

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT: Unbebautes Grundstück
Lindentor 39, 36433 Bad Salzungen
Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0
Flurstück Nr. 1018/ 2

AUFTRAGGEBER: Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 15/ 23



BEWERTUNGSTICHTAG: 07. Juli 2023

VERKEHRSWERT: **12.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 26.07.2023 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK-SÜDTHÜRINGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Verkehrswert	3
1.3 Auftraggeber	3
1.4 Bewertungsobjekt	3
1.4.1 Grundstücksbezeichnung	3
1.4.2 Kurzbeschreibung	3
1.4.3 Grundbuch- und Katasterbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1 Ortsbesichtigung	4
1.5.2 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Nutzungsverhältnisse	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung – Makrolage	5
2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage	7
2.3 Grundstücksbeschaffenheit	9
3. Bewertung	13
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.2 Bodenrichtwertangaben	14
3.3 Bodenwertermittlung	14
3.3.1 Allgemeine Grundstückssituation	14
3.3.2 Einzelermittlung der Bodenwerte	15
3.3.3 Bebauung/ Außenanlagen	15
4. Verkehrswertwertermittlung	15
Anlagen	17

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

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

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, noch nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach
Geschäftsnummer: 41 K 15/ 23
Beschluss vom: 03.05.2023
Auftrag vom: 04.05.2023

1.4 Bewertungsobjekt

1.4.1 Grundstücksbezeichnung

Unbebautes Grundstück
Lindentor 39
36433 Bad Salzungen
Gemarkung Bad Salzungen
Flst.-Nr. 1018/ 2
Größe: 191 m²

1.4.2 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück unmittelbar an der städtischen Zufahrtstraße östlich der Innenstadt von Bad Salzungen gelegen.

Eine vormals vorhandene Bebauung wurde offensichtlich bereits seit längerem freigelegt, das Grundstück ist nunmehr unbebaut und stellt eine Grünfläche mit teils jungwüchsigen Nadelgehölzen dar. Das Grundstück ist unmittelbar nordöstlich an die Einfahrtstraße zur Innenstadt angrenzend und auf Grund der Topografie in Richtung Werratal leicht abschüssig. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurden zur Geländesicherung Mauerbegrenzungen hergestellt. Zur Straße ist das Grundstück mittels Maschendrahtzaun eingefriedet, im Südosten und teils Nordosten wird es durch eine nachbarliche Grenzbebauung umschlossen.

Die Innenstadt von Bad Salzungen erstreckt sich in westlicher Richtung.
1.4.3 Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Wartburgkreis, Gemeinde Bad Salzungen, Lindentor 39, Gemarkung Bad Salzungen

Amtsgericht Bad Salzungen
Grundbuch von Bad Salzungen, Blatt 840
Stand: 05.04.2023
Ausdruck: 05.04.2023

BESTANDSVRZEICHNIS 1 Bad Salzungen
Flurstück 1018/ 2
Gebäude- und Freifläche
Lindentor 39
Größe 191 m²

ERSTE ABTEILUNG

Eingetragene Eigentümer: 1a) Miteigentümer
- zu ½ -

1b) Eintrag gelöscht

2) zu 1b)
Miteigentümerin
- zu ½ -

ZWEITE ABTEILUNG

Lasten und Beschränkungen: 1 für lfd. Nr. 1 der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 15/ 23); eingetragen am 05.04.2023

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

07.07.2023, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:
- Sachverständiger

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **07.07.2023**

1.5.3 Hinweis zum Ortstermin

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten, der betreibenden Gläubigerin und den Schuldnern auf dem Postweg übermittelt.
Die Mitteilungen an die Schuldner/ Eigentümer wurden hierbei per Einlieferungsnachweis vorgenommen, die Zustellung erfolgte lt. Beleg am 17.06.2023.
Eine Teilnahme der Schuldner/ Eigentümer am Ortstermin erfolgte jedoch nicht. Die Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts/ Grundstücks erfolgte insofern außerhalb der Grundstücksabgrenzung.

1.6 Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsgrundstück wird als Grünfläche genutzt und augenscheinlich instandgehalten.

2. Grundstücksbeschreibung

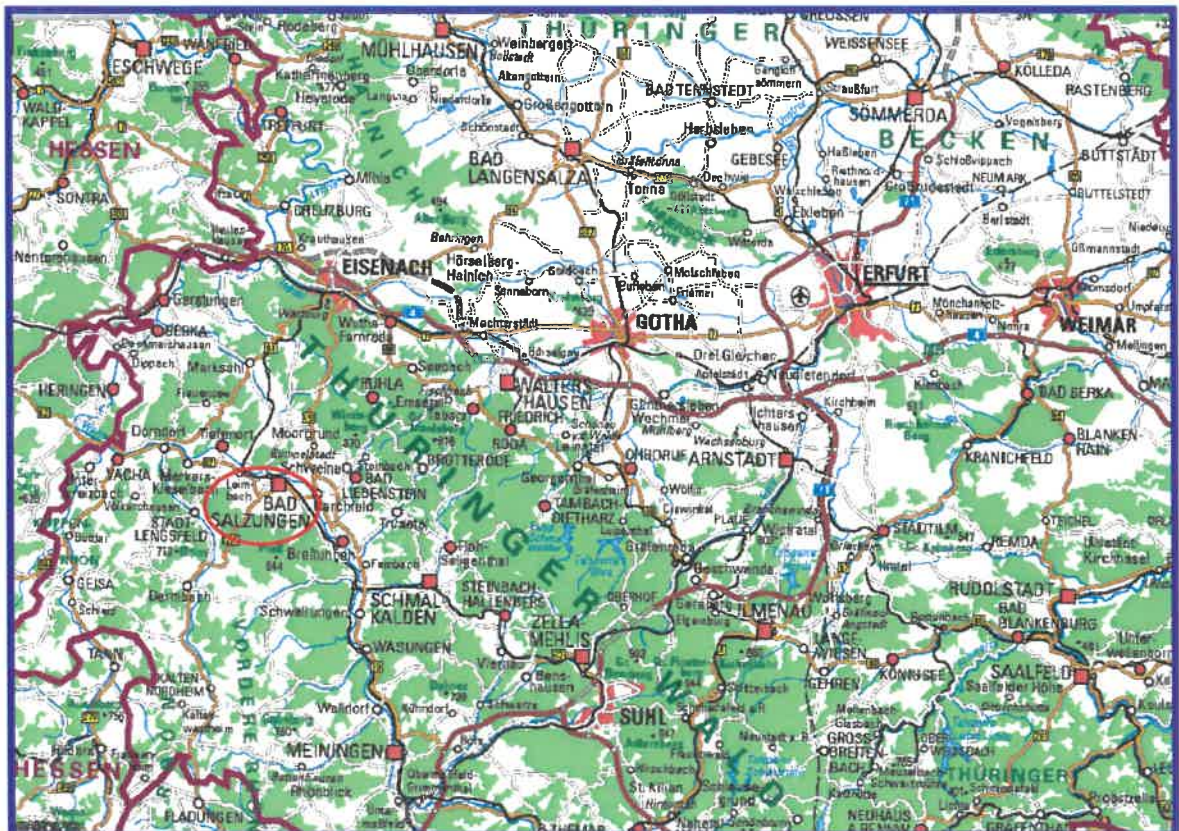
2.1 Lagebeschreibung - Makrolage

Basisdaten	
Bundesland:	Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis:	Wartburgkreis – ca.160.000 Einwohner Kreisstadt Bad Salzungen – ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung:	Bad Salzungen – gliedert sich neben der Kernstadt in weitere 21 Ortsteile
Einwohner:	Gesamtstadt ca. 23.000
Gemeindeverwaltung:	Ratsstraße 2, 36433 Bad Salzungen

