

## Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10  
98617 Meiningen/ OT Walldorf



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

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

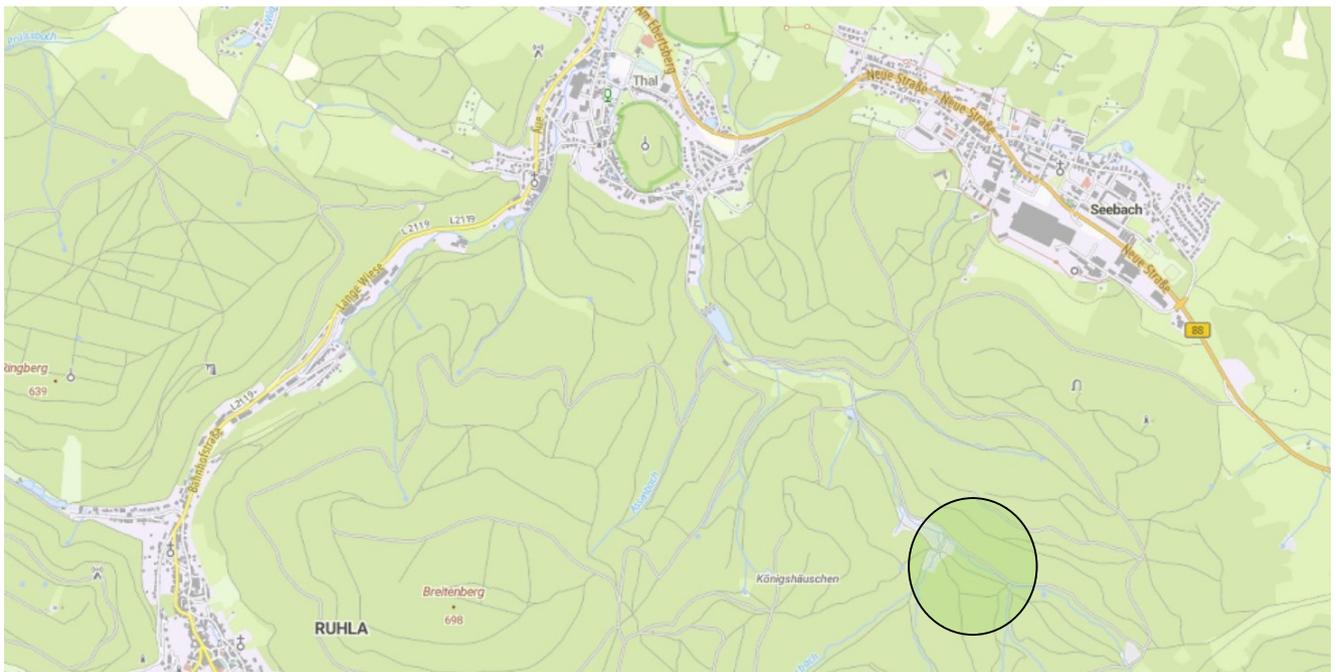
Grundstückswertermittlung,  
Baumängel, Bauschäden,  
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86  
Fax: 0 36 93/ 89 75 35  
Mobil: 0170/ 4 91 43 53  
E-Mail: svb-mueller@web.de

# GUTACHTEN

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

**99842 Ruhla, Außenbereich-  
forstlich genutztes Grundstück**



**VERKEHRSWERT: 3 100,00 €**

**Grundstück Flur 8, Flst.-Nr. 1230/1**

Aktenzeichen: 41 K 65/ 23  
zum Bewertungsstichtag: 06.08.2024

Das Gutachten umfasst 18 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekt:	unbebautes Grundstück, forstwirtschaftlich genutzt
Ort:	<b>99842 Ruhla</b>
Straße/ Hausnummer:	im Außenbereich, Bereich „Im Mittelberger Grund“
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	<b>Grundbuch von Ruhla , Blatt 1307</b>
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 8, Flurstück 1230/ 1 mit 3 431 m <sup>2</sup>
Auftraggeber:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5, 99817 Eisenach <b>Aktenzeichen: 41 K 65/23</b>
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag:	06.08.2024
Qualitätstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Unterzeichnenden Unterzeichnender
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Wartburgkreis * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte

## **Hinweis:**

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Eisenach mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 28.06.2024 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 06.08.2024. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch die Antragsgegnerin und den Antragsteller erfolgte nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keine befördernden Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten übergeben worden. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der Inaugenscheinnahme gewichtet übernommen.

