

Geschäftsnummer: K 3/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

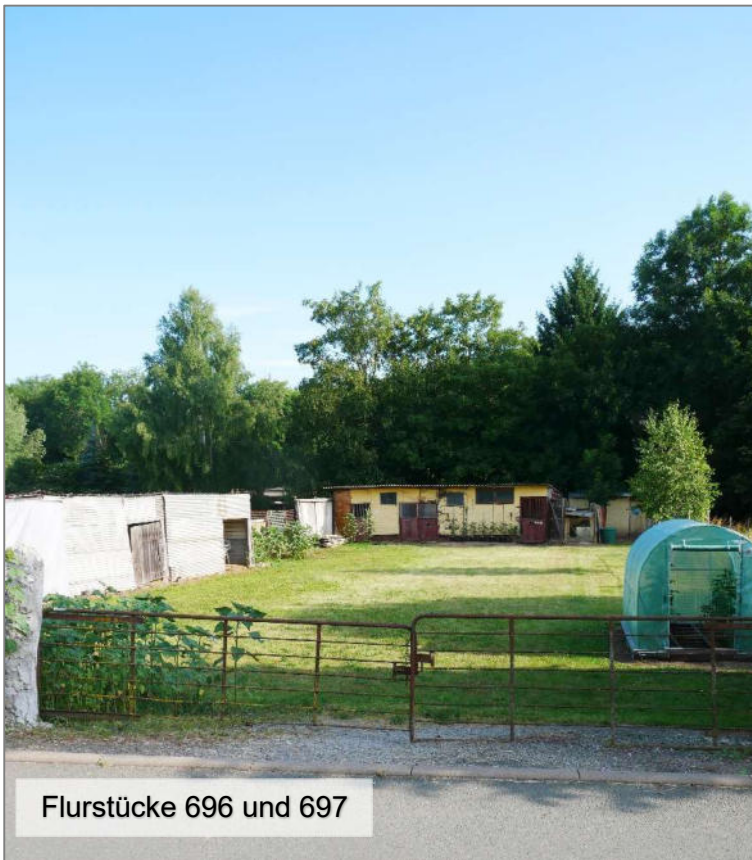
zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für
- ein mit einfachen Schuppen / Ställen
bebautes Grundstück und
- ein unbebautes Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: -
Ort: 99518 Bad Sulza
Kreis: Landkreis Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht: Apolda

Grundbuch: Bad Sulza

GB-Blatt: 59

Flur: 13, u.a.

Flurstück(e): 1908, u.a.

Stichtag: 18.06.2025

Das Wertgutachten umfasst 11 Seiten und 8 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	5
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.0.	Wertermittlung	7
3.1.	Definition des Verkehrswertes	7
3.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	7
3.2.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	7
3.2.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
3.2.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	7
4.0.	Beschreibung und Bewertung der Flurstücke 1908 und 1823	8
4.1.	Grundstücksbeschreibung	8
4.2.	Grundstücksbewertung	8
5.0.	Beschreibung und Bewertung der Flurstücke 697 und 696	9
5.1.	Grundstücksbeschreibung	9
5.2.	Gebäudebeschreibung	10
5.3.	Grundstücksbewertung	10

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99518	Ort: Bad Sulza	Straße: -
Objekt: zwei Grundstücke	Auftraggeber: Amtsgericht Weimar	AZ: K 3/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bad Sulza Flur: 13 / 12 Flurstück(e): 1908 / 1823
 Flur: 3 Flurstück(e): 697 / 696

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: - **Fläche:** - m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 1908	0,55	1.079		
2. Flurstück 1823	0,55	275		
3. Flurstück 697	5,00	679		
4. Flurstück 696	5,00	722		

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	[] Wohnnutzung	<input type="checkbox"/> beitragsfrei	<input type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	[] EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	[] Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	[] Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besondere (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	[] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[] Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[] Garagen		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[1] Sonstige		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1.						
2.						
3.						

Verkehrswerte:

Flurstück 1908 in der Flur 13: 600,00 €

Flurstück 1823 in der Flur 12: 150,00 €

Flurstück 697 in der Flur 3: 3.400,00 €

Flurstück 696 in der Flur 3: 3.600,00 €

Wertermittlungstichtag: 18.06.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99518 Bad Sulza
Straße: -
Kreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Apolda
Gemarkung: Bad Sulza
Grundbuchblatt: 59

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	13	1908	Waldfläche	1.079 m ²
BV lfd. Nr. 2	3	697	lawi Fläche	679 m ²
BV lfd. Nr. 3	12	1823	GF	275 m ²
BV lfd. Nr. 4	3	696	Erholungsfläche	722 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts **Flurstücke 1908 und 1823:** unbebaute Grundstücke, teilweise mit Bewuchs an Bäumen / Sträuchern,
Flurstücke 696 und 697: einfache Ställe / Schuppen, Überdachung; ansonsten nicht befestigte Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 18.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 18.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Weimar [Geschäfts-Nr. K 3/25] vom 10.04.2025, Grundbuchauszug vom 25.03.2025, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.04.2025, eigene Ortsbesichtigung am 18.06.2025

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Bad Sulza ist eine Kleinstadt mit ca. 8.000 Einwohnern (einschließlich der Ortsteile) und liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Weimarer Land.
In Bad Sulza sind wesentliche Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Schule und Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbusverkehr und Bahnhof) sind ebenfalls vorhanden.
Mäßige überregionale Verkehrsverbindungen: die Bundesstraße B 87 ist ca. 7 km und die Bundesstraße B 88 ist ca. 12 km entfernt; die Autobahn A 4 ist ca. 27 km entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Apolda beträgt ca. 12 km, zur Landeshauptstadt Erfurt ca. 60 km, nach Weimar ca. 30 km und nach Jena ca. 28 km.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,6 % (Stand Juni 2025) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,3 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Weimarer Land weist eine mäßige Wirtschaftskraft auf.
Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Weimarer Land mit 91,0 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100, jedoch etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.