Lage – allgemein	
Lage:	Bad Salzungen liegt am Mittellauf der Werra im Westen Thüringens zwischen dem Thüringer Wald im Norden und der Rhön im Süden. Benachbarte LK sind: LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg sowie Werra-Meißner-Kreis in Hessen. Das Stadtgebiet von Bad Salzungen grenzt im Norden an die Gemeinde Werra-Suhl-Tal, Gerstungen und Ruhla, im Osten an Bad Liebenstein, Barchfeld-Immelborn und die Gemeinde Breitungen im LK SM, im Süden an Dermbach und Weilar sowie im Westen an die Krayenberggemeinde und Vacha.
Geografie:	Das Stadtgebiet von Bad Salzungen wird im Süden von der Werra durchflossen, südlich der Werra schließen sich die Ausläufer der thüringischen Rhön, nördlich das Thüringer Waldvorland an. Die Kernstadt von Bad Salzungen liegt im Süden des Stadtgebietes und wird nördlich von der Werraniederung tangiert. Die geodätische Höhenlage des Stadtgebietes beträgt in Marktnähe ca. 250 m üNN.
Entfernungen:	- Landeshauptstadt Erfurt 95 km - Große Kreisstadt Eisenach 30 km - Fulda 70 km - Kassel 130 km

Verkehrsanbindung	
Straßenverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße 62 als zentrale Verkehrsader in Ost-West-Richtung (Werratal/ Bad Salzungen-Bad Hersfeld/Hessen) - Bundesstraße 19 ca. 5 km östlich als Nord-Süd-Verbindung (Raum Eisenach-Meiningen-Unterfranken) - Bundesstraße 285 Bad Salzungen/ Mellrichstadt (Unterfranken), unmittelbar ab Bad Salzungen beginnend - Bundesautobahn A 4 bei Eisenach ca. 30 km nördlich - Bundesautobahn A 4 bei Friedewald ca. 25 km nord-westlich - Bundesautobahn A 71 bei Meiningen ca. 35 km südlich
Schienerverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> - Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Bad Salzungen - ICE-Magistrale Frankfurt/Main – Erfurt/Halle/Berlin mit Haltebahnhof in Eisenach
Flugverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> - Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km - Flugplatz: Eisenach-Kindel ca. 35 km (Verkehrslandeplatz für Kleinflugzeuge und Hubschrauber)
ÖPNV:	<ul style="list-style-type: none"> - Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im gesamten Stadtgebiet sowie Umlandgemeinden - Regionalbahn

Übersichtskarte – regional



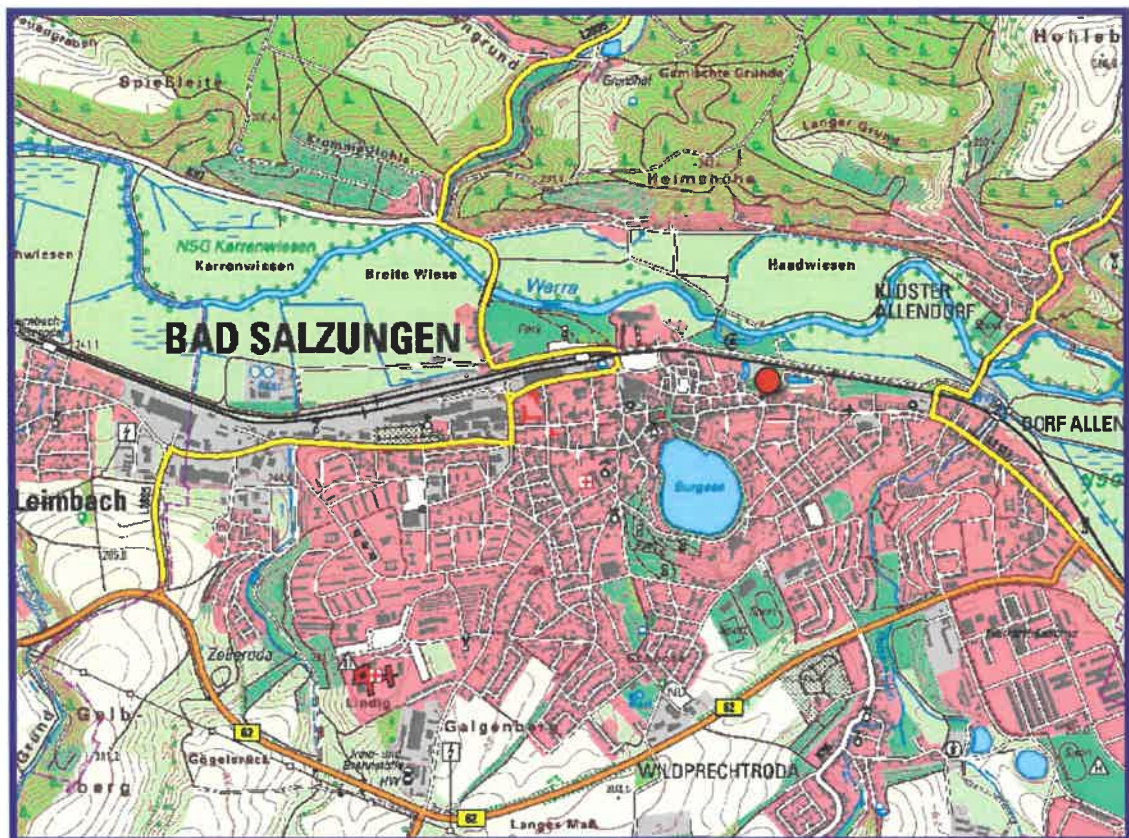
Wirtschaft/Soziale Infrastruktur	
Wirtschaft:	Bad Salzungen besitzt als Kreisstadt und Mittelzentrum eine gute Verkehrsanbindung und eine moderne leistungsfähige Infrastruktur. Die Wirtschaftsstruktur wird zum einen durch einen ausgewogenen und zukunftsweisenden Branchenmix geprägt sowie stellt andererseits das Kur- und Bäderwesen ein wesentliches wirtschaftliches Standbein der Stadt dar. Mit der Entwicklung von Gewerbestandorten im Gebiet der Kernstadt als auch der Ortsteile konnte eine räumliche Trennung der gewerblichen Siedlungsgebiete von der Kur- und Bäderstruktur geschaffen werden. Ausreichende Versorgungsmöglichkeiten sind im Einzelhandelsbereich sowie mit Waren des täglichen Bedarfs gegeben. Bad Salzungen ist zudem bedeutender Bundeswehrstandort (Werratalkaserne).
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Grund- und Regelschulen - Gymnasien - Kindertagesstätten - Sonder- und Spezialschulen - Kurkliniken - Klinikum, Ärztehäuser, Seniorenheime
Öffentl. Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung - Amtsgericht - Agentur für Arbeit - Landratsamt WAK
Kultur/touristische Infrastruktur: Auswahl	Die Stadt besitzt zahlreiche Sehenswürdigkeiten, u. a. <ul style="list-style-type: none"> - Burg Frankenstein - Reste mittelalterlicher Stadtbefestigung, hist. Altstadt - Rathaus - Burgsee mit anschließendem Rathenaupark - Kuranlagen mit Gradierwerk, Keltenbad, etc. - Naturräume der Werraniederungen, Flusstouristik - Besucherbergwerk im nahe gelegenen Merkers (ehemalige Kaligrube)

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kernstadt von Bad Salzungen, unmittelbar nordöstlich an das Innenstadtgebiet angrenzend. Das Grundstück liegt an der, von der städtischen Hauptachse abzweigenden Einfahrtstraße zur Innenstadt im Umfeld städtischer Wohn- und Mischbebauung. In westlicher Richtung schließt sich das innerstädtische Gebiet des denkmalgeschützten Ensemblebereichs mit der, bis zum Markt führenden

	<p>verkehrsberuhigten Hauptachse an. In nördlicher Richtung erstrecken sich die Ausläufer der Werraniederung mit städtischen und privaten Grünflächen bzw. Hausgärten sowie die Bahnlinie und anschließend der Flusslauf der Werra.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtzentrum/ Markt ca. 350 m westlich - Burgsee ca. 350 m südwestlich - Bahnhof ca. 750 m - Kuranlagen/ Gradierwerk ca. 600 m - Bahntrasse ca. 150 m nördlich - Flusslauf der Werra ca. 300 m
--	--

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- Westliche und südliche Richtung Innenstadt, verkehrsberuhigte Zone mit Wohn- und Geschäftsbauten, zwei bis dreigeschossige Bauweise, Denkmalschutzensemble
- Östliche Richtung gemischte Nutzung mit beidseits der Hauptstraße mehrgeschossigen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, kommunale und öffentliche Gebäude, u. a. Th. LA für Landwirtschaft/ Agrarförderzentrum Südwestthüringen, Gewerbebauten und Versorgungsunternehmen
- Nördliche Richtung straßenanliegend Wohnbebauung sowie Wohn- und Geschäftsbebauung

ung (u. a. Vertrieb für Gartentechnik und Motorräder), ebenfalls unbebaute Grundstücke, sowie derzeit begonnener Neubau einer Wohn- und Pflegeeinrichtung anschließend Übergang zur Werraue mit Grünflächen sowie Flusslauf, dazwischen liegend Bahntrasse der Werratalbahn sowie Campingplatzanlage

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

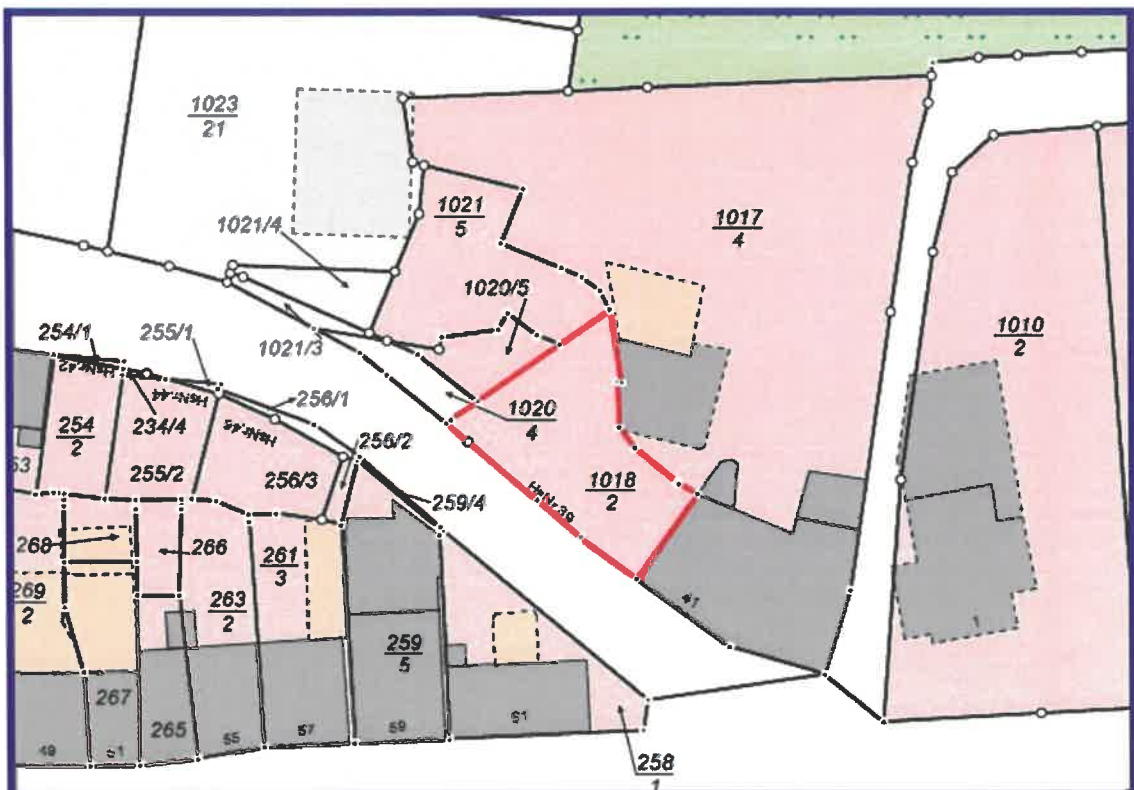
a) Lagekriterien/ Nutzung

Lage:	- Gemarkung Bad Salzungen, nördlich der Straße „Lindentor“ als Zufahrtstraße zur Innenstadt
vorhandene Grundstücksnutzung:	<ul style="list-style-type: none"> - unbebaut - Gartenfläche mit Grasbewuchs und überwiegend jungwüchsigem Nadelholzbestand (Fichten) teilweise auch Strauchbewuchs - Grundstückseinfriedung <ul style="list-style-type: none"> • Zur Straße/ Südwesten – Maschendrahtzaun mit Rohrpfeilen • Talseite/ Nordwesten mit Betonstützmauer und grenznaher Heckenbepflanzung • Noch Osten und Südosten - Nachbarbebauung überwiegend grenzständig
Angrenzende Grundstücksbereiche:	<ul style="list-style-type: none"> - Südwesten – Straße „Lindentor“ als städtische Zufahrtstraße, anschließend Innenstadtbauung Gelände ansteigend mit Stützmauern zur Straße - Nordwesten – entlang der Straße unbebautes Grundstück anschließend Wohn- und Geschäftsgrundstück Gartentechnik/ Motorräder - Norden, Osten bis Südosten Wohngrundstück mit zweigeschossigem Mehrfamilienhaus zur Straße sowie nach Norden angeordneter Nebenbebauung in entsprechend, der Hangneigung abgestufter Anordnung, hieran nördlich angrenzend Grundstück mit Neubebauung Wohn- und Pflegeeinrichtung sowie anschließend Bahntrasse und Werraue

