

G u t a c h t e n



98590 Schwallungen
Gemarkung Schwallungen
diverse Flurstücke

Az.: 10 K 37/22



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Geschäftsführerin:

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 105/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 37/22

Unser Zeichen: GZ 105/23

PLZ: 98590

Ort: Schwallungen

Gemarkung: Schwallungen

Straße: ---

Flur: ---

Flurstücke: diverse



Kurzbeschreibung: **Ackerflächen, landwirtschaftliche Nutzung**

Flurstücke befinden sich außerhalb der bebauten Ortslage von Schwallungen, landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich

ohne verkehrstechnische Erschließung, tlw. Feldwege

verpachtet bis 31.12.2026

tlw. Lage im Flurbereinigungsverfahren Schwallungen

Bewertungstichtag: 17.03.2023

Verkehrswert:

25.599,00 €

a) Verdacht auf Altlasten besteht aufgrund der bisherigen und aktuellen Nutzung nicht.

b) entfällt

c) entfällt

d) Die Flurstücke sind verpachtet (Anlage Pachtvertrag).

e) entfällt

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) entfällt

h) entfällt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
4.	Wertermittlung	7
4.1	Definition des Verkehrswertes	7
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	7
4.3	Bodenwert	8
4.3.1	Entwicklungszustand	8
4.3.2	Bodenwertermittlung	8
5.	Verkehrswert	15
	Anlagen	
	Landkarte	
	Übersichtsplan	
	Flurkarten/Luftbilder	
	Bodenrichtwertinformationen	
	Lage Überschwemmungsgebiet	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 37/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für die Flurstücke 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1292/2, 1292/3, 1216/4, 1216/5, 1216/6, 1216/7, 1216/8, 985/6, 1126/5, 1138/8, 793/5, 698/7 und 698/8 der Gemarkung Schwallungen, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.03.2023 zur Ortsbesichtigung am 17.03.2023, ca. 13.00 Uhr eingeladen.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Kleiber:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom
20.01.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Schwallungen/Blätter
35 und 466
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2021/2022, 2022/23
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2021
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 01.01.2022
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation vom 21.12.2022
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
29.11.2022
- BVVG mbH vom 22.03.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Gemeinde Schwallungen (mit den Ortsteilen Eckardts, Schwarzbach, Zillbach und Schwallungen) liegt im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- rd. 2.233 Einwohner zum Stichtag 30.06.2022 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 26.04.2023)
- gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Wasungen-Amt Sand, mit Sitz in Wasungen
- befindet sich zwischen Thüringer Wald und Rhön, eingebettet in das malerische Werratal
- durch Schwallungen verläuft die Bundesstraße 19 Richtung Eisenach und Meiningen
- Anbindung an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt) besteht an der Anschlussstelle Rohr (ca. 25 km vom Ortsteil Zillbach entfernt)
- Anschlussstelle der Bundesautobahn A 4 (Kirchheimer Dreieck – Görlitz) besteht bei Eisenach (ca. 50 km Entfernung von Zillbach aus)
- Entfernungen von Zillbach: Wasungen ca. 9,5 km, Meiningen ca. 20,5 km, Schmalkalden ca. 15 km, Bad Salzungen ca. 23 km, Suhl ca. 44 km, Landeshauptstadt Erfurt ca. 83 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- die Bewertungsflurstücke befinden sich außerhalb der bebauten Ortslage von Schwallungen (nordwestlich, westlich, südlich und östlich in der Gemarkung Schwallungen)

- **Topographie**

unterschiedliche Topographien, tlw. uneben, tlw. ansteigendes bzw. abfallendes Gelände

- **verkehrstechnische Erschließung**
ohne, tlw. Feldwege

- **innere Erschließung**
ohne, tlw. Feldwege

- **Versorgung/Entsorgung**
ohne

- **Nutzung**
landwirtschaftliche Nutzflächen

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Schwallungen

Grundbuchband Blatt 35

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1		1120/2	Im Eckenthal		1.712
2		1120/3	Im Eckenthal		1.713
3		1120/4	Im Eckenthal		1.712
6		1292/2	An der Lurzenleite		9.069
7		1292/3	An der Lurzenleite		12.071
8		1216/4	In der Wirtsecke		120
8		1216/5	In der Wirtsecke		511
9		1216/6	In der Wirtsecke		470
9		1216/7	In der Wirtsecke		75
9		1216/8	In der Wirtsecke		1.922

Grundbuchband Blatt 466

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
3		985/6	Am Berletsrain		1.730
4		1126/5	Im Eckenthal		4.000
5		1138/8	Am oberen Brand		1.964
6		793/5	Im Heubach		2.113
7		698/7	Im Zillbacher Grund		972
7		698/8	im Zillbacher Grund		977

Anmerkung: An die Stelle der bisherigen Flurstücke 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1292/2, 1292/3, 985/6, 1126/5 und 1138/8 sind die Flurstücke 1669 (13.011 m²) und 1883 (21.054 m²) getreten (Eintragung im Grundbuch bisher noch nicht erfolgt).

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: ---

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lagen die Kopien der unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 23.11.2022 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Grundstücke befinden sich außerhalb der bebauten Ortslage von Schwallungen. Planungs- und Sanierungsrecht für bebaute Ortslagen bestehen nicht.

Die Flurstücke 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1292/2, 1292/3, 985/6, 1126/5 und 1138/8 der Gemarkung Schwallungen liegen im Flurbereinigungsverfahren Schwallungen (schriftliche Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsgebiet Meiningen vom 21.12.2022).

3.4.2 Baurecht

Unter Berücksichtigung der absoluten Außenbereichslage besteht kein Baurecht.

Baulasten bestehen aufgrund der fehlenden Bebauung nicht.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

entfällt, da Außenbereich

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Flurstücke sind als unbebaut einzustufen und werden damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV bewertet.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Vergleichswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im Außenbereich und der tatsächlichen Nutzung sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzflächen einzustufen.

Definition:

Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Reines Agrarland sind solche Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden .

Grünland

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i.d.R. gemäht und geweidet werden. Von dem Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- als Wiese diejenigen Dauergrasflächen, die infolge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können,
- als Streuwiese diejenigen Flächen, die nur oder in der Hauptsache durch Entnahme von Streu genutzt werden,
- als Hutung diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden - Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	668257, 669257
Bodenrichtwert:	0,58 €/m ² sowie 0,70 €/m ²
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Ackerland, Grünland
Ackerzahl, Grünlandzahl:	33, 42
Fläche:	10.000 m ² ; 5.000 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Eine schriftliche Abfrage bei der BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) über Kaufpreise im Umkreis von 20 km ergab für Ackerland ab 2021 keine auswertbaren Ergebnisse. In der weiteren Berechnung wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Die zu bewertenden Grundstücke weisen unterschiedliche Lagen, Größen und Topographien auf.

GB-Blatt 35, Grundstück lfd. Nr. 8
Gemarkung Schwallungen, Flurstücke 1216/4 und 1216/5:

Dieses Grundstück befindet sich in südlicher Außenbereichslage zwischen der Werra bzw. der Schwarzbacher Straße und der B 19.

Das Grundstück befindet sich vollumfänglich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Werra (Anlage).

