

Bauplanungs- und Sachverständigenbüro Klaus Tölle

Bauplanung / Wert- und Bauschadensgutachten / Tragwerksplanung / Brand- und Wärmeschutz/SiGeKo

Mitgliedsnr.0508-94-BV

INGENIEURKAMMER THÜRINGEN

Beratender Ingenieur, Bauvorlageberechtigt



Klaus Tölle, Dipl.-Ing. (FH)

Bauingenieur, Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bewertung von Schäden an Gebäuden/Bauwerken. Ehrenamtl. Gutachter im GGA des Lk Nordhausen.

Dipl.-Ing. (FH) Kl. Tölle, Büro – August-Bebel-Platz 12, 99734 Nordhausen

AG: Amtsgericht Eisenach

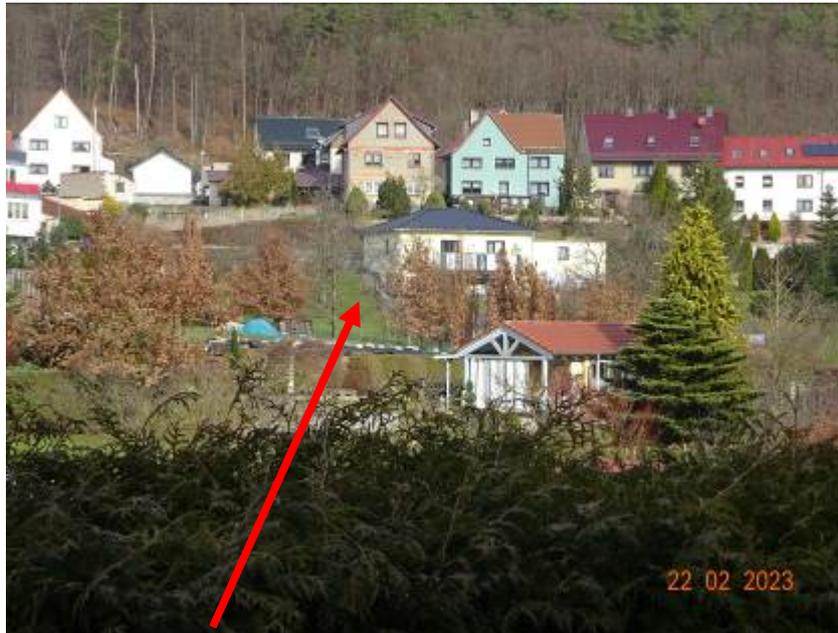
Geschäftsnummer: 42 K 50/22

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT

(i.S.d. §'en 194 Baugesetzbuch-BauGB)

für das unbebaute Grundstück in der Stadt Bad Salzungen, OT. Frauensee, Gemarkung Frauensee, Flur 1, Flurstück 11/1, ohne Hausnummer.



Ansicht des Bewertungsobjektes

*** der Verkehrswert 10.250,00 € *** Näheres sh. Seite 19 im Gutachten

1./2./3./4./5./ von 5 Fertigungen

Die 5. Fertigung wird als Bürofertigung archiviert. Gnr.: 11-23-KT.

Das Gutachten umfasst 21 Textseiten, 05 Fotos und Anlagen.

web: www.baugutachten.info + www.toelle.info

email: klaus.toelle@toelle.info

Telefon: (03631) 89 58 82, 46 97 12

August-Bebel-Platz 12 in 99734 Nordhausen

Telefax:(0 36 31) 89 58 83

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Deckblatt :	01
Inhaltsverzeichnis :	02
Beantwortung der Fragen zum Az.: 42 K 50/22	03
Vorbemerkungen :	04-10
Bewertungsgrundsätze/ Verfahren :	11-12
Hinweise/Objektcharakteristik:	13-14
Gebäudebeschreibung :	15
Beschreibung Nebengebäude/Außenanlagen :	15
Bewertung Grund-Boden/ Außenanlagen, die Werte :	15-18
Ermittlung der NHK 2010/ Ermittlung des Sachwertes :	..
Der Ertragswert :	..
Der Verkehrswert :	19
Zeichenerklärung :	20-21
Zeichnungs-/Anlageverzeichnis:	21

Anmerkung zur Fotodokumentation: weitere Fotos befinden sich im Archiv des Sachverständigen.

Anmerkung zum Gutachten:

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als den Auftraggeber nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen verwendet werden. Das Gutachten wurde nicht zum Zwecke der Beleihung erstellt. Vervielfältigungen, Weitergabe an Dritte und andere Nutzung als zum angegebenen Zweck bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen. Nur im Original unterzeichnete Gutachten sind gültig. Im Gutachten verwendete Unterlagen (Kopien etc.) sind unbeglaubigter Art und konnten vom Sachverständigen nur zum Teil überprüft werden.

Klaus Tölle
August-Bebel-Platz 12
99734 Nordhausen

NDH den, 22.02.2023

Amtsgericht Eisenach
Postfach 1154
99801 Eisenach

Beantwortung der Fragen zum Az.: 42 K 50/22 im Zwangsverstei-
gerungsverfahren, Deutsche Bank AG ./.. Herrn John-Kxxx Lxxxxxx.