Luftbild



Katasterplan



<p>Grundstücksgestalt:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Unregelmäßiger Zuschnitt mit nach Nordosten geschwungener Grenzführung - Grundstücksabmessungen <ul style="list-style-type: none"> • Südwesten <ul style="list-style-type: none"> - Anliegerbreite zur Straße ca. 20 m • Nordwesten <ul style="list-style-type: none"> - Anliegerbreite Nachbarseite ca. 16 m • Nordosten <ul style="list-style-type: none"> - Anliegerbreite mit geschwungener Grenzführung ca. 18 m, Grenzbebauung durch nachbarseitiges Nebengebäude sowie grenznahe Bebauung als Lückenschluss mit geschlossener Trennwand zwischen Wohnhaus und Nebengebäude bis auf Traufhöhe Wohnhaus mit Türzugang zum Bewertungsgrundstück • Südosten <ul style="list-style-type: none"> - Anliegerbreite ca. 8 m, Grenzbebauung durch nachbarseitiges zweigeschossiges Wohnhaus
<p>Topografische Lage:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück mit niveaugleichem Anschluss zur Straße - Grundstücksbereich durch Geländeanfüllung nahezu eben, in nördlicher sowie nordwestlicher Richtung entlang der Straße leicht geneigt - Im Grenzbereich nach Nordwesten Hangstützmauer zur Geländeabfangung - Grundstücksniveau straßenangrenzend ca. 250 m üNN (Höhendaten aus google earth)
<p>Bodenbeschaffenheit:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Böden der Triasformation aus Sandstein/ Muschelkalk, Auböden - Nach Norden Übergang zu Auböden - Infolge Hangneigung ist mit Schichtenwasser zu rechnen <p>Eine Untergrunduntersuchung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.</p>
<p>Erschließung/ Verkehrsanbindung:</p>	<p>Straße „Lindentor“ als städtische Sammel- und Erschließungsstraße als Einfahrtstraße zur Innenstadt, Straßenoberfläche in Asphaltbefestigung, Randeinfassung und Entwässerungsführung mit Natursteinbord, Gehwege und Randbefestigungen beidseits in Granitsteinpflaster, hangseitig unmittelbar bis vor Bewertungsgrundstück Hangstützmauer mit Natursteinabdeckung und Metallgeländer, Straßenbegleitpflanzung, Straßenbeleuchtung mit Mastaufsatzleuchten in rustikaler Laternenform</p> <p>Das Grundstück besitzt eine bordabgesenkte Zufahrt von der Straße.</p>
<p>Erschließung/ versorgungstechnisch:</p>	<p>Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Lindentor.</p> <p>Hausanschlusssanlagen sind im Grundstücksbereich</p>

	<p>offensichtlich nicht vorhanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine wasser- und abwassertechnische Anbindung an die Erschließungsanlagen ist lt. Mitteilung des Zweckverbandes WVS mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich. - Ebenso könnte eine Anbindung an das Versorgungsnetz der Strom- und Gasversorgung ermöglicht werden. <p>Gemäß Hinweis im Rahmen der Zuarbeit FD Stadtentwicklung der Stadt Bad Salzungen ist die Erschließung des Bewertungsgrundstücks gesichert.</p>
Abgabenrechtlicher Zustand	<p>Verkehrsrechtlicher Zustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frei nach BauGB und KAG - Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019 <p>Versorgungsrechtlicher Zustand:</p> <p>Lt. Mitteilung des Zweckverbandes (WVS) wird gemäß Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung des WVS, ein Beitragsbescheid mit Herstellung der wasserwirtschaftlichen Erschließungsanlagen erhoben.</p>

b) Rechtliche Gegebenheiten

Planungsrecht/ Nutzungsrecht

Bauleitplanung:	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Stadt Bad Salzungen mit dem Bereich der Kernstadt liegt gemäß Mitteilung des FD Stadtentwicklung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. - Der Grundstücksbereich liegt hiernach im planungsrechtlichen Innenbereich und wurde als Gemischte Baufläche nach BauGB § 5 (1) ausgewiesen. - Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Städtebauliche Satzungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend Mitteilung des FD Stadtentwicklung gelten für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgende städtebauliche Satzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung • Gestaltungssatzung • Sanierungssatzung • Baumschutzsatzung • Stellplatzsatzung

Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) grundbuchrechtliche Eintragungen, Abt. II	Zwangsversteigerung
2) Denkmalschutz:	Kein Eintrag im Denkmalsbuch, jedoch

	Umgebungsschutz Denkmalensemble
3) Baulastenverzeichnis:	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
4) Flurbereinigung:	Umgebungsbereich in kein Verfahren einbezogen, gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Bewertung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

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

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunsch-vorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine unbebaute Fläche, speziell um ein unbebautes Grundstück welches dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Insofern ist letztendlich hier die Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Belange in Betracht zu ziehen.

3.2 Bodenrichtwertangaben

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch. Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Bad Salzungen Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Bad Salzungen Bad Salzungen 01.01.2022
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	634372 58 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 2

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Allgemeine Grundstückssituation

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich, um eine unbebaute Grundstücksfläche im Innenbereich. Entsprechend Mitteilung der Stadt Bad Salzungen ist die Erschließung gesichert, insofern handelt es sich um ein baureifes Grundstück, selbst wenn die Versorgungsanlagen noch nicht im Grundstücksbereich abgelegt sind.

Die verkehrsrechtliche Erschließung ist unmittelbar über eine Grundstückszufahrt von der Straße Lindentor gegeben.

Unter Bezugnahme auf die vorhandene Grundstücksgröße mit ca. 190 m² handelt es sich eher um ein kleines Grundstück, wobei diese im innerstädtischen Maßstab, insbesondere im Bereich der angrenzenden Innenstadt als auch Grundstücke und Bebauungen beidseits der Straße Lindentor übliche Größen für Bebauungsgrundstücke aufweisen, teils Grundstücke mit deutlich kleineren Größen festzustellen sind.