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet (ehemals Flurstück 1216/2). Der Pachtzins beträgt 7,57 €/p.a..

Entsprechend den Angaben Thüringen Viewer beträgt die Ackerzahl 39 für das Flurstück 1216/4 und für das Flurstück 1216/5 beträgt die Ackerzahl 53.

Im Jahr 2018 hat die Zentrale Geschäftsstelle eine Untersuchung über die Abhängigkeit des Bodenpreises in Bezug auf die Bonität bei Ackerlandflächen veröffentlicht.

Danach beträgt der Ackerzahl-Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes mit einer Ackerzahl von 33 und der tatsächlichen Ackerzahl von 53 rd. 1,08 und bei der Ackerzahl von 40 rd. 1,03.

Ebenfalls im Jahr 2018 hat die Zentrale Geschäftsstelle eine Untersuchung über die Abhängigkeit des Bodenpreises in Bezug auf die Größe bei Ackerlandflächen veröffentlicht.

Danach beträgt der Ackerzahl-Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes von 10.000 m² und der tatsächlichen Fläche unter 1.000 m² (die Untersuchung weist keine niedrigeren Grundstücksgrößen aus) einen Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,89 aus.

Somit ergibt sich folgende Anpassung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten und Grundstücksgrößen für dieses Grundstück.

Flurstück 1216/4:

$$120 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 0,89 \quad = \quad \text{rd.} \quad 64,00 \text{ €}$$

Flurstück 1216/5:

$$511 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,89 \quad = \quad \text{rd.} \quad 285,00 \text{ €}$$

GB-Blatt 35, Grundstück lfd. Nr. 9

Gemarkung Schwallungen, Flurstücke 1216/6; 1216/7 und 1216/8:

Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls in südlicher Außenbereichslage von Schwallungen zwischen der Werra bzw. der Schwarzbacher Straße und der B 19 und wie das Grundstück laufende Nr. 8 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Werra.



ungefähre Lage Flurstücke 1216/6; 1216/7 und 1216/8

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet (ehemals Flurstück 1216/3). Der Pachtzins beträgt 29,60 €/p.a..

Entsprechend den Angaben Thüringen Viewer beträgt die Ackerzahl 39 für das Flurstück 1216/6; für das Flurstück 1216/7 rd. 55 und für das Flurstück 1216/8 beträgt die Ackerzahl 53.

Danach beträgt der Ackerzahl- Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes mit einer Ackerzahl von 33 und der tatsächlichen Ackerzahl von 53 rd. 1,08 und bei der Ackerzahl von 40 rd. 1,03.

Der Ackerzahl-Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes von 10.000 m² und der tatsächlichen Fläche unter 1.000 m² (die Untersuchung weist keine niedrigeren Grundstücksgrößen aus) weist einen Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,89 aus. Für die Fläche von rd. 2.000 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,97 ausgewiesen.

Somit ergibt sich folgende Anpassung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten und Grundstücksgrößen für dieses Grundstück.

Flurstück 1216/6:

470 m² x 0,58 €/m² x 1,03 x 0,89 rd. 250,00 €

Flurstück 1216/7:

75 m² x 0,58 €/m² x 1,08 x 0,89 rd. 42,00 €

Flurstück 1216/8:

1.922 m² x 0,58 €/m² x 1,08 x 0,97 rd. 1.168,00 €

GB-Blatt 466, Grundstück lfd. Nr. 6
Gemarkung Schwallungen, Flurstück 793/5:

Das Grundstück hat einen schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitt.

Dabei befindet sich das Grundstück am westlichen Ortsrand von Schwallungen.

Die unmittelbare Umgebung ist dabei geprägt von einem Anliegerweg, mittelbar einer schmalen Zufahrtsstraße, weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, geringfügig privaten Gartenflächen sowie mittelbar angrenzender Wohnbebauung.

Auf dem Grundstück befindet sich ein einfaches, kleines Unterstellgebäude in Holzleichtbauweise mit Blecheindeckung. Durch die angrenzende Straße/Anliegerweg ist eine öffentliche Zufahrt vorhanden.



Außenansicht Flurstück 793/5



Außenansicht Flurstück 793/5

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet. Der Pachtzins beträgt 19,03 €/p.a.. Eine negative Auswirkung aufgrund der Verpachtung wird wegen der Kleinteiligkeit der Flächen nicht eingeschätzt.

Entsprechend den Angaben Thüringen Viewer beträgt die Ackerzahl 60 für das Flurstück bezogen auf eine Fläche von 2.072 m².

Danach beträgt der Ackerzahl- Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes mit einer Ackerzahl von 33 und der tatsächlichen Ackerzahl von 60 rd. 1,12.

Der Flächen- Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes von 10.000 m² und der tatsächlichen Fläche von rd. 2.000 m², weist einen Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,97 aus.

Für eine Teilfläche von rd. 41 m² wird lt. Thüringen Viewer eine außerlandwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Derartige Flächen (im vorliegenden Fall aufstehendes Stallgebäude) werden üblicherweise mit dem zwei- bis vierfachen des Bodenwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen gehandelt.

Das Grundstück wird, entsprechend der örtlichen Inaugenscheinnahme und dem Orthophoto in geoproxy Thüringen tlw. als Reitplatz genutzt. Diese anteilige Fläche inklusive Unterstellgebäude weist eine Fläche von ca. 650 m² auf.

Bezogen auf die Lage wird das Dreifache des Bodenrichtwertes für Ackerland für diese Fläche berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgende Anpassung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten und Grundstücksgrößen für dieses Grundstück.

Teilfläche landwirtschaftliche Nutzung:

$$\text{ca. } 1.463 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,12 \times 0,97 \quad = \quad \text{rd. } 922,00 \text{ €}$$

Teilfläche außerlandwirtschaftliche Nutzfläche:

$$\text{ca. } 650 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 3 \quad = \quad \text{rd. } 1.131,00 \text{ €}$$

Für das aufstehende Stallgebäude in Leichtbauweise wird ein pauschaler Ansatz von 500,00 € berücksichtigt.

GB-Blatt 466, Grundstück lfd. Nr. 17

Gemarkung Schwallungen, Flurstücke 698/7 und 698/8:

Dieses Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Schwallungen, westlich vom Windenhof und nördlich der Verbindungsstraße Richtung Zillbach.

Die Flurstücke befinden sich im Bereich der Böschung und werden sowohl nördlich bzw. südlich vom Zillbach begrenzt. Teilweise ist auf den Flächen auch ggf. Baum- und Buschbewuchs am Randbereich vorhanden.



mögliche Lage Flurstücke 698/7 und 698/8

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet (ehemals Flurstück 698/3). Der Pachtzins beträgt 11,69 €/p.a..

Entsprechend den Angaben Thüringen Viewer beträgt die Ackerzahl 41 für das Flurstück 698/7 und 34 bezogen auf das Flurstück 698/8.

Danach beträgt der Ackerzahl-Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes mit einer Ackerzahl von 33 und der tatsächlichen Ackerzahl von 41 rd. 1,03.

Der Flächen-Umrechnungskoeffizient bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes von 10.000 m² und der tatsächlichen Fläche von rd. 2.000 m², weist einen Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,97 aus.

Flurstück 698/7:

$$972 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 0,97 \quad = \quad \text{rd. } 563,00 \text{ €}$$

Für das Flurstück 698/8 erfolgt lediglich eine Anpassung in Bezug auf die Größe des Flurstückes.

Flurstück 698/8:
 $977 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,97 \quad \text{rd.} \quad 550,00 \text{ €}$

Grundstück lfd. Nr. 13 gemäß Beschluss vom 20.01.2023
 Gemarkung Schwallungen, Flurstück 1669:
 (entsprechend Ausführungsanordnung § 61 FlurbG vom 01.09.2022
 vorgesehene neue Rechtszustand mit Stichtag 01.12.2022)

Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls außerhalb der Ortslage von Schwallungen und befindet sich östlich der Umgehungsstraße (Brückenbauwerk) der B 19.

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet.

Umrechnungskoeffizienten sind bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes in Bezug auf die Größe und Bonität nicht anzusetzen.

Flurstück 1669:
 $13.011 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 7.546,00 \text{ €}$

Grundstück lfd. Nr. 14 gemäß Beschluss vom 20.01.2023
 Gemarkung Schwallungen, Flurstück 1883:
 (entsprechend Ausführungsanordnung § 61 FlurbG vom 01.09.2022
 vorgesehene neue Rechtszustand mit Stichtag 01.12.2022)

Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls außerhalb der Ortslage von Schwallungen und befindet sich südöstlich der Umgehungsstraße (Brückenbauwerk) der B 19.

Das Grundstück ist bis 31.12.2026 verpachtet.

Bezogen auf die Grundstücksgröße erfolgt entsprechend dem Ackerflächen-Umrechnungskoeffizient und den Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes ein Ansatz von 1,03.

Flurstück 1883:
 $21.054 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,58 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \quad = \quad \text{rd.} \quad 12.578,00 \text{ €}$

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert der diversen Bewertungsflurstücke in der Gemarkung Schwallungen ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

Flurstück	Verkehrswert
1216/4	64,00 €
1216/5	285,00 €
1216/6	250,00 €
1216/7	42,00 €
1216/8	1.168,00 €
793/5	2.553,00 €
698/7	563,00 €
698/8	550,00 €
1669 (neu entstanden)	7.546,00 €
1883 (neu entstanden)	<u>12.578,00 €</u>
Gesamtwert	25.599,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 02.05.2023

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

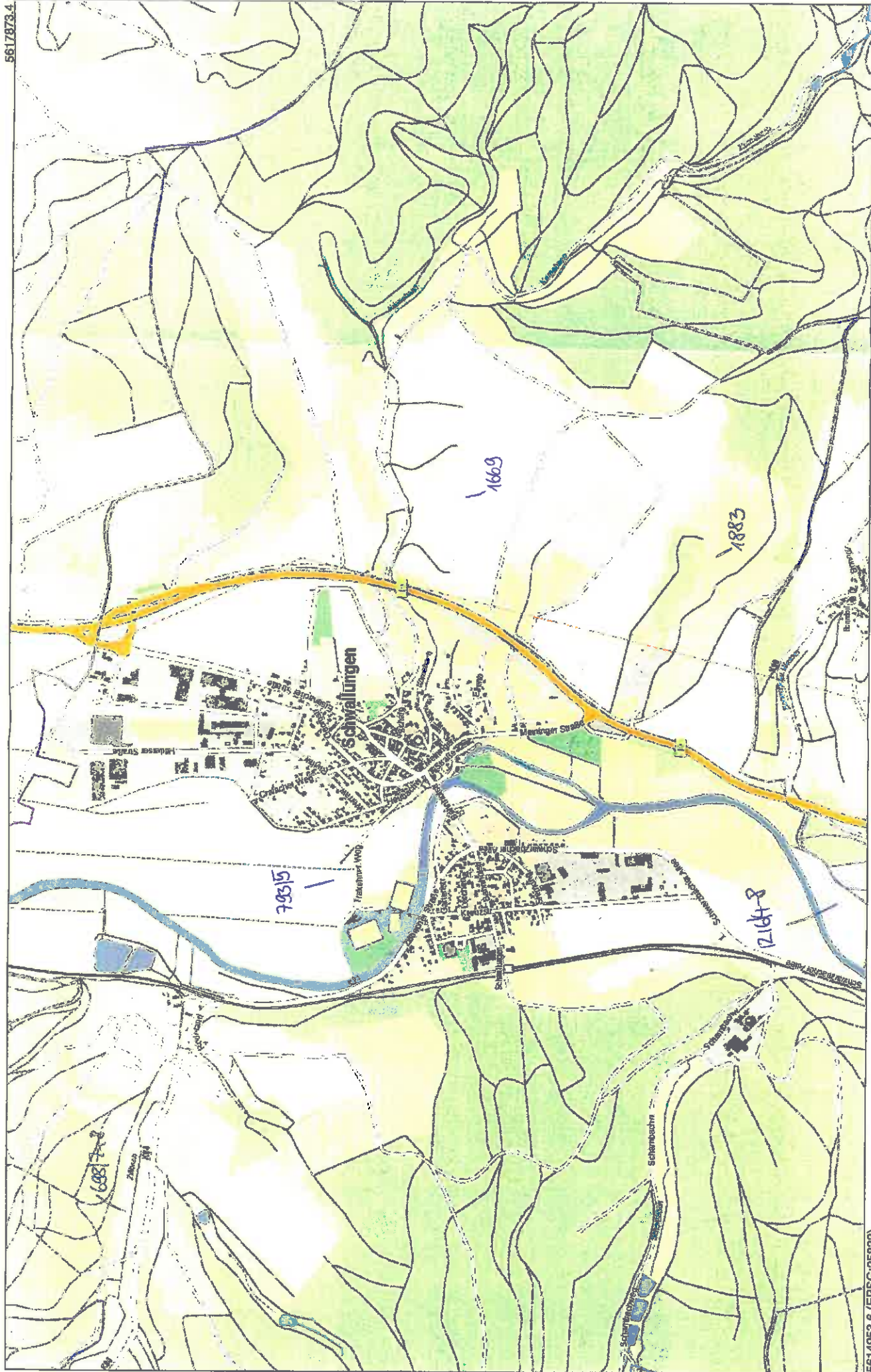




32568768.7 (EPSG:25832)

5582877 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



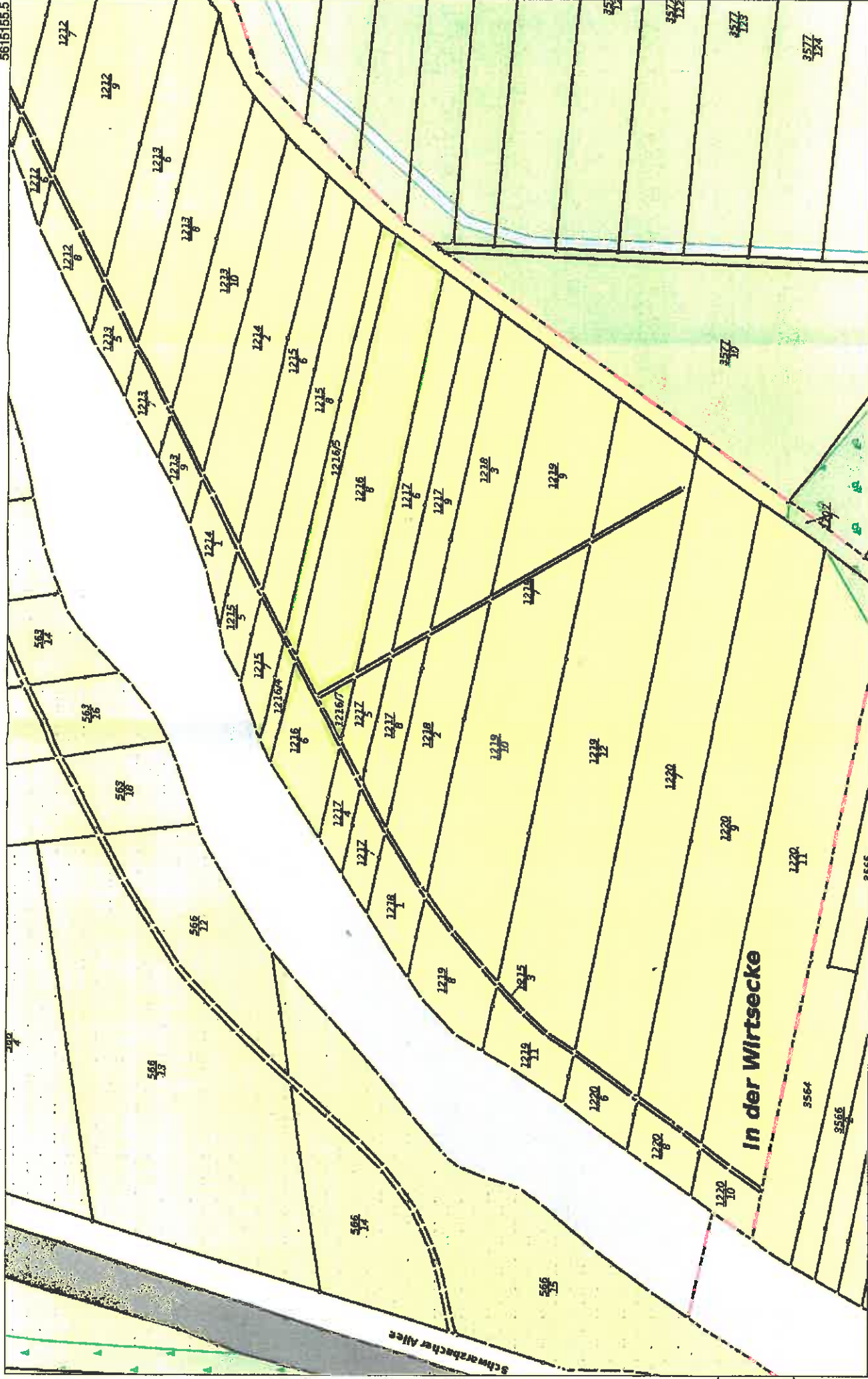
5614953.6 (EPSSG:256832)

32589730.5 (EPSSG:258932)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 12000
 01.02.2023



925956064.5 (EPStG:25832)

5614912.2 (EPStG:25832)

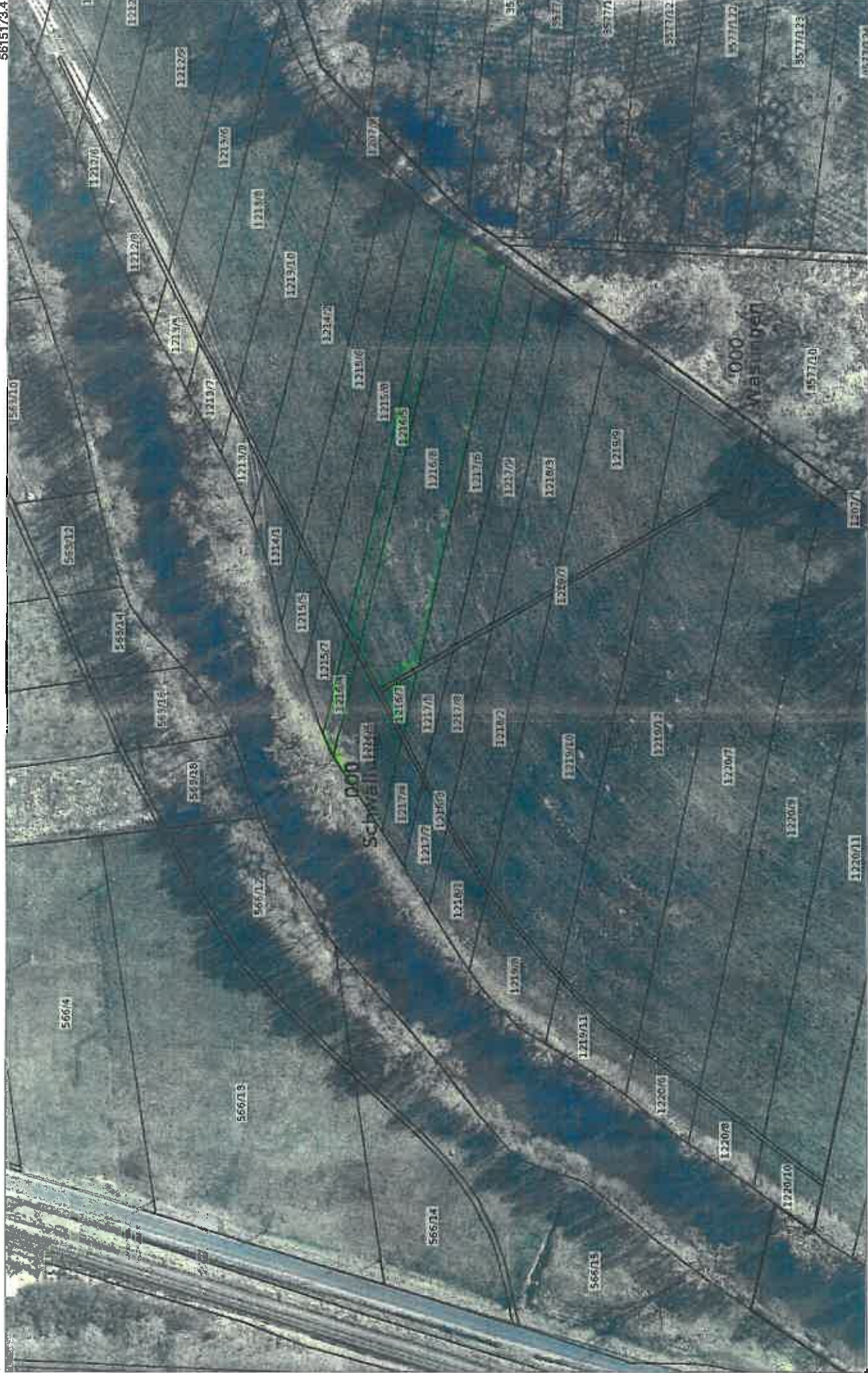
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Geoproxy Kartenauszug
ca. 1 : 1000

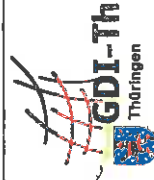
26.01.2023

121614-8



5614930.1 (EPFG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

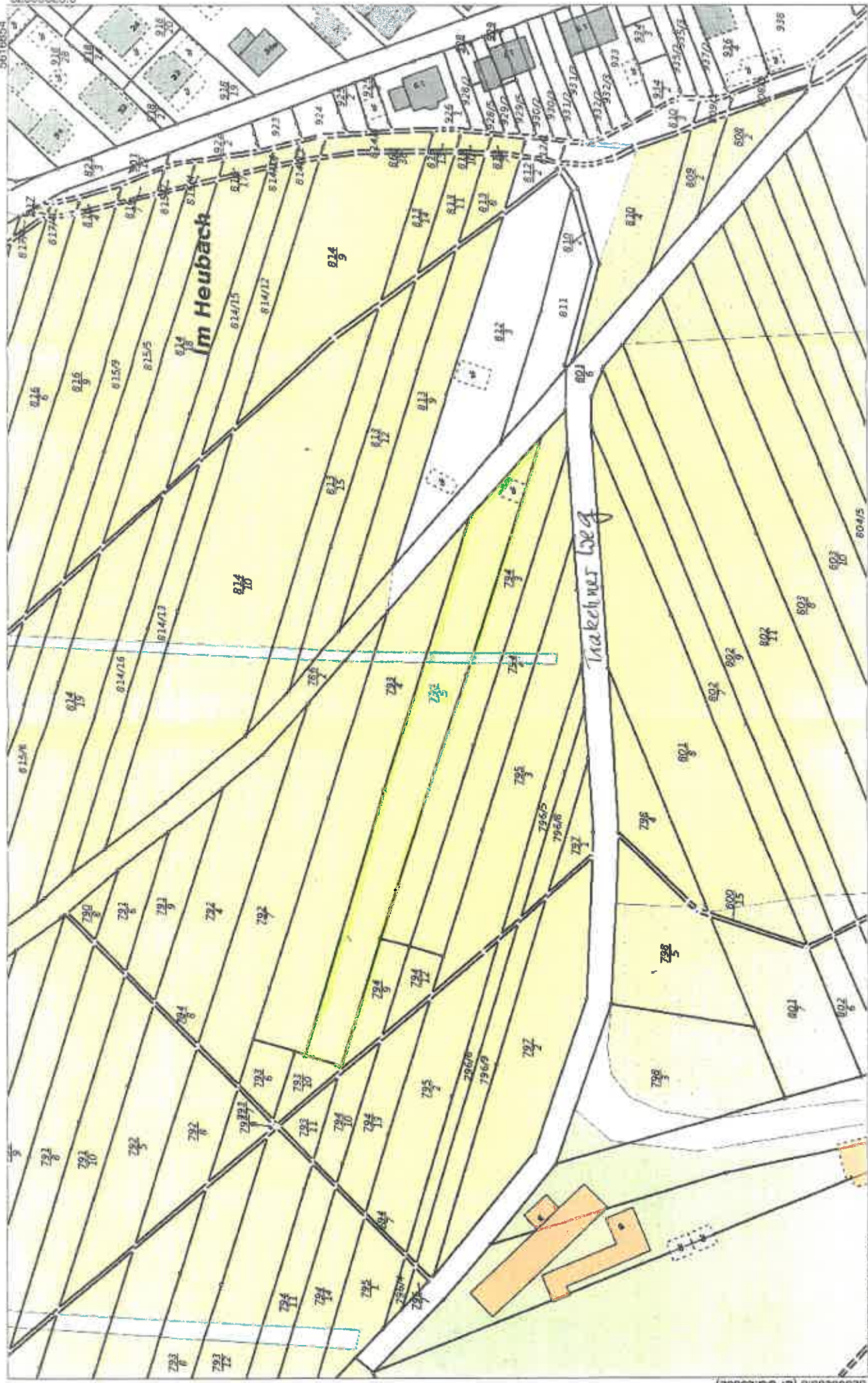


Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 1000

26.01.2023

12144-8



5616610.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 1000
 26.01.2023

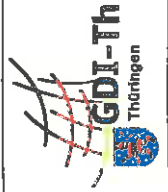
793/5



5616610.7 (EPSG:25832)

32595235.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstück- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