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die Beantwortung der Fragen zum Beschluss
in vorgenannter Angelegenheit.

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?
Augenscheinlich nein.
- b) Wer ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger (Name und
Anschrift)?
**Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück in der Gemarkung
Frauensee, Flur 1, Flurstück 11/1, ohne Hausnummer.**
- c) Für das Objekt ist ein Verwalter bestellt. **Nein.**
- d) Sind Mieter und Pächter vorhanden (bitte Namen und
Anschriften angeben)?
Nein. Keine Pächter vorhanden.
- e) besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?
Es handelt ein unbebautes Grundstück.
- f) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
Nein.
- g) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind **nicht** vorhanden.
- h) Energieausweis bzw. Energiepass vorhanden.
Es handelt sich ein unbebautes Grundstück.
- f) Besonderheit: Die Toranlage, siehe Foto 3. Nach Angabe der am
Ortstermin teilnehmenden Person, ist die Toranlage im
Eigentum des Nachbarn, hier Flur 1, Flurstück 10/1.
Die Toranlage ist neuwertig, geschätzter Wert 1.850,00 €.**

aufgestellt:
K. Tölle

1.) VORBEMERKUNGEN:

AUFTRAGGEBER : Amtsgericht Eisenach
Postfach 1154
99801 Eisenach

EIGENTÜMER GEBÄUDE/BAULICHE : Herr John-Kxxxxx Lxxxxxxxx
ANLAGEN/GRUND UND BODEN

AUFTRAG VOM : 06.02.2023

GEMARKUNG : Frauensee,
FLUR : 1, FLURSTÜCK: 11/1,
EINGETRAGEN IM GRUNDBUCH VON: Frauensee, BLATT: 108,
BESTANDSVERZEICHNIS lfd.-Nr.: --, FLÄCHE (Größe): 387 m²,
EINGETRAGENE NUTZUNGSART : Landwirtschaftsfläche, Im Dorfe,

GRUND DER GUTACHTEN- : Verkehrswertermittlung im Zwangs-
ERSTELLUNG versteigerungsverfahren mit
Az.: 42 K 50/22,

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN : die Bewertung erfolgt in Anlehnung
an die SW-RL 2012, NHK 2010 und
der ImmoWertV 2021, Kleiber 11.
Auflage, DIN 277/2005 - Erm. BGF,
Ermittlung mit zeitgemäßen NHK
2010 vom BM. für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen (Ausgabe 01.01.2009).
gültig. Baukosten-/Bodenpreisindex
(neue Länder) zum Stand 04/2022,
Bodenwertermittlung in Anlehnung
an den § 16 ImmoWertV 2010 unter
Berücksichtigung vorliegender
Bodenrichtwerte vom Gutachterauss-
schuss des Wartburgkreises für den
mittelbaren Vergleich (01/2022),
Marktanpassung in Anlehnung an den
Immobilienmarktbericht (SWF) 2020
des Landkreises sowie die Auswer-
tung des ivd - Preisspiegels
Thüringen 2021/2022, das Bau-GB.,

TAG DER ORTSBESICHTIGUNG : 22.02.2023

TEILNEHMER AM ORTSTERMIN : Herr J.-K. Lxxxxxxxx und der
Sachverständige

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG : 22.02.2023

2.) GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

2.1) TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN DES BEWERTUNGSOBJEKTES:

TERRITORIALE LAGE	: Bundesland Thüringen
LANDKREIS	: Wartburgkreis
GEMARKUNG	: Frauensee - Ortslage -
ORT/EINWOHNERZAHL, DEMOGRA- PHISCHE ENTWICKLUNG - Bezugsort -	: Frauensee ist ein kleinerer ländlicher Ortsteil der Stadt Bad Salzungen, im Ortsteil Frauensee leben ca. 900 Einwohner, der Ortsteil befindet sich süd-/ westlich der Kreisstadt Eisenach, Frauensee liegt nord-/westlich der Stadt Bad Salzungen, im westlichen Bereich des Bundeslandes Thüringen,
VERKEHRSLAGE/ENTFERNUNGEN DER/S BEWERTUNGSOBJEKTE/S -Ortsbeschreibung-	: zentrale Ortslage in Frauensee, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 150 m, Bad Salzungen ist ca. 14 km vom OT. Frauensee entfernt, die Kreisstadt Eisenach liegt in ca. 20 km Entfernung, die Entfernung zur Landeshaupt- stadt Erfurt beträgt ca. 95 km, mobile Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des tägl. Bedarfs, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich im Gemeindebereich von Bad Salzungen, die Anbindung an öffentliche Ver- kehrsmittel wird mit befriedigend bewertet, durch den Ort führt die K106, bis zur L1022 und B84 sind es 3 km, die Entfernung zur BAB04 beträgt ca. 23 km, die Entfernung zum Flughafen Erfurt beträgt ca. 100 km, im Ortsteilbereich befindet sich eine gastronomische Einrichtung, Feuerwehr, Kirche und ein Sportplatz, die Entfernung zum Kreiskranken- haus/medizinischer Einrichtung beträgt ca. 22 km,

Kleingewerbe-/Handwerks-/ und
Landwirtschaftsbetrieb/e befinden
sich ebenfalls im Ortsteilbereich,
die wirtschaftliche Lage wird
angesichts der Kreisstadtnähe mit
gut bewertet,
die geographische/landschaftliche
Lage in der Region wird ebenfalls
mit sehr gut eingeschätzt,

Anmerkung: Bei den Entfernungsangaben handelt es sich um grobe Messwerte,
geringfügige Abweichungen sind möglich.

WOHN- BZW.GESCHÄFTSLAGE : mittelgute Wohnlage im Bereich,
keine Geschäftslage,

ART DER BEBAUUNG UND : überwiegend Dorfgebiet, Grünland,
NUTZUNGEN IN DER STRASSE 1-2 geschossige Bauweise,
die Dorfkirche,

IMMISSIONEN/BELASTUNGEN : keine augenscheinlich ersicht-
lichen,

TOPOGRAPHISCHE GRUNDSTÜCKS- : hängiges Gelände im Grundstücks-
LAGE bereich,

Es handelt sich um ein separates Grundstück, eine amtliche Ver-
steinung und Vermessung braucht nicht zu erfolgen.

GESTALT/FORM/GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

STRASSENFRONT/WEG : ca. 9 m, Frontgrundstück,

MITTLERE TIEFE : ca. 40 m,

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE -Flur: 1, Flurstück: 11/1,
(entspr. Liegenschaftskataster) Größe : 387 m²

Fläche insgesamt : 387 m²
=====

Anmerkung: Das Flurstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche,
im vermessungstechnischem Sinne das Grundstück. Mehrere Flurstücke
werden im Gutachten als Grundstück oder Bewertungsobjekt bezeichnet.

TATSÄCHLICHE NUTZUNGSART : Garten,

BEMERKUNGEN/LAGEBEURTEILUNG : unregelmäßige, fast rechteckige
-der Zuschnitt- Grundstücksform,

ERSCHLIESSUNGSZUSTAND:

- STRASSENART : über die Straße „Zum Steinhauk“
erreichbar, Kommunalstraße,
- STRASSENAUSBAU : norm. Unterbau, Deckschicht aus
Bitumenbeton bzw. Pflasterstraße,
- HÖHENLAGE DES GRUNDSTÜCKS : von der Straße stark
ZUR STRASSE/WEG abfallend,
- ANSCHLÜSSE AN VERSORGUNGS- : ohne Ver-/ und Entsorgungs-
LEITUNGEN UND ABWASSERBE- anschlüsse,
SEITIGUNG
- GRENZVERHÄLTNISSE UND NACH- : keine Grenzbebauung des Grund-
BARLICHE GEMEINSAMKEITEN stücks, Einfriedung durch
Zaun, Toranlage,
- BAUGRUND/GRUNDWASSER : gewachsener, normal tragfähiger
-soweit augenscheinlich Baugrund, keine Grundwasser-
ersichtlich- schäden, keine besondere Grün-
dung, keine Gefahr von Hoch-
wasserschäden nach Auskunft des
der Eigentümers,

2.2) RECHTLICHE GEGEBENHEITEN (wertbeeinflussende Rechte/Belastungen)

- GRUNDBUCHLICH GESICHERTE : Das Grundbuch wurde auftragsgemäß
BELASTUNGEN eingesehen. In der zweiten Ab-
teilung des Grundbuches ist die
Zwangsversteigerung eingetragen.
- NICHT EINGETRAGENE LASTEN : Sonstige nicht eingetragene
UND RECHTE Lasten und Rechte, Wohnungs- und
Mietbindungen sowie Bodenverun-
reinigungen, sind nach Auskunft
des Eigentümers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sach-
verständigen diesbezüglich keine
weiteren Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.
- EINTRAGUNGEN IM BAULASTEN- : Das Baulastenverzeichnis wurde
VERZEICHNIS auftragsgemäß eingesehen.
* Es ist eine Eintragung im
Baulastenverzeichnis.
(siehe Anschreiben im Gutachten)

ENTWICKLUNGSZUSTAND DER BEWERTUNGSFLÄCHE/N :-Für das Bewertungsobjekt ist vom zuständigen Gutachterausschuss die Nutzungsart (NA) Acker ausgewiesen.

2.2.1) DEFINITION DER ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS:

- Allgemeines -, § 3 ImmoWertV2021.

-land- oder forstwirtschaftliche Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland oder Bauland zu sein, **land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.**

-Bauerwartungslandflächen

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund **konkreter Tatsachen** mit **hinreichender Sicherheit** erwarten lassen.

-Rohbauland

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

-Flächen baureifes Land

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den **tatsächlichen Gegebenheiten** baulich nutzbar sind.

-sonstige Flächen

(5) **Sonstige Flächen sind Flächen**, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

2.2.2) Einordnung des Wertes Grund/Boden nach Gerardy/Möckel

(prozentuale Einordnung der Grundstücksentwicklungsstufen in ca. Werten)

- **Unland/Hutung mit 5 - 15 %** des Bodenwertes von Ackerland,
- **reines Agrarland/Grünland**, siehe Bodenrichtwertkarte Lawi,
- **begünstigtes Agrarland bzw. Gartenland** das 1,5 bis 3-fache vom BRW (A) der jeweiligen Gemarkung, (für „ortsnahe“ Gärten) (nicht in der ImmoWertV 2021 enthalten)
- **Gartenland** das 3 bis 6-fache vom BRW (A) der jeweiligen Gemarkung, (für „wohnhausnahe“ Gärten)

- **Bauerwartungsland**
 - * Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten, 25 - 40 %
 - * In einem F-Plan als Baufläche dargestellt, 30 - 50 %

- **Rohbauland**
 - * Aufstellung eines B-Planes beschlossen 50 - 60 %
 - * Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, aber noch nicht erschlossen, 50 - 70 %
 - * B-Plan aufgestellt, Dauer bis zur Rechtskräftigkeit geschätzt, ca. 70 %
 - * B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich, geschätzte Dauer des Verfahrens, 60 - 80 %
 - * B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich, Erschließung ungewiss 70 - 80 %
 - * B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, ca. 85 %
 - * B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert bzw. Beurteilung nach §§ 34/35 BauGB ca. 90 %
Kosten der Vermessung fallen noch an,

- **Baureifes Land**
 - * B-Plan rechtskräftig bzw. nach §§ 34/35 BauGB, Erschließung erfolgt oder nicht erforderlich bzw. bereits bebautes Grundstück, Vermessung erfolgt, 100 %

- **Flächen SOE**
 - * ca. 45 % der Vergleichswerte des Bezugsortes, unter Abschlag der Erschließungskosten von ca. 25-35 %.

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfl. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. * Die unterstrichenen Passagen wurden zur Bewertung herangezogen.

3.) Bewertungsgrundsätze/Verfahren:

3.1) Bewertungsgrundsätze zur Ermittlung des Gemeinen Wertes.

Nach § 9 Abs. 2 BewG wird der „Gemeine Wert“ durch den Preis bestimmt, zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Diese Definition des gemeinen Wertes entspricht der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB (s.u.). Im Folgenden wird daher der Begriff Verkehrswert verwendet.

3.2) Bewertungsgrundsätze für die Verkehrswertermittlung.

Nach § 194 BauGB „wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung allein die zum Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

Im Rahmen der ImmoWertV2021 stehen grundsätzlich folgende Verfahren zur Ermittlung von Grundstücksverkehrswerten zur Verfügung:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

Beim direkten **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 + 26 ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Diese Möglichkeit ist in der Praxis meist auf Serienegebäude wie Reihenhäuser und Eigentumswohnungen beschränkt.

Dagegen beruht das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) auf den Gebäudenormalherstellungskosten am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der eingetretenen Wertminderungen, zuzüglich dem Bodenwert und insbesondere auf der Anwendung eines zuverlässigen - statistisch erfassten - Sachwertfaktors. Die Spanne für Sachwertfaktoren schwankt zwischen 50 % und 120 % (d.h. der Verkehrswert liegt in bestimmten Fällen um 20 % über dem Sachwert, in anderen Fällen liegt der Verkehrswert nur bei der Hälfte des ermittelten Sachwertes).

In der Abhängigkeit von diesem einen entscheidenden - jedoch oft nicht bekannten - Faktor liegt der Schwachpunkt des Sachwertverfahrens.

Im **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 31-34 ImmoWertV 2021) wird der Grundstückswert aus der Kenntnis, der aus der Vermietung, der Verpachtung oder anderer Nutzungen der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

4.) HINWEISE/OBJEKTCHARAKTERISTIK/SACHVERHALTSDARSTELLUNG:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im ländlichen Raum des Wartburgkreises, in der Stadt Bad Salzungen, OT. Frauensee. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück in der Ortsteillage von Frauensee, ohne Hausnummer.

Die Nutzung des Grundstücks erfolgt derzeit als Hausgarten. Das Bewertungsobjekt hinterlässt einen gepflegten Zustand. Das Flurstück 11/1 ist selbständig, auf Grund seiner Breite und der eingetragenen Baulast, nur mit einem Nebengebäude bebaubar. Bei einer Vereinigung mit einem Nachbargrundstück kann das Bewertungsobjekt als Bauland angesehen werden.

Abstandfläche/Baulast:

Jedes Gebäude löst Abstandflächen aus, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Im Normalfall liegen die Abstandflächen auf dem Baugrundstück selber. Sie dürfen nach den meisten landesrechtlichen Vorschriften auch auf Nachbargrundstücken liegen, wenn mittels Baulast gesichert ist, dass der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks sich die Fläche bei eigenen Bauvorhaben anrechnen lässt, diese nicht mit unzulässigen Gebäuden überbaut und nicht als Abstandfläche für das eigene Vorhaben verwendet werden dürfen. (Überdeckungsverbot).