Bevölkerungsentwicklung: Nach Auskunft des Landratsamtes Weimarer Land und Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.
Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Weimarer Land von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Gartengrundstücken geprägt.
Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen waren die allgemeinen Immobilienpreise bis ca. 2011 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) gesunken, wobei seit 2012 / 13 eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.
Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>In der 2. Abteilung des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:</p> <p>1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 3/25) gemäß Ersuchen vom 18.03.2025; eingetragen am 25.03.2025.</p> <p>Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.</p> <p>In der 3. Abteilung des Grundbuchs sind keine Eintragungen.</p>
Baulasten:	Gemäß dem InfoLika-System ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung als Garten bzw. forstwirtschaftliche Fläche ist kein Verdacht auf Altlasten auf den Bewertungsgrundstücken gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Die Grundstücke sind in kein förmliches Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Die Wertermittlungsobjekte liegen nach Auskunft der Stadt Bad Sulza, Bauamt, im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben (z.B. Land- oder Forstwirtschaft) zulässig. Sonstige Vorhaben sind im Einzelfall zulässig, wenn ihrer Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ansonsten kann eine baurechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nur über eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan) geklärt werden.</p> <p>Bad Sulza hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten sind die zu bewertenden Grundstücke gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ einzustufen.</p>

3.0. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

3.2.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG**: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen. Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung des Bodenwertes von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren durchzuführen ist.

4.0. Beschreibung und Bewertung der Flurstücke 1908 und 1823

4.1. Grundstücksbeschreibung

Die Flurstücke 1908 in der Flur 13 und 1823 in der Flur 12 liegen außerhalb der bebauten Ortslage von Bad Sulza, ca. 500 m vom nordwestlichen Ortsrand entfernt.

Das Flurstück 1823 grenzt westseitig an einen grob, mit Schotter befestigten Waldweg, das Flurstück 1908 schließt sich ostseitig an das Flurstück 1823 an; das Gelände ist in östlicher Richtung teilweise stark ansteigend. Der Grundstückszuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage des Gutachtens) entnommen werden.

Beide Flurstücke sind unbebaut und haben keinen Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Flurstück 1823 wird augenscheinlich als Zufahrt für das südlich angrenzende, mit einem Wohn- bzw. Wochenendhaus bebaute Flurstück 1822 genutzt. Der Zufahrtsbereich zu diesem Haus ist mit Schotter befestigt und einer einseitigen Stützmauer eingefasst.

Die Grundstücke sind als Wald bzw. forstwirtschaftliche Flächen anzusehen und weisen einen untergeordneten Bewuchs an Laubbäumen (z.B. Eichen) auf; eine Bewirtschaftung der beiden Grundstücke ist augenscheinlich nicht gegeben.

4.2. Grundstücksbewertung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurden in den Jahren 2022 bis 2024 insgesamt 3 Verkäufe von vergleichbaren forstwirtschaftlichen Flächen bei einer Grundstücksfläche von 1.000 - 2.500 m² registriert.

Die Kaufpreise betragen einmal 0,30 €/m² und zweimal 0,70 €/m². Das arithmetische Mittel der Kaufpreise beträgt ca. 0,57 €/m², der Median 0,70 €/m².

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für forstwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Bad Sulza zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 719305: - 0,45 €/m² (ohne Baumbestand)

In Anlehnung an das arithmetische Mittel der vorgenannten Kaufpreise wird der Verkehrswert der beiden Grundstücke mit ca. 0,55 €/m² begutachtet.

Flurstück 1908

Flurstück 1908:	1.079,00 m ²	x	0,55 € pro m ²	=	593,45 €
Bodenwert gerundet:					600,00 €

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **600,00 €**

Euro (i.W.) - **sechshundert** -

Flurstück 1823

Flurstück 1823:	275,00 m ²	x	0,55 € pro m ²	=	151,25 €
Bodenwert gerundet:					150,00 €

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **150,00 €**

Euro (i.W.) - **einhundertfünfzig** -

5.0. Beschreibung und Bewertung der Flurstücke 697 und 696

5.1. Grundstücksbeschreibung

Die Flurstücke 697 und 696 in der Flur 3 liegen im nördlichen Bereich von Bad Sulza; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1,3 km.

Die Grundstücke liegen nebeneinander (bilden eine wirtschaftliche Einheit) und grenzen südseitig an die asphaltierte, öffentliche Straße „In den Emsenwehren“; an der nördlichen Grundstücksseite verläuft der offene Bachlauf des „Emsenbach“. