Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

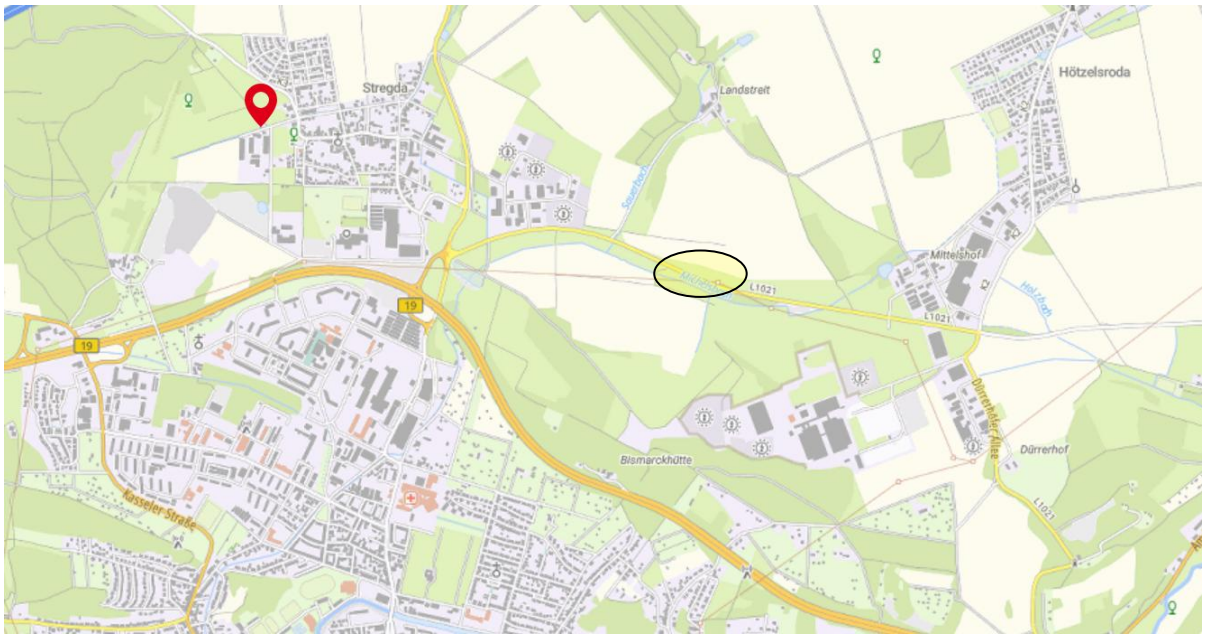
Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Schäden und Mängel

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

GUTACHTEN

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

landwirtschaftlich genutztes Grundstück,
99817 Eisenach/ ST Stregda, Außenbereich Gemarkung Frohnishof





VERKEHRSWERT: **4 500,00 €**
Aktenzeichen: **42 K 2/ 24**
zum Bewertungsstichtag: 25.02.2025

Das Gutachten umfasst 16 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS
3.1. Rechtliche Gegebenheiten
3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESONDERE EINRICHTUNGEN

5. VERKEHRSWERT
5.1. Allgemeines
5.2. Methodik
5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
5.2.4. Methodik der Marktanpassung
5.3. Wertermittlung
5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
5.3.2. Vergleichswertverfahren
5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen
5.3.4. Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung
5.4. Verkehrs-/ Marktwert

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN
7.1. Großräumige Lage
7.2. Lage in der Gemarkung
7.3. Auszug Katasterplan
7.4. Fotoanlage

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	unbebautes Grundstück, landwirtschaftlich genutzt
Ort: Straße/ Hausnummer:	99817 Eisenach/ ST Stregda im Außenbereich Frohnishof
Eigentümer: Grundbucheintragung:	siehe Grundbuch **Grundbuch von Frohnishof, Blatt 57**
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 38/1 4550 m²
Auftraggeber:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5, 99817 Eisenach **Aktenzeichen: 42 K 2/24**
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	25.02.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Unterzeichnender
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Wartburgkreis * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarten

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen im Gutachten erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme des Grundstücks, 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 Grundstücks durch anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings ist dies aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und des Aufwuchses erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt. Eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Eisenach mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 28.01.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 25.02.2025.
An der Ortsbesichtigung nahmen der Schuldner und die Gläubigerin nicht teil! Beförderliche Unterlagen bzw. Informationen wurden nicht übermittelt! Aus diesem Grund wird das

Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Nutzungsmöglichkeit zum Bewertungsstichtag beurteilt!

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Großräumige Lage:	Das Grundstück liegt in der Stadt Eisenach.
Kommunale Einordnung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im ST Stregda; im Außenbereich der Gemarkung Frohnishof. Der Zentrumsbereich von Eisenach ist ca. 4 km entfernt. Die Landeshauptstadt Erfurt ist ca.60 km entfernt. Eisenach hat ca. 45.000 Einwohner und ein Stadtgebiet, das 100 Quadratkilometer umfasst. Darin sind die neun Stadtteile Stedtfeld, Neuenhof-Hörschel, Wartha-Göringen, Stregda, Madelungen, Neukirchen, Berteroda, Hötzelsroda und Stockhausen enthalten. Wahrzeichen der Stadt ist das UNESCO-Welterbe Wartburg. Eisenach ist außerdem die Geburtsstadt von Johann Sebastian Bach, Lutherstadt und die Stadt des Automobilbaues.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Eisenach weist gute verkehrsmäßige Bedingungen auf: - Anschluss an die A 4 - zu erreichen über die Bundesstraßen B 7; B 19; B 84; B 88 - Anschluss an die Deutsche Bahn, ICE- Bahnhof - regionaler Flugplatz Eisenach- Kindel - ca. 60 km entfernt von der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt mit internationalem Flugplatz Die Autobahn A 4 (Dresden- Eisenach) bindet den Raum Eisenach großräumig an.
Wirtschaftsstruktur:	Eisenach ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Thüringen. Es besitzt regionale Industriegebiete mit Überlandfunktion, ca. 4 000 Betriebe und Firmen der Industrie (u.a. OPEL, BMW und BOSCH), des Handwerks, des Handels oder der Dienstleistungen, verteilt in mehreren Gewerbestandorten der Stadt. Die Stadt ist ein Magnet der Touristik- Branche durch die Wartburg als UNESCO- Weltkulturerbe (Wahrzeichen der Stadt Eisenach), sowie die Luther- und Bachstätten. Eisenach wird auch als Autostadt bezeichnet (Autoindustrie mit langer Tradition). Eisenach ist das Tor zum Thüringer Wald, hier beginnt der Rennsteig- Wanderweg.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort Eisenach hat kleinstädtischen Charakter, mit integrierten Industriegebieten und guter Infrastruktur. Die kommunalen Eingemeindungen sind dörflich geprägt.
Örtliche Lage:	Die Lage kann- bezogen auf den Stadtteil mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	ohne

Beeinträchtigungen: Es sind keine Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten. Die vorhandene Elektrofreileitung verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze im Randbereich.

3.1. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II : **Wertrelevante** Eintragungen, das Grundstück betreffend, sind **nicht** vorhanden!

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden bzw. benannt.
An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hochspannungsfreileitung „vorbei“. Die genaue Lage zum und am Grundstück ist nur durch eine amtliche Vermessung exakt nachvollziehbar! Es wird von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung ausgegangen!

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

Bauordnungsrecht: Die materielle Legalität der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.

Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung: In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen. Es wird von der Freiheit des Grundstücks in Bezug auf wertrelevante, öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen ausgegangen.

Entwicklungszustand/ allgemein: Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über die anliegende Landstraße L 1021 an einer Stellte gegeben! Die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist in Verbindung mit einer komplexen großflächigen Nutzung mit Nachbargrundstücken gegeben.
Der nördliche Grundstücksbereich wird durch eine Heckenreihe zum Nachbargrundstück (ehemaliger Weg) abgegrenzt. In diesem Bereich verläuft auch die Freileitung!
Eine Einbindung und Unterstellung einer Bebauung, des Grundstückbereiches wird verneint!