Sofern ein Grundstück zu bewerten ist, dass mit einer Abstandflächenbaulast belastet ist, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese Baulast den Wert des Grundstücks mindert. Die belastete Grundstücksfläche steht nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung und kann auch nicht als Abstandfläche für ein eigenes Bauvorhaben genutzt werden. Je nach Lage der Baulastfläche ist die Wertminderung größer oder geringer anzusetzen. Es ist darauf abzustellen, inwieweit eine sinnvolle bauliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks noch möglich ist. Bezieht sich die Belastung beispielsweise nur auf eine Ecke des Grundstücks, die ohnehin nicht überbaut werden kann, weil dies aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zulässig ist, oder weil es aus praktischen Erwägungen nicht sinnvoll ist, dürfte sich eine Wertminderung wohl nur in symbolischer Höhe bewegen. Ist die Belastung dagegen in einem Bereich angesiedelt, der grundsätzlich einer Bebauung zugänglich gewesen wäre, so dürfte die Minderung durchaus spürbar sein.

Anzumerken wäre, dass im gesamten Grundstücksbereich ein zum Teil normaler nutzungsbedingter Unterhaltungsstau, gepaart mit div. Restarbeiten, unübersehbar ist.

- Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Der Verkehrswert vorgenannten Objektes wird vorrangig im Sachwertverfahren ermittelt. (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021)

Dieses Bewertungsverfahren begründet sich in der derzeitigen Nutzbarkeit des Objektes. Das Bewertungsobjekt ist im Wesentlichen zum Eigennutz verwendbar. Der Sachwert setzt sich als Summe des Bodenwertes, Wert Gebäude/baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, marktangepasst, zusammen.

Der Bodenwert des Objektes wird im Vergleichswertverfahren gem. §§ 15 + 16 ImmoWertV 2021 ermittelt.

5.) GEBÄUDEBESCHREIBUNG:

5.1) Das Bewertungsobjekt ist ohne Bebauung.

6.) NEBENGEBÄUDE:

6.1) befinden sich nicht im Bewertungsbereich.

7.) AUSSENANLAGEN/BAULICHE ANLAGEN:

Ohne bauliche Anlagen, ohne Versorgungs- und Entwässerungsanlagen. Toranlage, siehe Foto 3, nach Angabe der am Ortstermin teilnehmenden Person, ist die Toranlage im Eigentum des Nachbarn, hier Flur 1, Flurstück 10/1.

8.) BODENWERTERMITTLUNG:

VORBEMERKUNG:

8.1) Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage von Frauensee. Für das Grundstück ist der Bodenrichtwert von Ackerland ausgewiesen.

Da jedoch der Flächennutzungsplan die Baulandqualität -MI- ausweist und der Stellungnahme der Stadtverwaltung Bad Salzungen, FB Stadtentwicklung, zu entnehmen ist, dass das Grundstück mit Nebengebäuden bebaubar sei bzw. bei einer Vereinigung mit einem Nachbargrundstück als Bauland anzusehen ist, wird Baulandqualität bewertet.

Hilfsweise wird der Bodenrichtwert der räumlich nahen Zone der Ortslage herangezogen.

Der amtliche Bodenrichtwert für Bauland, zum Bewertungsstichtag dem 22.02.2023, somit bezogen auf das Bewertungsobjekt mit Nutzung -MI- nach Recherchen beim Gutachterausschuss des Wartburgkreises zum Stand vom 01.01.2022, liegt bei ortsüblicher Erschließung in der Stadt Bad Salzungen, Gemarkung Frauensee im unmittelbaren Preisvergleich (gem. § 25 ImmoWertV2021) wie folgt vor. (Gemarkungsnr. 634126) Anmerkung: Im Bodenwert (Bauland) sind die Außenanlagen nicht erfasst.

Bauland Gem.-Nr.: (634126)

26 (€) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB u. ThürKAG.

- B - MI -

8.2) DER BODENRICHTWERT IM MITTELBAREN PREISVERGLEICH:

(gem. §§ 25, 26 ImmoWertV2021)

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks in der Regel im Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sind Vergleichskaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder an der Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden (§§ 15, 16 ImmoWertV), d.h. wenn sie nach ihren gebietstypischen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (in der Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Wert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

8.3) WERTUNG DES GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTES/GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

Bei einem Grundstückszuschnitt von: Fläche = --,-- m²,
(Wohnbauland - Richtgrundwertstück) Tiefe = --,-- m,
- offene und bis zweigeschossige Bebauung -

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (für Grund und Boden) werden die Grundstücke in Vorder- und Hinterland (Zone I bis IIIb) aufgegliedert. Gleichzeitig ist für die Bewertung die Grundstücksgröße wertbestimmend.

Diese Aufgliederung erfolgt nicht bei Rohbauland, Industrie- und Gewerbeland, Gartenland, Verkehrsflächen und Grünflächen.

Mit der Einteilung in Grundstückszonen werden die Differenzen zum Richtwertgrundstück kompensiert.

Zone I = Fläche bis 40 m Tiefe * Vorderland,
100 % des Bodenwertes,
Zone II = Fläche über 40-80 m Tiefe * Hinterland,
ca. 50 % des Bodenwertes,
Zone IIIa = Fläche von über 80 m Tiefe, soweit noch bebaubar,
* Hinterland,
ca. 25 % des Bodenwertes,
Zone IIIb = Fläche von über 80 m Tiefe, soweit baulich nicht
mehr ausnutzbar,
* Hinter- bzw. Gartenland,
ca. 10-15 % des Bodenwertes,

Anmerkung: Die unterstrichenen Passagen wurden zur Bewertung herangezogen.

8.4) AUSWERTUNG/ERMITTLUNG DES BODENWERTES (Bauland):

Unter Würdigung der Marktlage und der örtlichen Gegebenheiten sowie der wertbeeinflussenden Faktoren halte ich einen Wert von **26,00 €/m²** für vorgenannte Bauflächen in mittlerer Lage bei ortsüblicher/zeitgemäßer Erschließung, für angemessen.

8.5) DER BODENWERT/BAULAND (BW) :

bei einer Grundstücksgröße von: $F = 387 \text{ m}^2$,

Zone I

$$F = 387 \text{ m}^2 \times 26,00 \text{ €/m}^2 = 10.062,00 \text{ €}$$

Zwischensumme 10.062,00 €
zur Rundung + 38,00 €

Wert von Grund/Boden 10.100,00 €
=====

8.6) Wertnachteil durch die Baulast:

Im Bereich des dienenden Grundstücks in der Gemarkung Frauensee, Flur 1, Flurstück 11/1 ist eine Baulast zu Gunsten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 10/1 mit einer Fläche von ca. 8 m^2 eingetragen.

Die Wertminderung der von der Baulast bedeckten Fläche wird wegen eingeschränkter Nutzbarkeit mit 30 % eingeschätzt.

$$30 \% \text{ von } 26,00 \text{ €/m}^2 = 18,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Belastete Teilfläche ca. } 8,00 \text{ m}^2 \times 18,20 \text{ €/m}^2 = 145,60 \text{ €}$$

Bodenwert des Flurstücks 11/1 in der Flur 1 - 10.100,00 €
Wertminderung durch Baulast 145,60 €

Zwischensumme 9.954,40 €
zur Rdg. - 4,40 €

Bodenwert Grundstück Flur 1, Flurstück 11/1 9.950,00 €
=====

**9.) AUSSENANLAGEN/BAULICHE ANLAGEN/BESONDERE BAUTEILE/
 NEBENGEBÄUDE UND AUFWUCHS IM ZEITWERT:**

(Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Bauzustandes, die Abmessungen der Bebauung erfolgten vor Ort bzw. wurden dem „geoportal-th.“ entnommen)

diverse Haus-/Grundstücksanschlüsse	-,- €
Freisitze/Hofbefestigung/Wegebefestigung	-,- €
Kelleraußentreppe/Eingangsstufe	-,- €
Einfriedung/Toranlage mit Gründung	-,- €
Gartenanlagen/Aufwuchs/Beete (p)	255,00 €
Im Bewertungsbereich befinden sich überalterte Obstbäume, Selbige werden mit Zeitwert abgegolten.	
Wäschetrocken/Mülltonnenstellplatz	-,- €
PKW - Stellplatz/Stellplätze	-,- €
Stützmauer/Palisaden	-,- €
freistehende Briefkastenanlage	-,- €
Rampe/Auffahrt	-,- €
Zisterne	-,- €
Spritzschutzstreifen	-,- €
Anbau, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, Dachaufbauten > 2,00 m ² , Freitreppen mit mehr als 3 Stufen, der Teil des Hausschornsteines der > 1 m über OK Dach ist	
	-,- €

Zwischensumme	255,00 €
Zur Rundung	+ 45,00 €

ZEITWERT DER AUSSEN-/BAULICHEN ANLAGEN INSGESAMT :	300,00 €
=====	

Anmerkung:

Bei vorgenannter Zeitwertermittlung handelt es sich um eine grobe Werteschätzung der baulichen Außenanlagen, des Aufwuchses und des Grundstückszubehörs (in Anlehnung an die Wertermittlung von Kleingärten Tiedtke-Crede, Schall 2006) zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der von den am OT. teilnehmenden Personen gemachten Angaben bzw. der übergebenen Unterlagen. Im Rahmen einer detaillierten Aufstellung kann es ggfl. zu geringen Abweichungen der ermittelten Werte kommen. (nichtzutreffend bei einer äußeren Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes)

Die Bewertungsparameter zur Ermittlung der Werte ist der Saatgutpreis, sind die Säkosten, ist die Anwachszeit, sind die Anwachskosten, ist das Anwachsrisiko und die Aufzinsung (Pflanzkosten, Pflegekosten) berücksichtigt. Die unterstrichenen Passagen werden im Zuge der Bewertung herangezogen.