## **2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

Die Feststellungen im Gutachten erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers, der Miteigentümer 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 des Grundstückes und Nachteile durch Altlasten aus. 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 DES GRUNDSTÜCKS**

#### **3.1. LAGE**

Großräumige Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Süd-Westthüringer Raum des Freistaates Thüringen.
Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt in der Gemarkung der Stadt Ruhla, im Landkreis Wartburgkreis. Die Stadt hat mit den Ortsteilen Thal und Kittelsthal ca. 5 700 Einwohner. Bis zur Kreisstadt Bad Salzungen beträgt die Entfernung ca. 20 km.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Der Autobahnanschluss (A 4) befindet sich in etwa 25 km Entfernung im Bereich Eisenach. Die Stadt selbst ist über Landstraßen zu erreichen.
Wirtschaftsstruktur:	In der Stadt, die lange bekannt war für ihre Uhren – und Elektro-industrie, sind überwiegend kleine Handwerksbetriebe vorhanden (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Heute wird die Stadt auch durch die touristischen Angebote im Bereich des Thüringer Waldes beeinflusst. Die Nähe zu den Mittelzentren um Eisenach, Gotha und Bad Salzungen ist beförderlich.
Ortsbild:	Ruhla hat kleinstädtischen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich ca. 2,3 km vom Ortsrand entfernt.
Art der Bebauung:	Es ist keine Bebauung auf dem Grundstück und den angrenzenden Nachbargrundstücken vorhanden.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

#### **3.2. Rechtliche Gegebenheiten**

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen 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 und der Angabe der Kommunalverwaltung regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Außenbereich unter Einhaltung des § 35 BauGB.

- Bauordnungsrecht: Die Legalität der derzeitigen Nutzungen wird vorausgesetzt.
- Denkmalschutzbuch/  
Baulastenverzeichnis: In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass hier keine Eintragungen vorliegen und daher von keinen wertrelevanten, öffentlich- rechtlichen Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden kann.
- Entwicklungszustand: Es handelt sich bei dem unbebauten Grundstück um eine forstliche Nutzung im Außenbereich.

### **3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit**

- Vorbemerkungen: Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers so-wie 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 8, Flst. Nr. 1230/1)**

Das forstlich genutzte Grundstück hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer maximalen Breite von ca. 60 m, (in Ost-West-Süd-Richtung) und einer Tiefe von etwa 60 m (in Nord-Süd-Richtung). Der Nordbereich ist stark abfallend in die Tallage, des „Wasserlaufes“. Dort ist die Geländeline in Tallage, nahezu eben und steigt wieder leicht an nach Süden

Als Hauptbaumart ist Buche (bis ca. 100 Jahre alt), mit einem Durchmesser auf Brusthöhe von ca. 20 cm - max. ca. 55 cm und einer Baumhöhe von ca. 30 m vorhanden.

Der Bestand ist ungepflegt.

Im Unterstand ist Naturverjüngung vorhanden, vereinzelt Hasel.

Der Wasserlauf durchquert den Bereich ungefasst und zeitlich veränderlich.

Über den ausgebauten Hauptweg ist eine Transportmöglichkeit und Bergung vorhanden

Der direkte Zugang in Tallage erfolgt über einen nicht befestigten Flurweg.

Die Vermarktungsgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

#### **Eine punktgenaue Zuordnung ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!**

Diese halte ich aufgrund der Besonderheit der Nutzung und der vorhandenen Grundstückgröße und Nutzung im Rahmen einer Individualbewirtschaftung für entbehrlich.

- Bodenverhältnisse: Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.
- Erschließung/  
Straßenausbau: Das Grundstück ist über öffentliche Flurwege zugänglich und damit durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex

ortsüblich einfach erschlossen. Der historische Hauptweg ist grundhaft ausgebaut.

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: keine

#### **5. VERKEHRSWERT**

##### **5.1. Allgemeines**

###### **Definition des Verkehrswertes:**

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

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

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigelegten 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 Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind

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

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

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

zu beachten.