3.2. 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 Kopie des Grundbuches und des Liegenschafts-auszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.

Hinweis:
Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungs-grenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschafts-karte vor Ort nachvollzogen.

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

Grenzverhältnisse, topographische Lage und tatsächliche Nutzung:	Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück hat eine nahezu dreieckförmige Grundrissform mit einer max. Breite von ca. 170 m, (in West-Ost-Richtung) und einer max. Tiefe von etwa 45 m (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich gegenwärtig um Grünlandnutzung mit einer leicht fallenden Geländelinie von Norden nach Süden. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 500 m.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.
Erschließung Straßenausbau:	Das Grundstück von der Landstraße L 1021 erreichbar. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft dazu und über eine einfachst ausgebaute Zufahrt erreichbar.
Außenanlagen:	Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.
Nutzer:	Inwieweit eine Verpachtung oder Eigennutzung vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden!

4. BESONDERE EINRICHTUNGEN

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

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

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

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.
Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

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

Wertermittlungsgrundlagen:
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

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

Nachvollziehbarkeit:
Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:
Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein

unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

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

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

- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich.

- Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

  Dabei sind

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

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 Werteinfluss beimisst.

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 Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Wartburgkreis hat im Bereich Bodenrichtwerte für den Standort in der Gemarkung Frohnishof (Stand 01.01.2024) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von landwirtschaftlichen Flächen in Stregda/ Gemarkung Frohnishof.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach Information des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Wartburgkreis, wurde für den St Stregda, Gemarkung Frohnishof für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 0,70 €/ m²** für Ackerland und **0,54 €/ m²** für Grünland ermittelt. Einzelkriterien zur Beurteilung (wie die spezielle Lage, Grundlandzahl, besondere Eigenschaften der Nutzungsmöglichkeiten) wurden nicht definiert. Es handelt sich also um durchschnittliche Lagewerte.
Aus dem Grundstücksmarktbericht der Jahre 2018 - 2022 ist ableitbar, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächenverkäufe ein deutlicher Anstieg der Bodenpreise erfolgt ist. Der ausgewertete Anstieg der Bodenpreise von 2018 bis 2022 im Bereich des Grünlandes beträgt
ca. 25 % - 40 %. Es ist ableitbar, dass sich dieser Trend 2023 – 2024 und folgend im beschränkten Maße weiter fortsetzen wird.
Dieser allgemeine Trend wird als Marktanpassungszuschlag durchgängig bei den landwirtschaftlichen Grundstücken durch Marktteilnehmer berücksichtigt.
Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!
Damit wird die Bandbreite der möglichen Kaufpreise im Bereich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke maßgebend sein in der Betrachtung des Vergleiches.
Aus getätigten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeitig deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten speziell bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken.
Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,2 -1,4 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!

Ich halte den Ansatz des oberen Marktfaktors von 1,40 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.
Daraus ergibt sich nach sachverständiger Würdigung für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück folgender Ansatz:

Grundstück Flur 1, Flst.-Nr. 38/1 mit 4 550 m²

4 550 m²	*	1,40	*	0,70 € /m ²	=	4 459,00 €
				gerundet:		**4 500,00 €**

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

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

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

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

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

Im Allgemeinen wird als Vergleich zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes der Ertragswert bestimmt. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung im Sinne der WertV unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde handelt es sich unter Beachtung der Nutzung und der Standortbedingungen um 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 landwirtschaftlich genutzte Grundstück** in

99817 Eisenach/ ST Stregda, Außenbereich Frohnishof
- Flur 1 , Flurstück 38/1-
der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 25.02.2025)

auf **4 500,00 €**
(in Worten: viertausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

Meiningen, den 10.03.2025



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger –



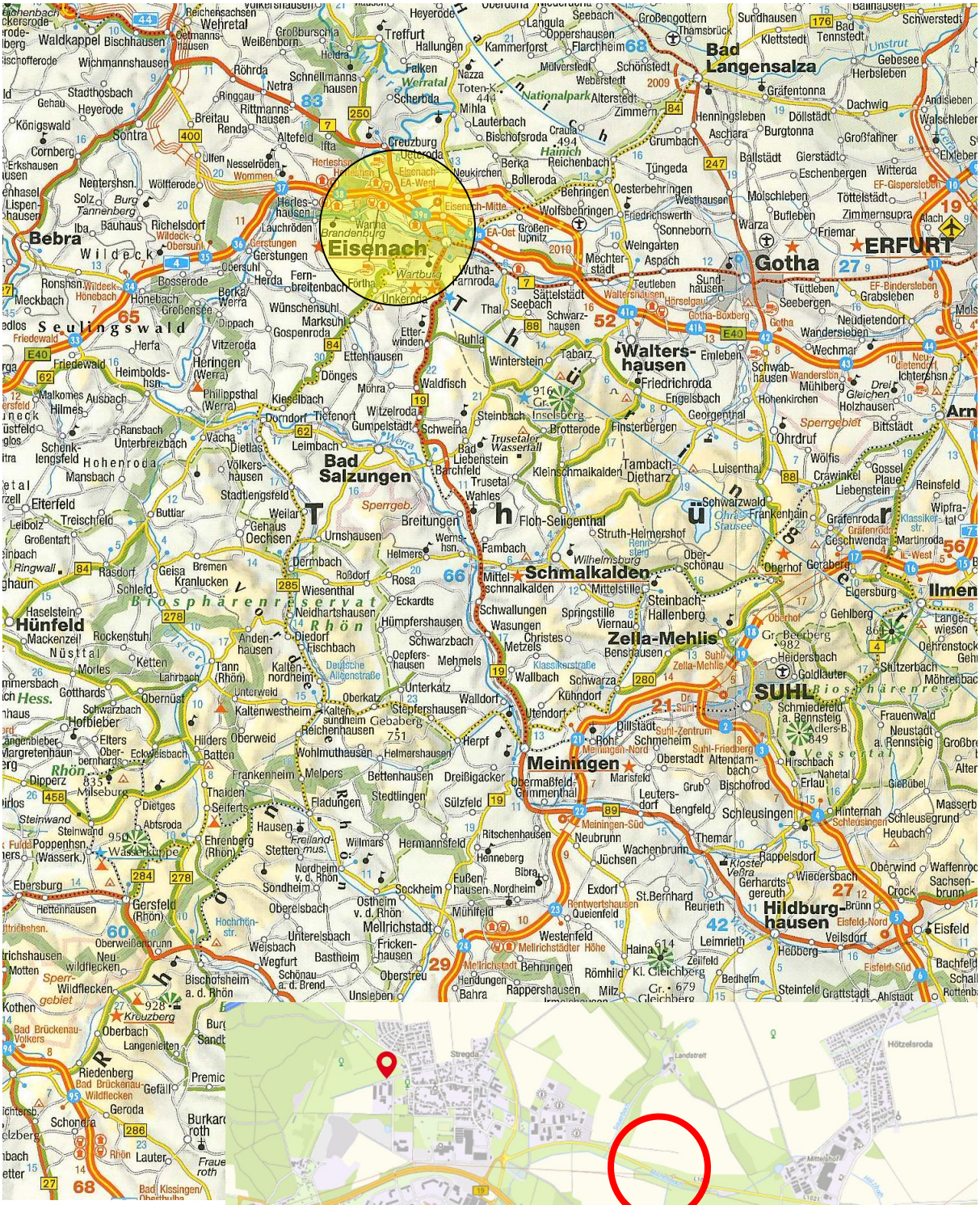
6. LITERATURVERZEICHNIS

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
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2016 Sachwertfaktoren 2016	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Wartburgkreis
Vergleichswertrichtlinie	VW- Rl vom 20.03.2014
WaldR 2000	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und Nebenentschädigungen (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000