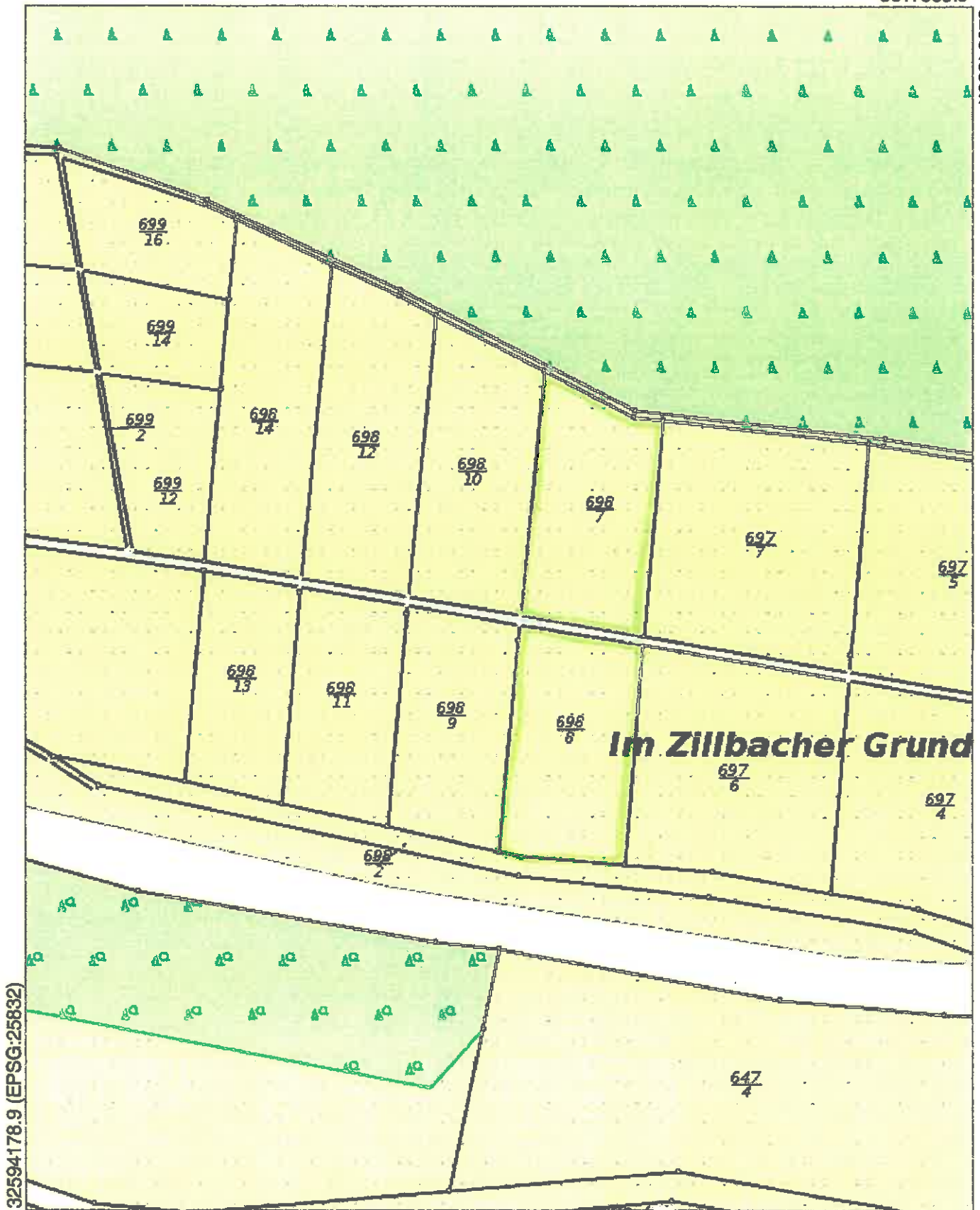


Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 1000
 26.01.2023

79316

5617565.9



5617340.2 (EPSG:25832)

$\frac{698}{7+8}$

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

5616542.5



32596541.8 (EPSG:25832)

5616091.1 (EPSG:25832)

1669

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

5616542.5

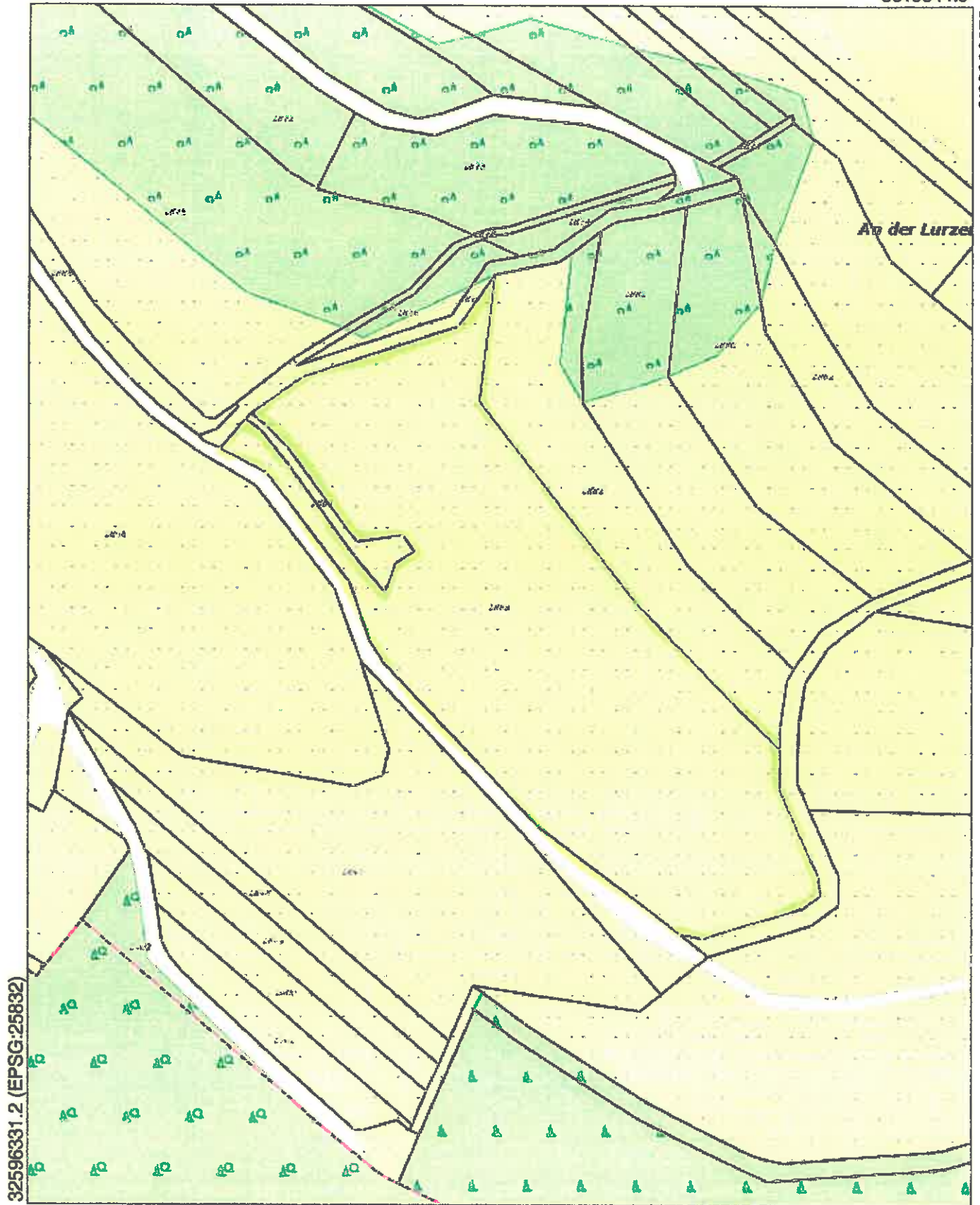


32596541.8 (EPSG:25832)

5616091.1 (EPSG:25832)

1669

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

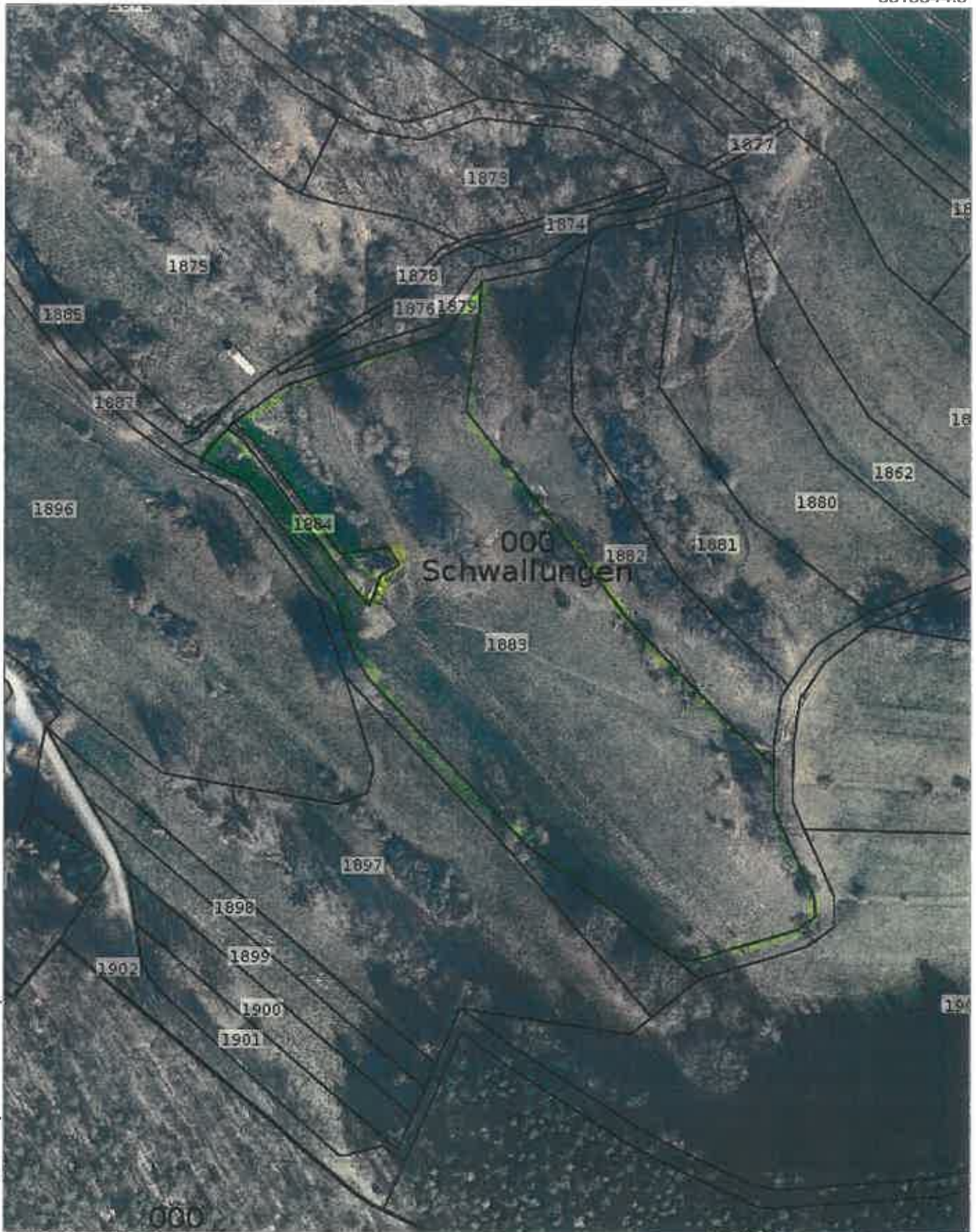


32596331.2 (EPSG:25832)

5615193.5 (EPSG:25832)

APP3

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32596331.2 (EPSG:25832)

5615193.5 (EPSG:25832)

1883

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



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

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Schwallungen

Bodenrichtwertnummer

668257

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,58

Stichtag

01.01.2022

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

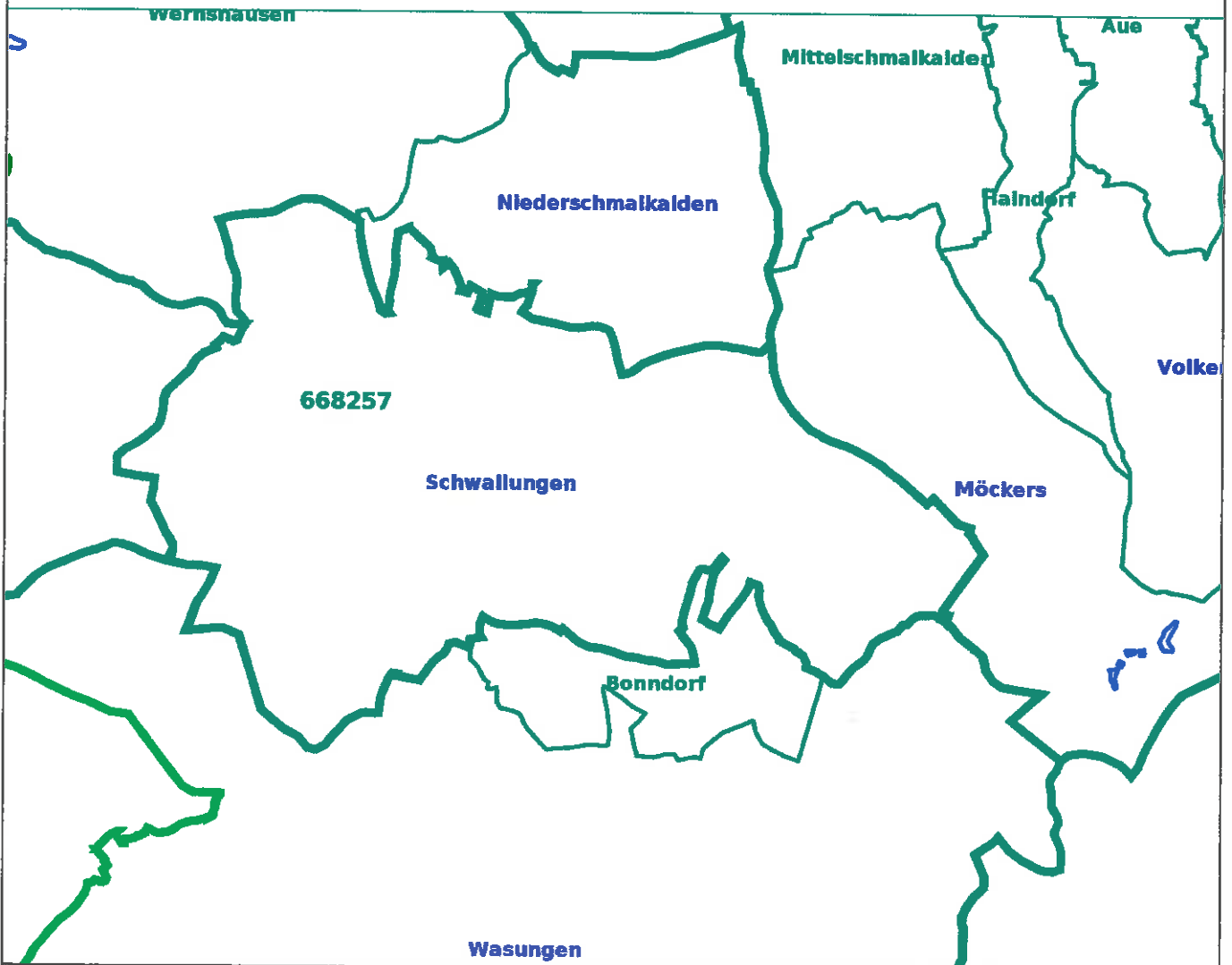
Ackerland

Fläche [m²]

10000

Ackerzahl

33



Basiskarte: Gemarkungskarte zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 50000

erstellt am:

07.04.2023



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@tbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Schwallungen

Bodenrichtwertnummer

669257

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,70

Stichtag

01.01.2022

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

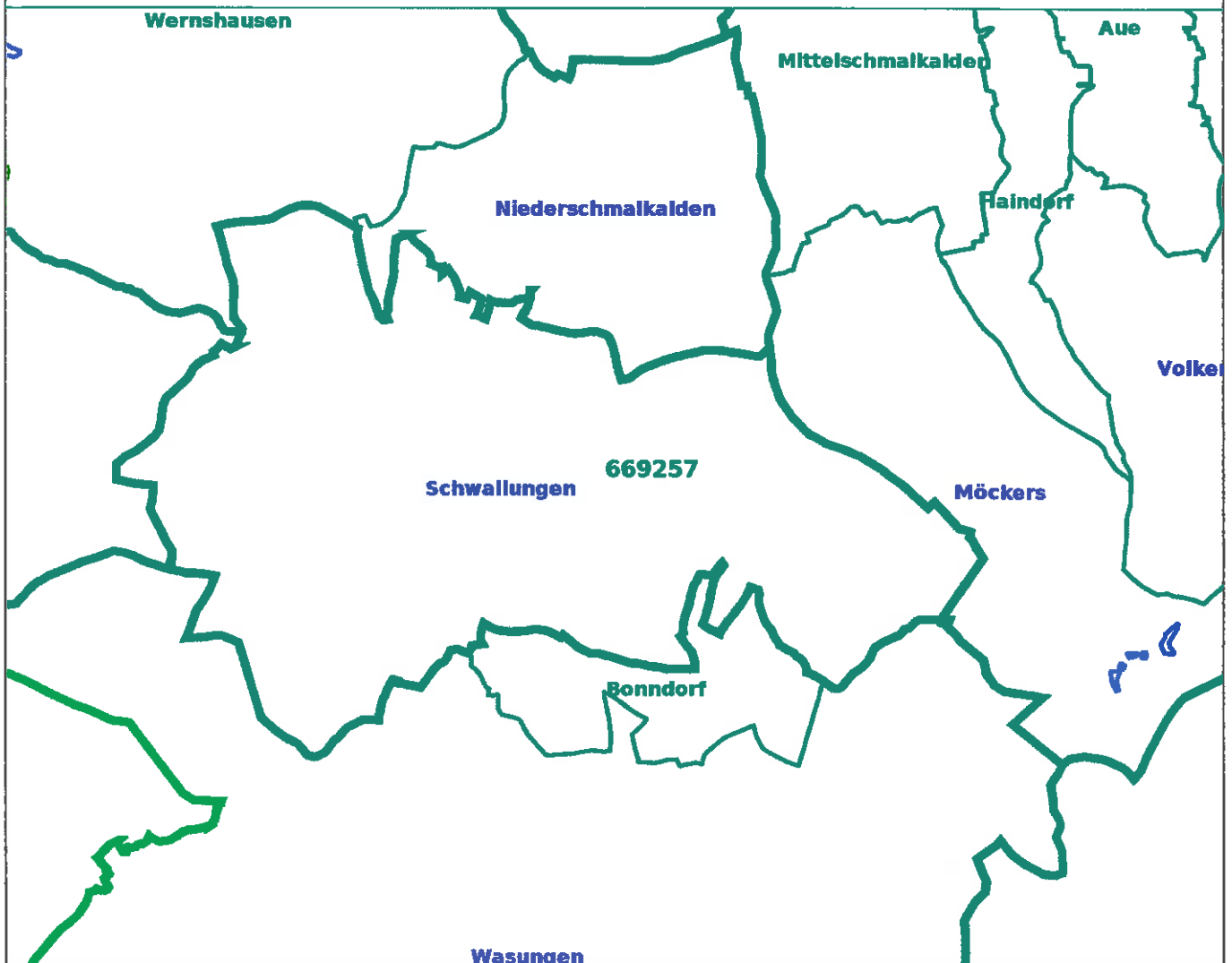
Grünland

Fläche [m²]

5000

Grünlandzahl

42



Basiskarte: Gemarkungskarte zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



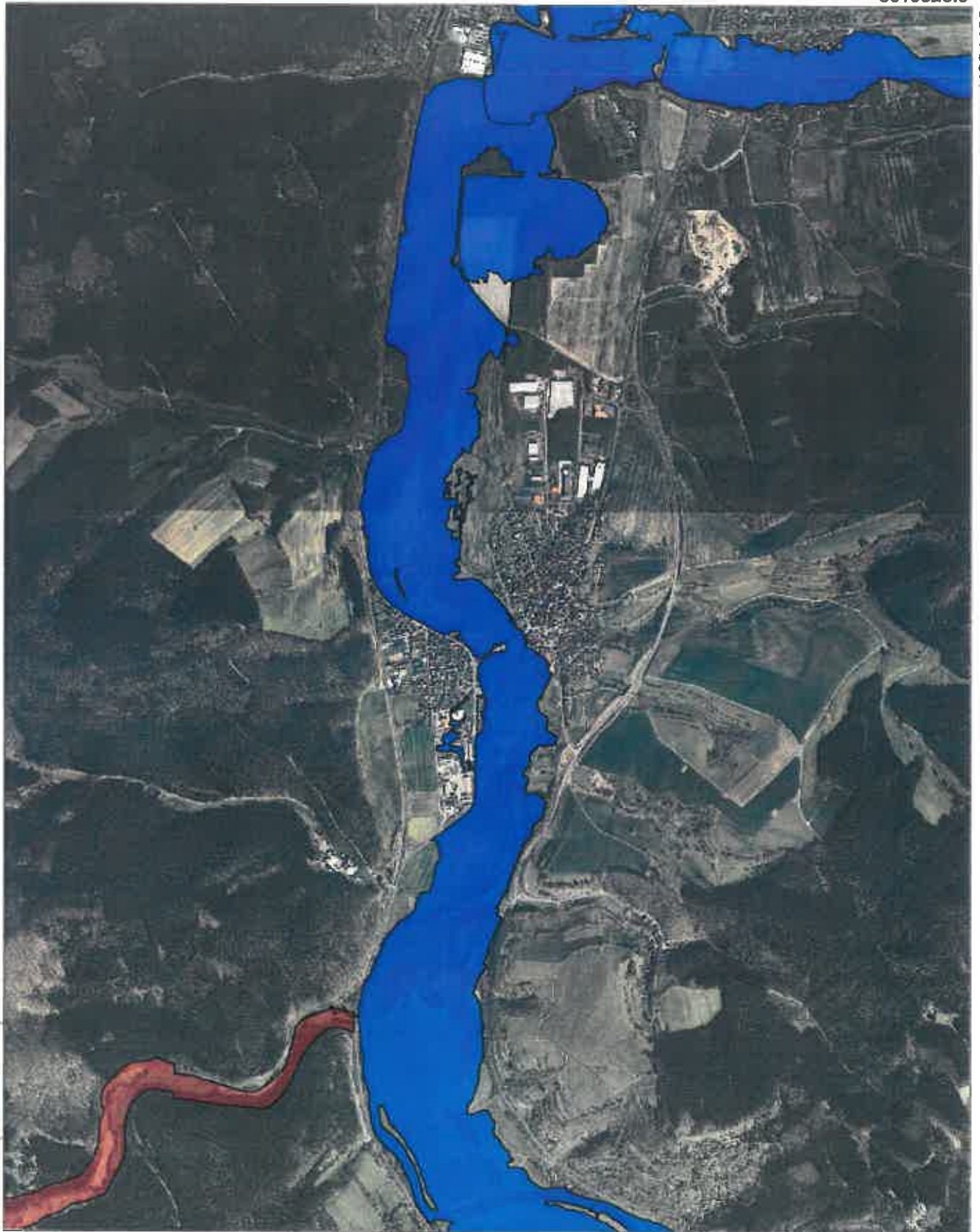
Maßstab:

1 : 50000

erstellt am:

07.04.2023

5619320.6



593343.4 (EPSG:25832)

5613676.2 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023