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

### **5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens**

Erläuterungen zu Normalherstellungskosten, Baunebenkosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Wertminderung, baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind für das Bewertungsgrundstück 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 des Grundstücks ist es in der Anwendung zu privilegieren. Vergleichspreise sind dazu territorial ermittelte und realisierte Kaufpreise, die -soweit erforderlich- angepasst werden. Das Ergebnis wird in diesem Falle als bestimmend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

#### **5.3.2. Vergleichswertverfahren**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abwei-

chungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

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

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

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

Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für forstwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,2 -2 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!

Ich halte den Ansatz des unteren Faktors von 1,20 nach freier sachverständiger Würdigung für angemessen, um die besondere Lage des Grundstücks zu berücksichtigen.

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

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ImmoWertV2021 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1, Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Das Vergleichswertverfahren ist auch auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sicheren Ergebnissen.**

Die Waldfläche ist nach dem Zustand und Teilbesichtigung sowie sachverständiger Würdigung in keiner „geordneten“ Bewirtschaftung und Nutzung.

Aus Vergleichspreisen in der Region und bürointernen Daten abgeleitet, werden für derartig genutzte Flächen 4 500,00 €/ ha bis 9 000,00 €/ ha (je nach Qualität des Bestandes) bezahlt.

Objektive Faktoren, wie Lage, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit-Bestockung, Alter sowie weitere subjektive Faktoren, verstärken je nach Nutzung und Lage die Bandbreite der zu erzielenden Preise!

Nach freier sachverständiger Würdigung wird für die Fläche ein Ansatz **von 7 000,00 €/ ha** als marktgerecht betrachtet!

Die Bandbreite der möglichen Kaufpreise wird im Bereich des ermittelten durchschnittlichen Waldbodenwertes mit hinlänglicher Genauigkeit angesetzt. Dabei wird der gegenwärtige Markttrend hin zum Kauf von Kleinflächen Wald berücksichtigt, da diese für die Eigenversorgung besonders nachgefragt sind.

Bei derartigen Kleinflächen kann nach sachverständiger Würdigung die Bewertung nach WaldR2000 entfallen, da der potentielle Käuferkreis den durchschnittlichen erzielbaren Preisen am Markt folgt und gegebenenfalls noch weitere subjektive Faktoren nach eigener Beurteilung berücksichtigt!

Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt. Aus den Darlegungen ergibt sich nach freier sachverständiger Würdigung für das forstlich genutzte Grundstück nachfolgende Berechnung (unter Beachtung des Bestandes) nur eine geringe höherwertige Nutzung!

**Somit für Grundstück Flur 8, Flurstück 1230/1 mit 3 431 m<sup>2</sup>**

a)	3 431 m <sup>2</sup>	*	0,41 €/ m <sup>2</sup>	=	1 406,71 €
			<b>gerundet:</b>		<b>1 400,00 €</b>

b)	„fiktiver Bestandwert“ abgeleitet aus den üblichen Verkaufspreisen hier nach freier sachverständiger Würdigung (Verkaufspreis abzüglich Bodenpreis)				
	7 000,00 € * 0,3431 abzüglich – 1 400,00 € = 1 001,70 €				
					<b>1 001,70 €</b>

---

**2 401,70 €**
**Marktanpassungsfaktor 1,30**

Unter Bezug der „Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit“ als Kleinstfläche 1,3 \* 2 401,70 € (Summe a) und b)

**3 122,21 €**

c)	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ / -	<b>0,00 €</b>
----	---	-------	---------------

---

**3 122,21 €**

**marktangepasster Vergleichswert gerundet (vereinfachte Maklermethode): 3 100,00 €**

**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 ein beschränkt marktgängiges Grundstück.

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

Unter Beachtung der Lage des Grundstücks sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende, **unbelastete forstlich genutzte Grundstück** in

**99842 Ruhla, Außenbereich**  
**- Flur 8, Flurstück 1230/ 1, Bereich "Im Mittelberger Grund"**  
der  
**Verkehrswert**  
(zum Bewertungsstichtag 08.08.2024)

auf **3 100,00 €**  
(in Worten: dreitausendeinhundert 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, das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 27.08.2024