Insofern besteht unter Beachtung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach BauGB § 34 prinzipiell die Möglichkeit einer Grundstücksbebauung, welche auf Grund der Grundstücksgröße, als auch vorhandener Grundstückstiefen sowie im Hinblick auf die Umgebungsbebauung im innerstädtischen Bereich üblicherweise als Grenzbebauung auszuführen wäre.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl:	Mischgebiet, unbebaut ./. ./. ./.

Infolge fehlender Bebauung können hinsichtlich ergänzender Nutzungsangabe, Bauweise und Geschosszahl keine Angaben gemacht werden, ansonsten sind die Richtwertangaben maßgebend. Weitere richtwertbezogene Grundstücksmerkmale wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückstiefe, etc. wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht ausgewiesen, insofern ist der Bodenwert unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Für die Bodenwertermittlung wird für das Bewertungsgrundstück somit der Bodenrichtwert ohne weitere Modifizierung mit 58 €/ m² in Ansatz gebracht.

Bodenwertermittlung: 191 m² * 58,00 €/ m² = 11.078 €

Bodenwert: ~ 11.000 €

3.3.3 Bebauung/ Außenanlagen

Eine Grundstücksbebauung im herkömmlichen Sinn ist nicht vorhanden, das Grundstück ist unbebaut. Jedoch befinden sich im Grundstücks- bzw. Grundstücksgrenzbereich Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun zur Straße, als auch Hangbefestigungen mit Betonstützmauer entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Des Weiteren befinden sich im Grundstück einzelne Anpflanzungen mit jungwüchsigen Gehölzen überwiegend als Nadelgehölz. Das Grundstück hinterlässt im Allgemeinen einen gepflegten Eindruck.

Der Sachverständige misst vorhandenen Einfriedungen als auch dem Aufwuchs in Bezug auf eine mögliche Bebauung bzw. künftige Nutzung keine wertrelevante Bedeutung bei. Inwieweit vorhandene Hangbefestigungen im Rahmen einer künftigen Grundstücksnutzung bzw. auch infolge der Beschaffenheit weiterhin Bestand haben, dürfte ebenso fraglich sein. Unabhängig hiervon sieht der Sachverständige diesbezüglich jedoch eine bessere Grundstücksnutzung durch die Geländeangleichung gegeben und hält diesbezüglich eine Berücksichtigung mittels Zuschlag zum Bodenwert als gerechtfertigt. Der Sachverständige erachtet insofern einen Zuschlag für vorhandene Befestigungen mit 10 % zum Bodenwert mit gerundet 1.000 € als angemessen und marktgerecht.

4. Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden unter Berücksichtigung von Einzelwertermittlungen unter Heranziehung von Methoden der Vergleichswertermittlung folgende Werte ermittelt:

- Bodenwert baureifes Land – Innenbereich	11.000 €
- Anteil Außenanlagen	1.000 €
<u>Grundstückswert</u>	<u>12.000 €</u>

Auf Grund bestehender Objektgegebenheiten als unbebautes Grundstück war der Grundstückswert im Wesentlichen aus dem Bodenwert ohne weitere Modifizierung zu ermitteln.

Insofern schätzt der Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks

**UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK
LINDENTOR 39
36433 BAD SALZUNGEN
GEMARKUNG BAD SALZUNGEN
FLST.-NR. 1018/2**

auf

12.000,00 Euro

(in Worten: - Zwölftausend -)

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ebenso ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt, fünf Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 26.07.2023

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen und Literaturnachweis
- 2 Übersichtsplan – regional
- 3 Übersichtsplan – örtlich
- 4 Katasterplan
 - 4.1 Bodenrichtwertinformation Stichtag: 01.01.2022 – baureifes Land
- 5 Darstellung Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bad Salzungen
- 6 Fotodokumentation

Anlage 1

Verwendete Unterlagen und Literatur Unterlagen

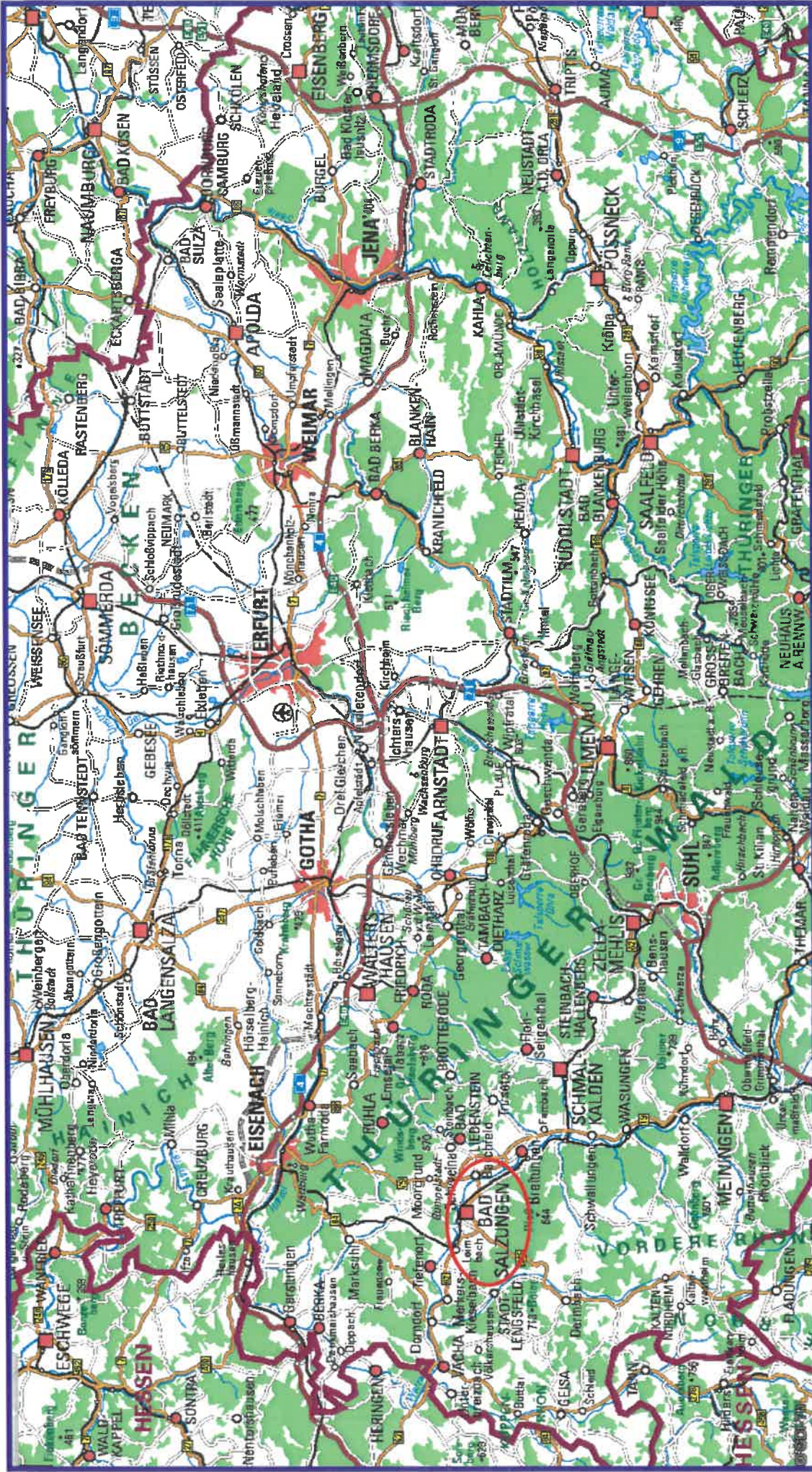
Unterlagen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug von Bad Salzungen, Blatt 840
Letzte Änderung: 05.04.2023/ Amtlicher Ausdruck vom 05.04.2023
- Bestandsaufnahme vor Ort durch den Sachverständigen
- Bodenrichtwertinformationen Stichtag: 01.01.2022
- Mitteilung Stadtverwaltung Bad Salzungen mit Darstellung
Auszug Flächennutzungsplan
- Mitteilung Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen vom
31.05.2023
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 11.04.2023
- Mitteilung LRA Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 13.04.2023
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 11.04.2023