10.) Zusammenstellung der Werte:

Der Bodenwert	9.950,00 €
Wert Aufwuchs	300,00 €

Wert gesamt	10.250,00 €
=====	

11.) DER VERKEHRSWERT (VKW-Marktwert):

Die Bewertung erfolgte im Sach-/ und Vergleichswertverfahren. Grundstücke/Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks/-objektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig, unter Einbeziehung des örtlichen Marktes, bei Gewichtung der Verfahren, am (marktangepassten) Sachwert orientieren.

Nach Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie wertbeeinflussender Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, empfehle ich für das unbebaute Grundstück in Bad Salzungen, OT. Frauensee, in der

Gemarkung Frauensee, Flur und Flurstück siehe Blatt 3, zum Bewertungsstichtag dem 22.02.2023 den nachstehenden Wert als Verkehrswert.

*** 10.250,00 € ***

in Worten: Zehntausendzweihundertfünfzig Euro

Das vorstehende Wertgutachten wurde nach den übergebenen Angaben, dem vorgefundenen bautechnischen Zustand sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften und Bewertungsrichtlinien aufgestellt. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Haftung wird gem. Absprache auf 1 Jahr und max. bis auf Honorarhöhe beschränkt.

Das Gutachten wurde unabhängig, weisungsfrei, höchstpersönlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit gefertigt und im Original unterzeichnet.

Eine Ausfertigung wird vom Sachverständigen archiviert.

AUFGESTELLT:

Klaus Tölle, Dipl.-Ing. (FH)

Nordhausen, den 03.03.2023

bauvorlageberechtigter/beratender Bauingenieur.

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bewertung von Schäden an Gebäuden/Bauwerken und baulichen Anlagen.

12.) ZEICHENERKLÄRUNG/Abkürzungen:

i.S. d.	im Sinne des ...
Grundb.-Bd., Bl.,	Grundbuch Band, Blatt,
LGB	Liegenschaftsbuch,
RDM	Ring Deutscher Makler,
LK	Landkreis,
VKE	Verkaufseinrichtung,
AW	Abwasser, Misch-/Trenn- system,
ggf.	gegebenenfalls,
AG	Auftraggeber,
lw.	landwirtschaftliche/r,
B-Plan	Bebauungsplan,
V+E-Plan	Vorhaben-/Erschließungsplan,
Bau GB	Baugesetzbuch,
z.Bsp.	zum Beispiel,
GFZ	Geschossflächenzahl,
GRZ	Grundflächenzahl,
MD	dörfliches Mischgebiet,
MI	Mischgebiet,
bzw.	beziehungsweise,
ehem.	ehemalig, ehemals,
tlw.	teilweise,
Elt.,	Elektro,
ges.	gesamt,
UR	umbauter Raum,
BV	Berechnungsverordnung,
NND	normative Nutzungsdauer,
RND	Restnutzungsdauer,
E.d.V.	Eigentum des Volkes,
EGW	Einwohnergleichwerte,
gem.	gemäß,
HNB	Holznagelbinder,
Spw.	Spannweite,
AR.	Arbeitsrichtlinie,
Rdg., gerd.,	Rundung, gerundet,
lfd.	laufende ...,
BGB	bürgerliches Gesetzbuch,
Mp	Megapond,
i.e.V.	in ehelicher Vermögens- gemeinschaft,
EFH, ZFH, MFH,	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus,
PAO	Preisverordnung,
<u>Nutzungsart:</u>	
A	Ackerland,
AZ (BP)	Ackerzahl/Bodenpunkte,
Ga	Garten,
OGa	Obstgarten,
GR	Grünland,

Gf oder Hf	Gebäude- und Gebäudeneben- flächen, Hoffläche,
U	Unland,
SOSE	Sonstiges „Sondergebiet Erholung“,
SOSL	Sonstiges „Sondergebiet Landwirtschaft“,
gew.- gen. Gebäude	gewerblich genutzte Gebäude,
gem.- gen. Gebäude (nb)	gemischt genutzte Gebäude, nicht bewertet,
KG	Kellergeschoss,
EG	Erdgeschoss,
OG/DG	Ober-/Dachgeschoss,
z.z. ohne/mit	zurzeit ohne/mit ...,
BGF	brutto Geschossfläche,
NHK	Normalherstellungskosten,
WE	Wohneinheit,
WF	Wohnfläche,
BRW	Bodenrichtwert,
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungs- gesetz,
SachRBERG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SachenRÄndG	Sachenrechtsänderungsgesetz,
ETW	Eigentumswohnung,
ETE	Eigentumseinheit,
SW/EW	Sachwert, Ertragswert,
OT.	Ortsteil,
AZ (Bp)	Ackerzahl, Bodenpunkt,
GZ (Bp)	Grünlandzahl, Bodenpunkt,
BRWK	Bodenrichtwertkarte,
Gnr.	Geschäftsnummer,
Az.	Aktenzeichen,
HWR.	Hauswirtschaftsraum,
HAS.	Hausanschlussraum,
SW-RL	Sachwertrichtlinie,
RH, RMH	Reihenhaus, Reihenmittelhaus,
REH	Reihenendhaus,
EnEV	Energieeinsparverordnung,
PV-Anlage	Photovoltaikanlage,
Mapf.	Marktanpassungsfaktor,

13.) Zeichnungs-/Anlagenverzeichnis:

Flurkarte, zeichnis, Anschreiben KKS, Bodenrichtwertinfo,
Hinweise zum Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 28.02.2018,
(Az.: 8A11536/17), Auskunft zur Baugenehmigung, die
Baugenehmigung,

14.) Fotodokumentation zum Gutachten:

Foto 1:



Straßenansicht des Bewertungsobjektes.