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
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
NHK 2000	gemäß Erlass BMVBW vom 01.12.2001
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2016 Sachwertfaktoren 2016	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014
WaldR 2000	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und Nebenentschädigungen (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000)
Allgemeines Informationsmaterial der Sprengnetter GmbH,	Barbarossastraße 2, D-53489 Sinzig/Rhein

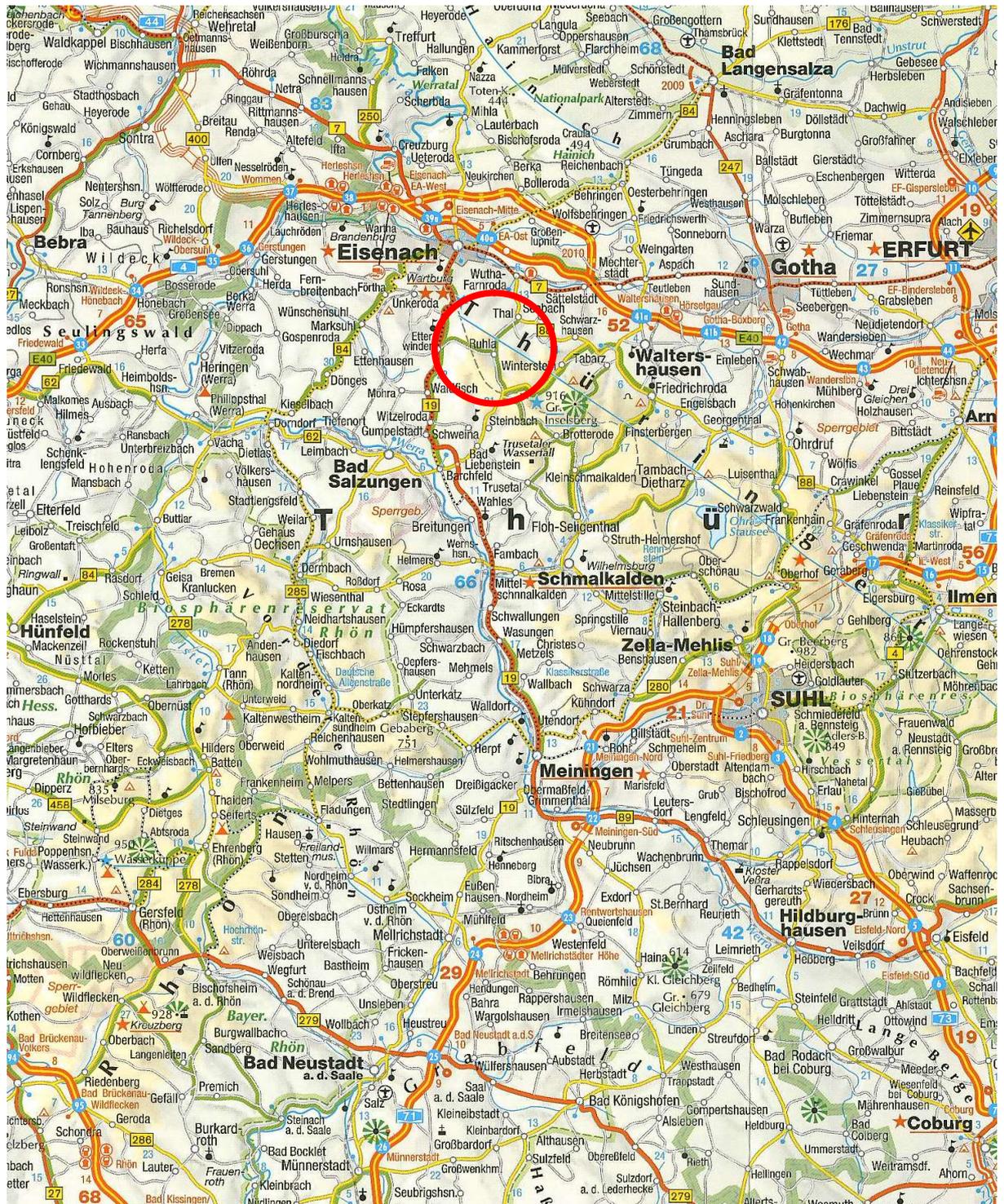
## 7. ANLAGEN

### 7.1. Großräumige Lage

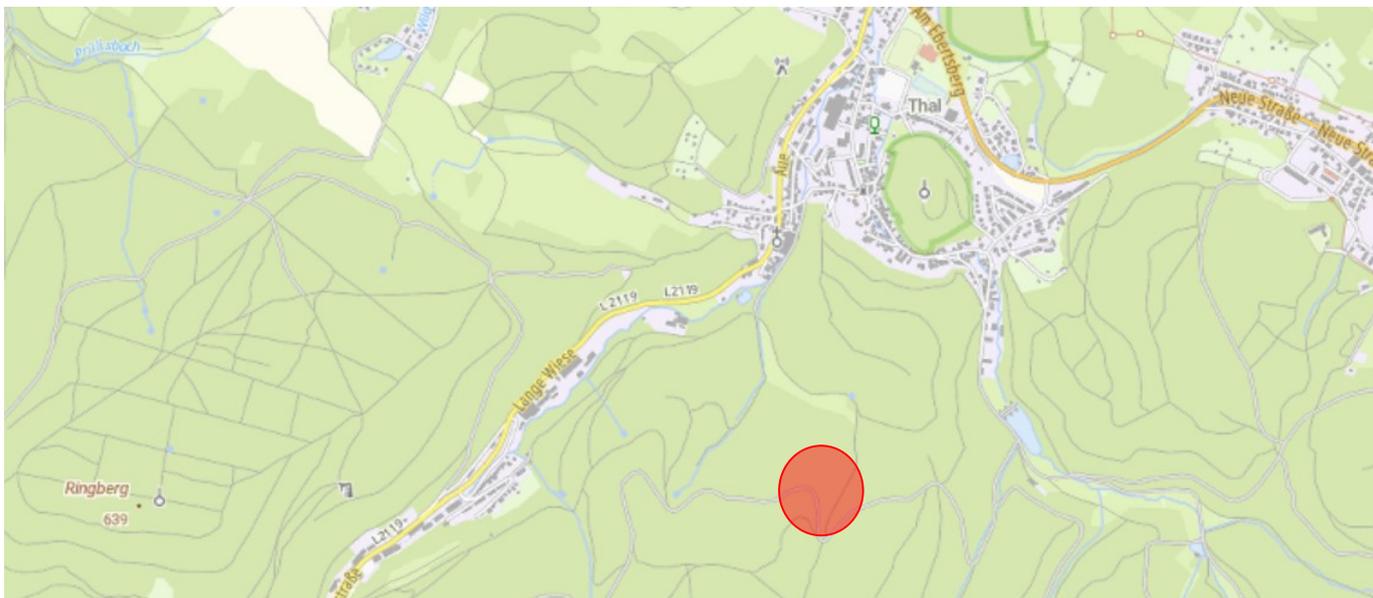
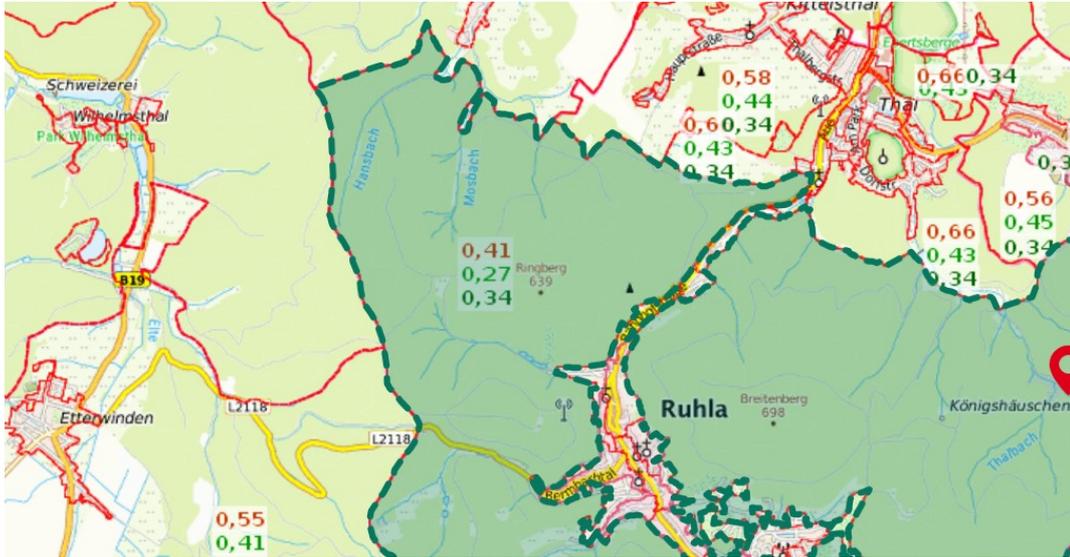
Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Wartburgkreis

99842 Ruhla



**7.2. Lage in der Gemarkung / Auszug Bodenrichtwertinformation**



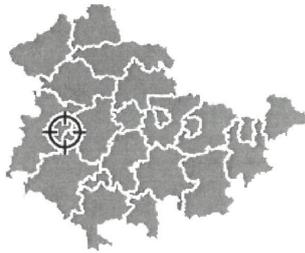


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises**

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**



Gemarkung

Ruhla

Bodenrichtwertnummer

638089

**Bodenrichtwert [Euro/m²]**

**0,41**

Stichtag

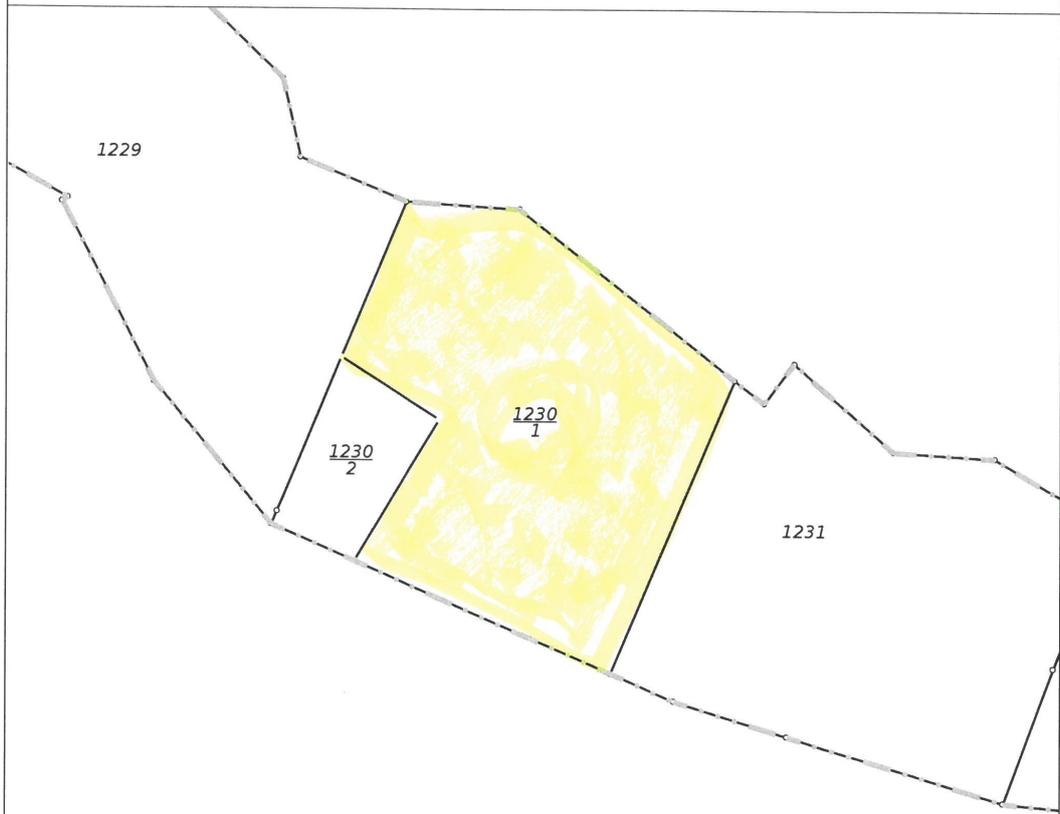
01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

Ackerland



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

08.06.2024

### **7.3. Fotoanlage**



**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**