- www.geoproxy.de
- www.geoport.de
- www.wikipedia.de

Literatur:

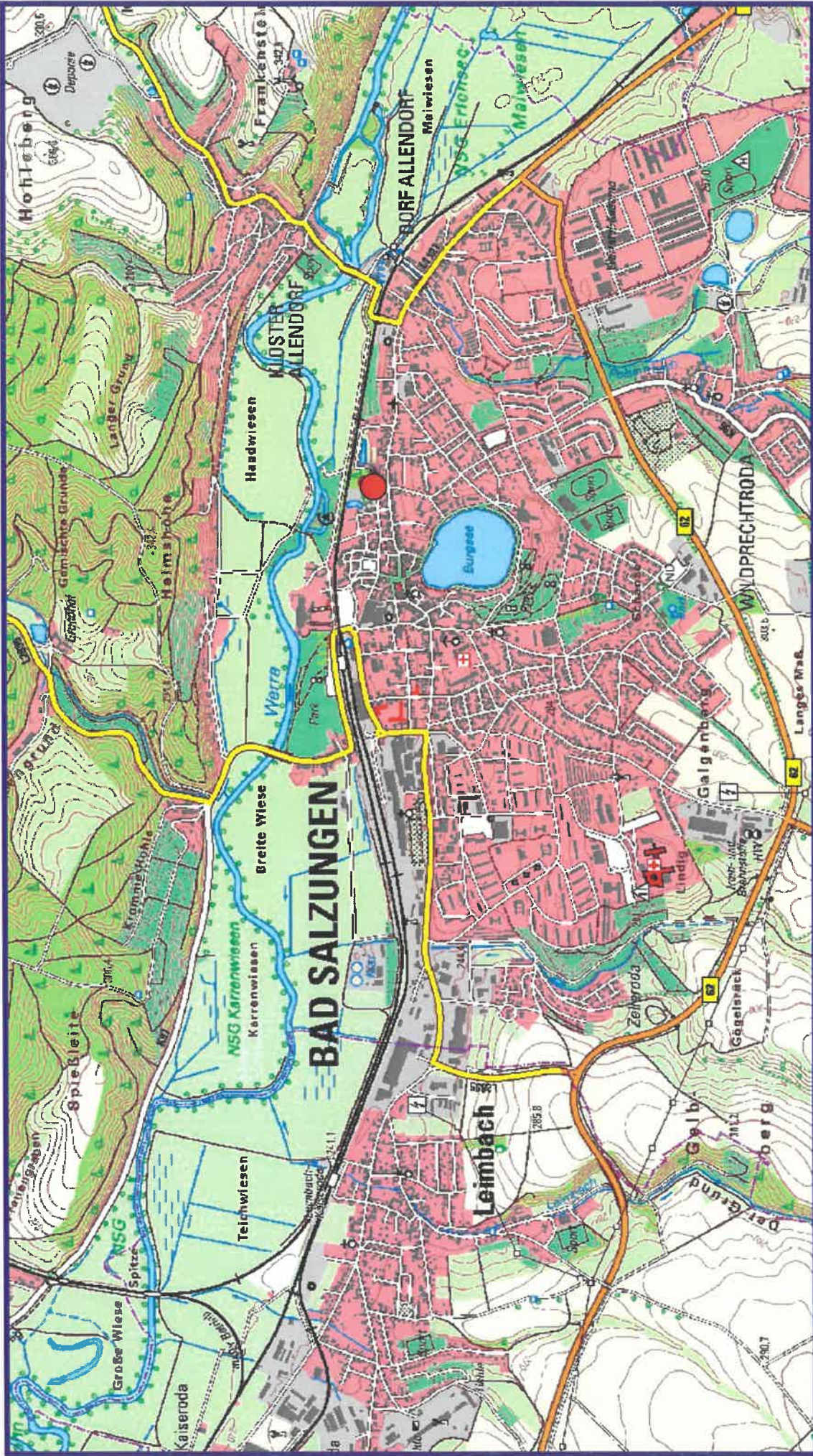
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/
Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte
DIN 276/ 277/ 18960
Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
Ross/ Brachmann 29. Auflage
von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und
Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung
2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung
aktuelle Fassung



ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 15/ 23

Anlage 2

ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLUR 0, FLURSTÜCK 1018/ 2
 LINDENTOR 39, 36433 BAD SALZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 15/23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLUR 0, FLURSTÜCK 1018/2
LINDENTOR 39, 36433 BAD SALZUNGEN