Foto 2:



Wie vor, jedoch aus einem anderen Blickwinkele.

Foto 3:



Toranlage zum Bewertungsobjekt, Eigentümer Fl. 1, Flurstk. 10/1.

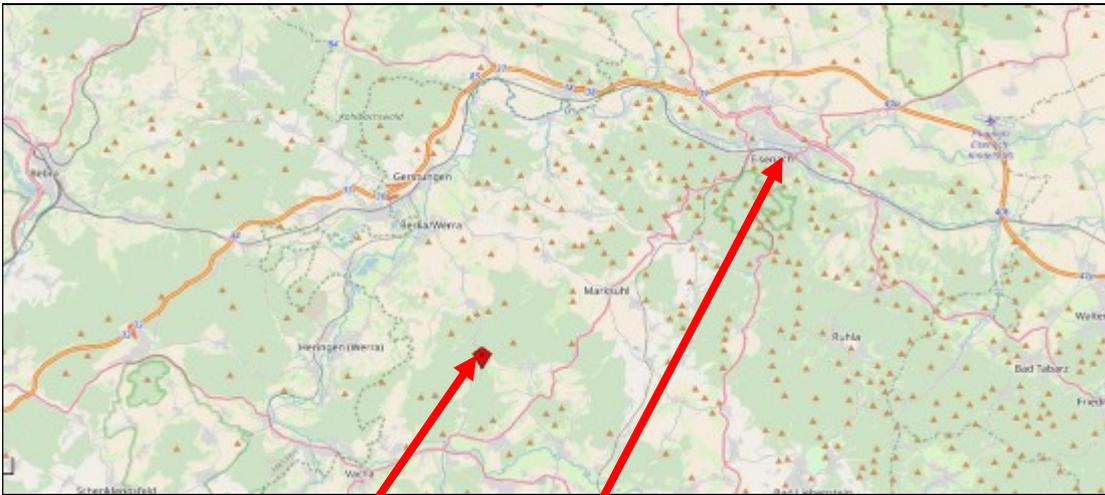
Foto 4:



Die Straßenanbindung von der Stichstraße aus.

15.) Die regionale Lageübersicht:

Die Makrolage



OT. Frauensee

Eisenach

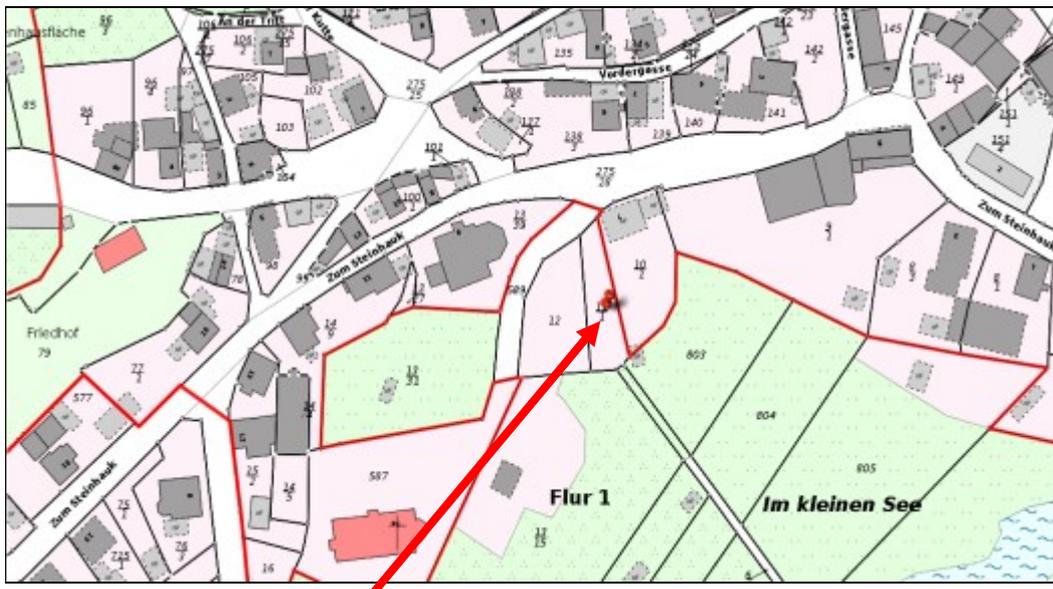
Die Mikrolage



Das Bewertungsobjekt, in der Ortslage von Frauensee.

16.) Lage des Bewertungsobjektes:

Der Lageplan o.M.:



Das Bewertungsobjekt in der Ortslage von Frauensee.