbedingter Einflüsse, Bodenpreise ableiten, ist regional stark schwankend, aber tendenziell darstellbar.

Die Preise für Rohbauland bilden eine Bandbreite von 60-85 % ab.

Wichtung für Grundstück, Flur 42, Flurstück 34

Nach dieser Systematik und Ansatz der Prämissen, unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung, obere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 34 marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 75 % des Bodenrichtwertes der Bodenwertzone als Ansatz für angemessen! Damit wird gleichzeitig die deutliche Übergröße berücksichtigt!

Bodenwert:**Grundstück:** Flur 42, Flurstück Nr. 34 mit Grundstücksgröße: 1 004 m²

$$1\,004\text{ m}^2 \quad * \quad 34,00\text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,75 \quad = \quad 25\,602,00\text{ €}$$

gerundet: **25 600,00 €**

Wichtung für Grundstück, Flur 42, Flurstück 35/1

Nach dieser Systematik und Ansatz der Prämissen, unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung, untere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück

Flur 42, Flst.Nr. 34 marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 30 % (nach Gerady/Möckel schwanken die Preise für Bauerwartungsland in der Größenordnung von 20 - 40% des Baulandpreises) für angemessen und marktkonform.

Für Gartenflächen im Landkreis Schmalkalden- Meiningen und im besonderen bei Naherholungsgrundstücken (hier bei Bungalownutzungsmöglichkeit) im Raum Steinbach -Hallenberg sind Preise von 5,00 €/ m² bis 12,00 €/ m² erzielbar.

Grundstück: Flur 42, Flurstück Nr. 35/1 mit Grundstücksgröße: 602 m²

$$602\text{ m}^2 \quad * \quad 34,00\text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,3 \quad = \quad 6\,140,40\text{ €}$$

gerundet: **6 100,00 €**

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

Der Werteeinfluss 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-/ Marktwert

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 den vorliegenden Bewertungsobjekten 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 Grundstücke** in

**98587 Steinbach-Hallenberg, An der Lahn 20,
(unbebautes Grundstück)
Flur 42, Flurstück 34 ,**

der

Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 09.01.2024)

auf

25 600,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausendsechshundert Euro)

und

**98587 Steinbach-Hallenberg, Bereich An der Lahn,
(unbebautes Grundstück)
- Flur 42, Flurstück 35/1 ,**

der

Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 09.01.2024)

auf

6 100,00 €

(in Worten: sechstausendeinhundert Euro)

geschätzt.

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

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

Meiningen, den 26.01.2024



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
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
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)

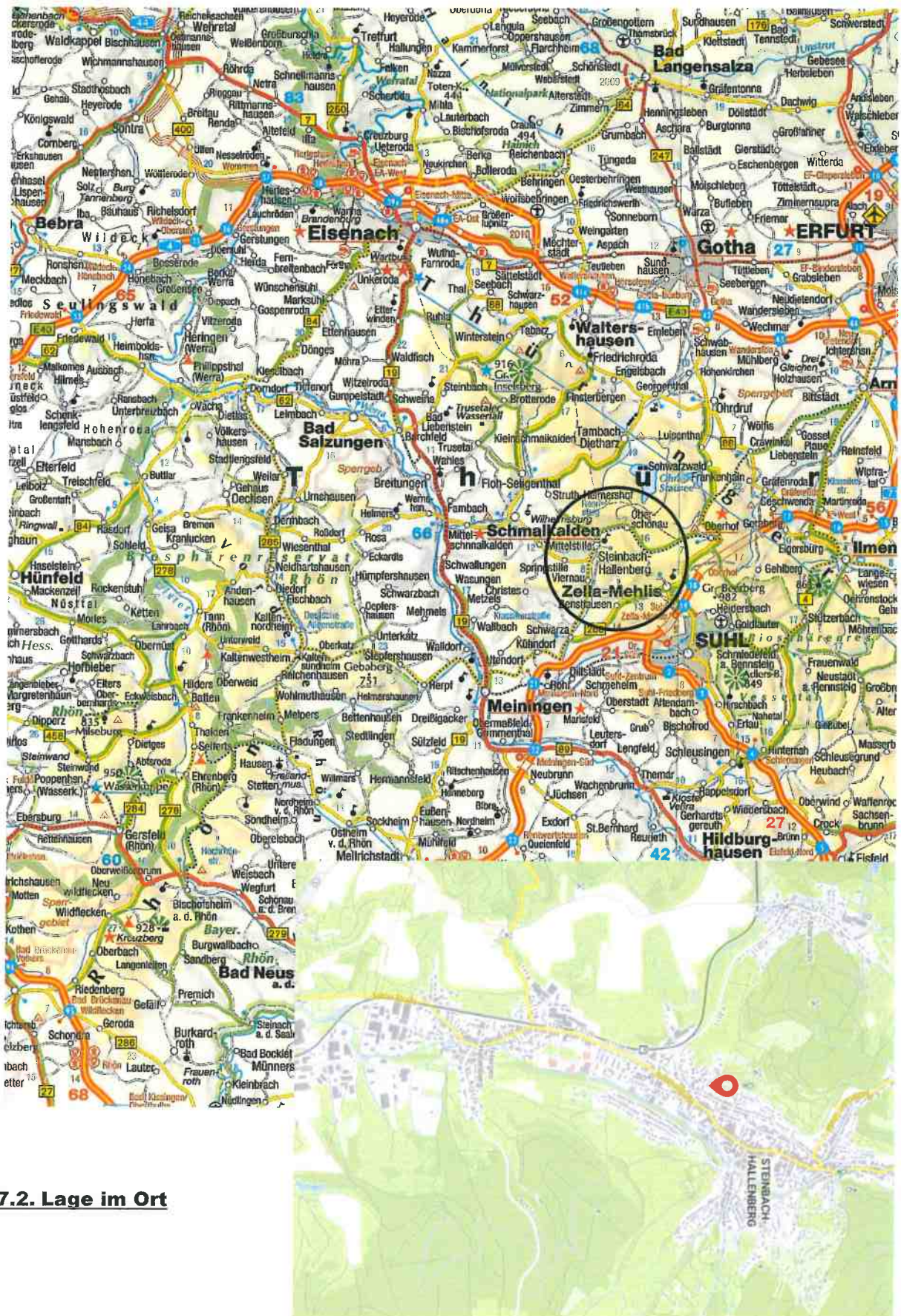
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen


98587 Steinbach-Hallenberg



7.2. Lage im Ort

7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation


unmaßstäblich

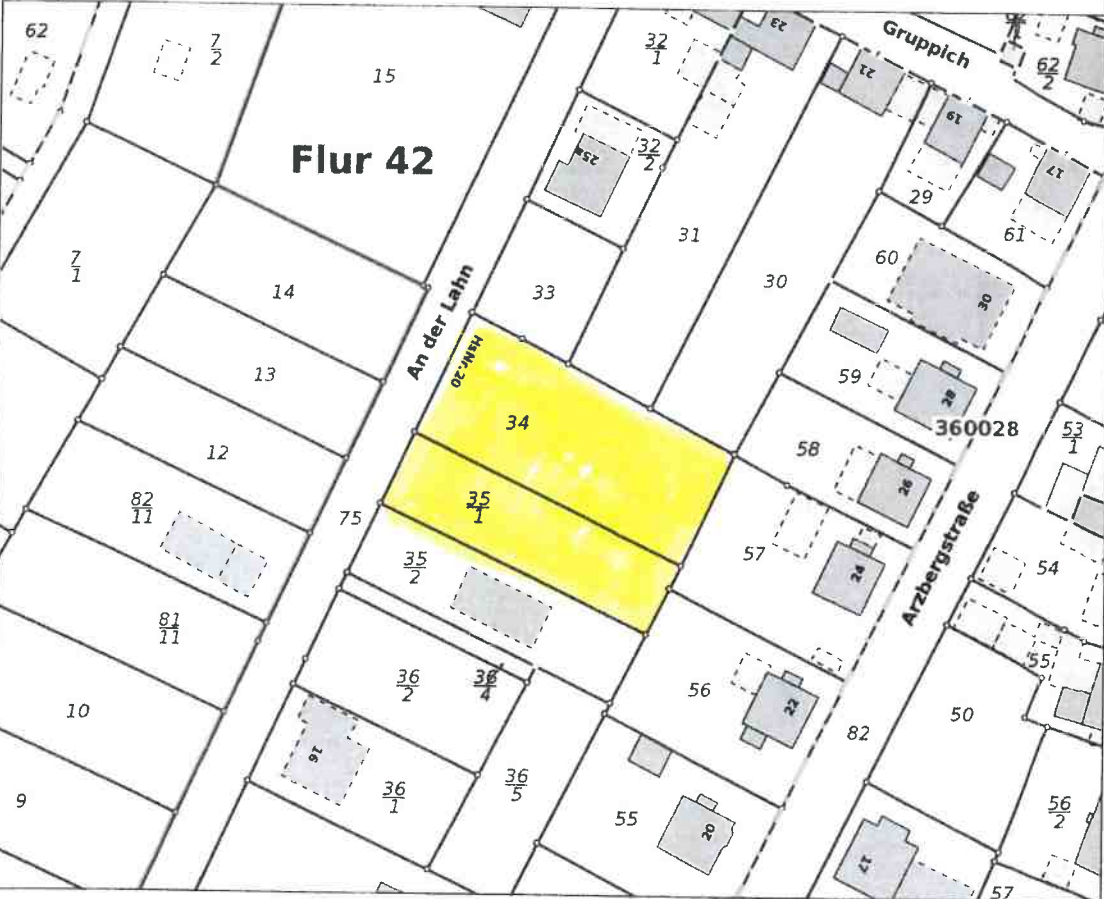


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl


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

Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
	Gemarkung	Steinbach-Hallenberg
	Bodenrichtwertnummer	360028
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]	34
	Stichtag	01.01.2022
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen	
Fläche [m ²]	600	



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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.12.2023

7.4. Fotoanlage



FOTOS 1-3
GRUNDSTÜCK FLUR 42,
FLST-NR. 34



FOTO 2



FOTO 3



FOTOS 4-6
GRUNDSTÜCK FLUR 42,
FLST-NR. 35/1



FOTO 5



FOTO 6