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

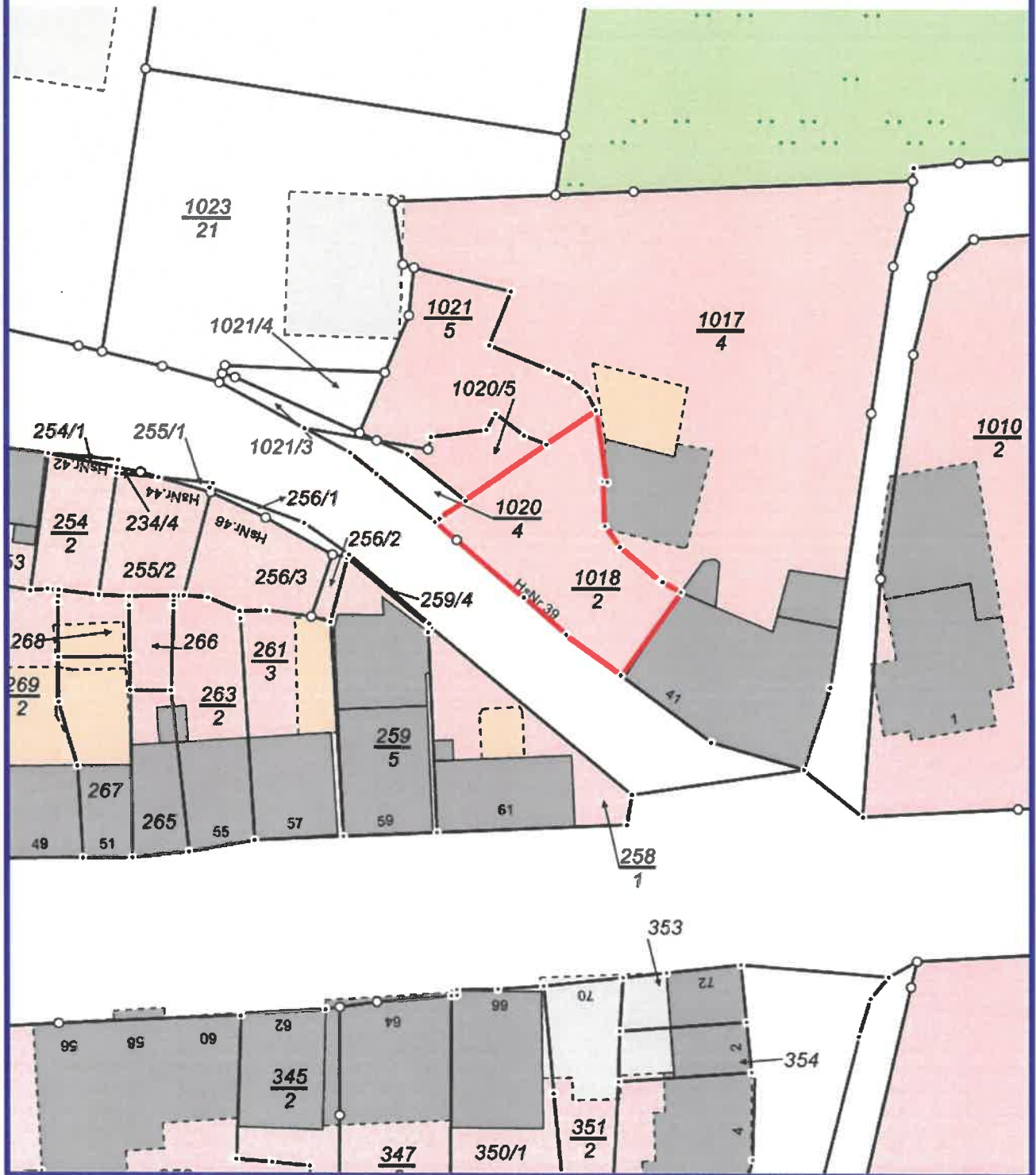
Flurstück: 1018/2 Gemeinde: Bad Salzungen
Gemarkung: Bad Salzungen Kreis: Wartburgkreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 09.05.2023

23_4151



Anlage 4

KATASTERPLAN
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 15/23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLUR 0, FLURSTÜCK 1018/2
LINDENTOR 39, 36433 BAD SALZUNGEN



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

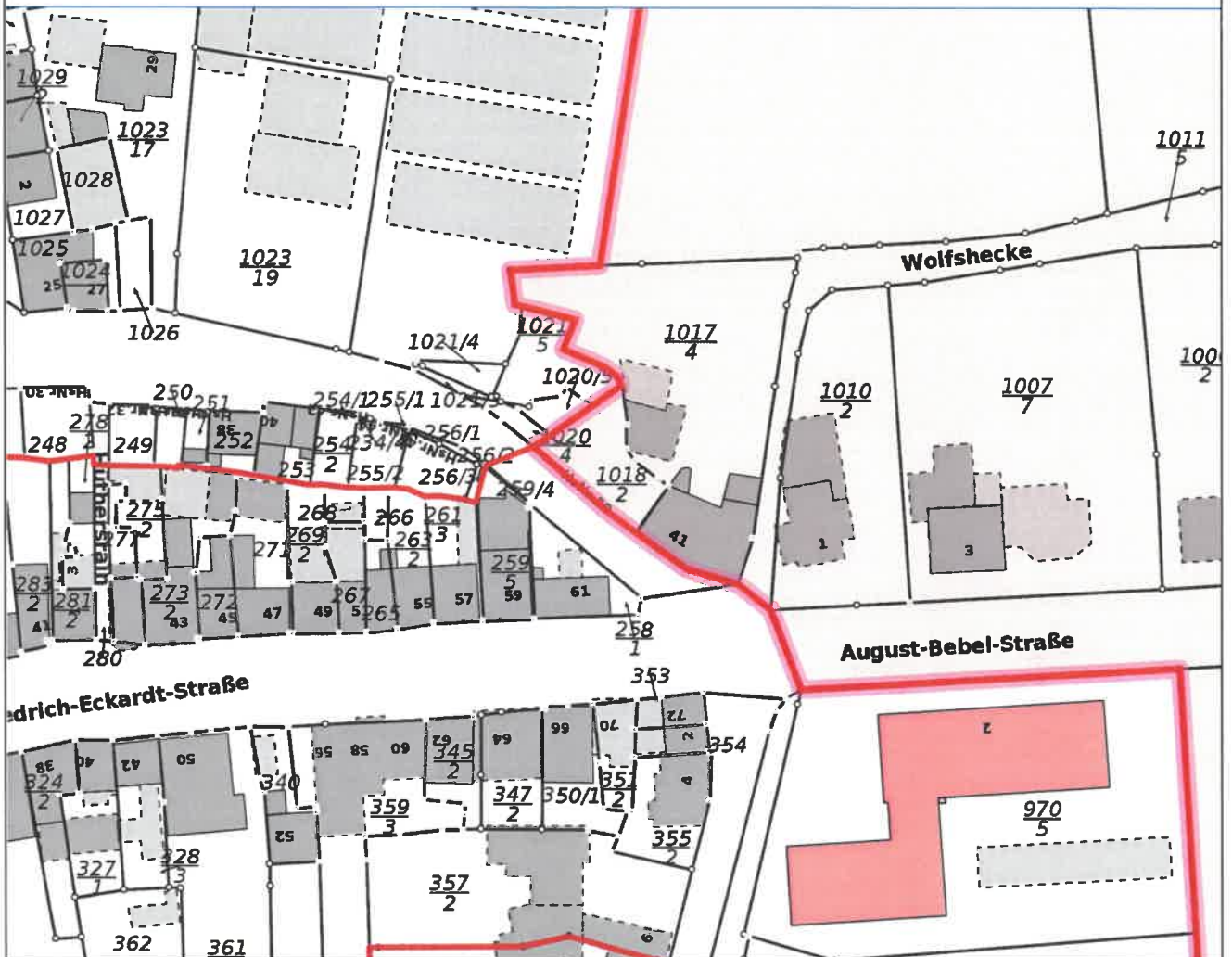
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Bad Salzungen
Gemarkung	Bad Salzungen
Bodenrichtwertnummer	634372
Bodenrichtwert [Euro/m²]	58
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