7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

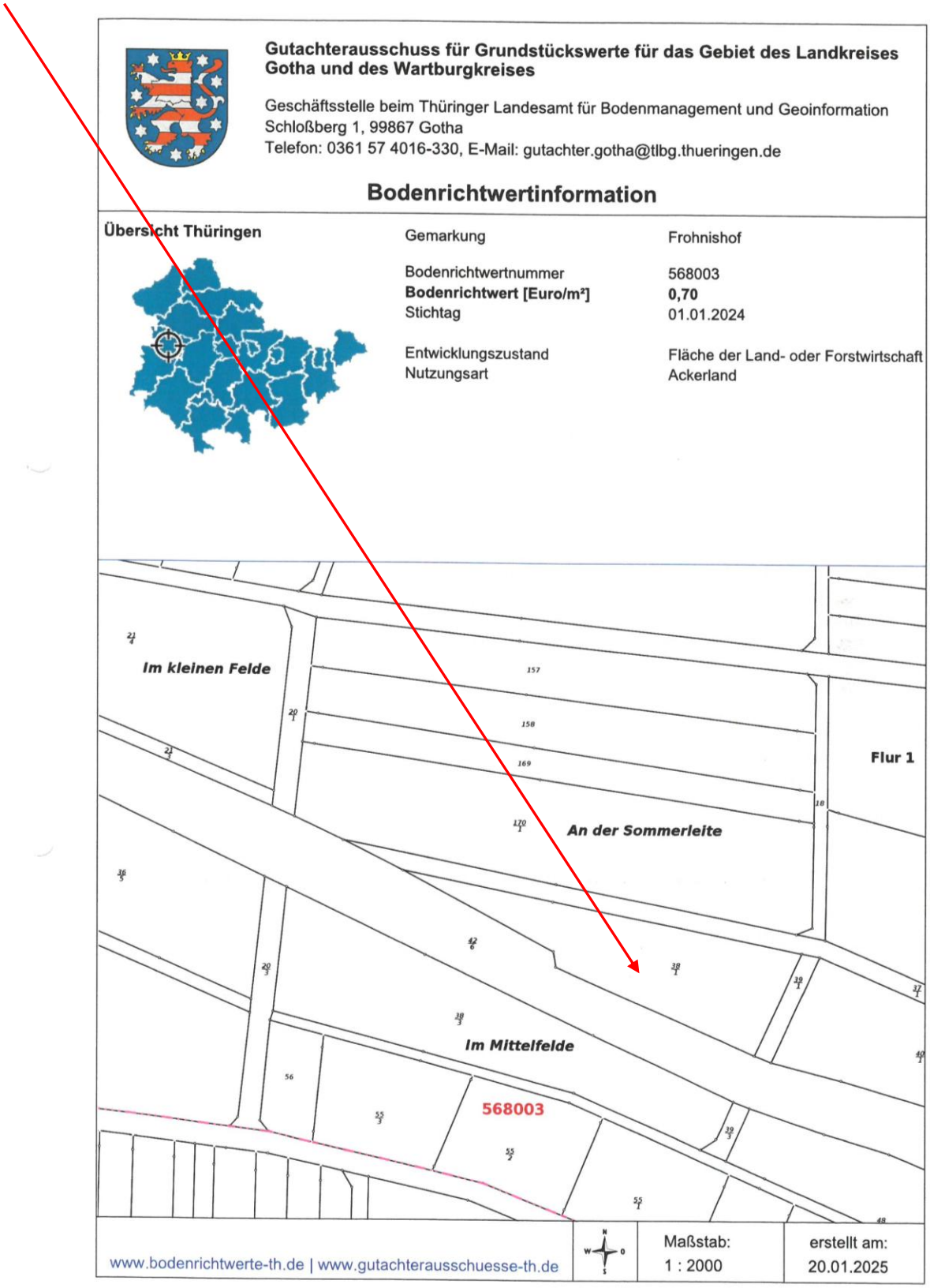
Bundesland: Freistaat Thüringen
Landkreis: Wartburgkreis **99817 Eisenach/ ST Stregda**



7.2. örtliche Lage

7.3. Lage in der Gemarkung und Bodenrichtwertinformation

unmaßstäblich



7.4. Fotoanlage



LAGE AN DER LANDSTRAßE

L 1021







SÜDLICHER
GRUNDSTÜCKSBEREICH



HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG



NÖRDLICHER
GRUNDSTÜCKBEREICH