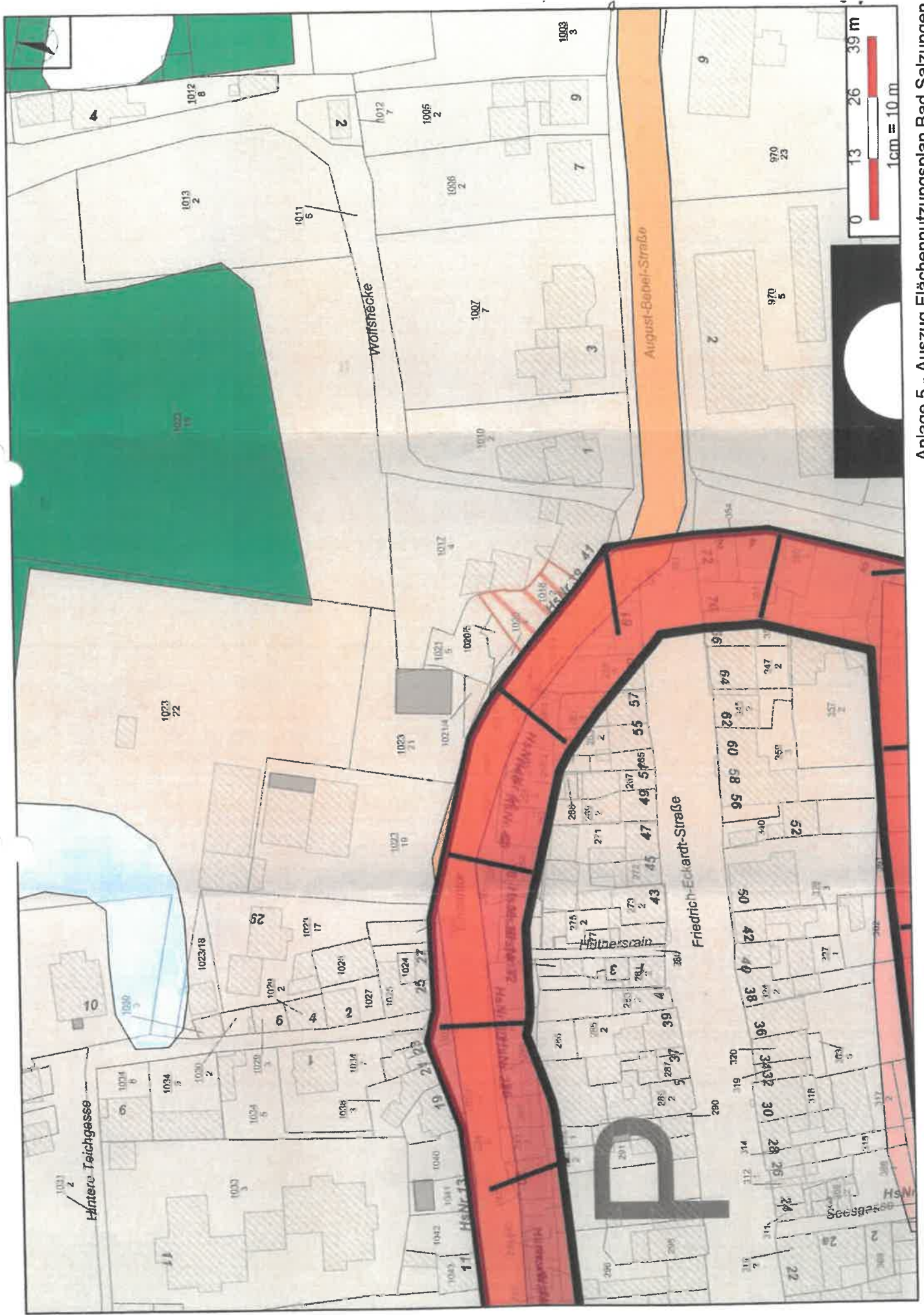


Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

09.05.2023



Anlage 5 - Auszug Flächennutzungsplan Bad Salzuflen

Anlage 6

Fotodokumentation

1. Städtische Hauptachse Blickrichtung „Markt“ – rechts Straße „Lindentor“



**2. Straße „Lindentor“ Blickrichtung Nordwest -
rechts Nachbarbebauung/ dahinter Bewertungsgrundstück**



**3. Bewertungsgrundstück Straßenansicht Blickrichtung Nordost (Werraue)
rechts Nachbarbebauung**



**4. Bewertungsgrundstück Blickrichtung Nordwest –
im Hintergrund Wohn- und Geschäftsgrundstück**



5. Teilansicht nördlicher Grundstücksbereich



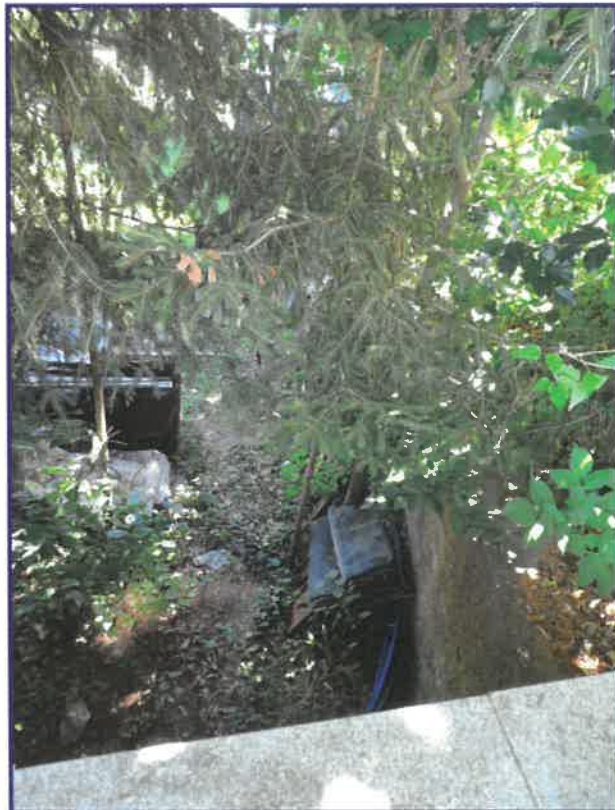
6. Teilansicht westlicher Grundstücksbereich



7. Straße „Lindentor“ Blickrichtung Südost -
links Bewertungsgrundstück/ rechts angrenzender Innenstadtbereich



8. Teilansicht Grenzbereich Nordwest mit Betonstützmauer



9. Grundstücksansicht Nord von der Talseite mit Betonstützmauer – Grundstück ab Buschreihe beginnend



10. Umgebungsbereich Nord mit Bebauungsgrundstück für Neubau Wohn- und Pflegeeinrichtung – im Hintergrund Werrabahn und Flusslauf

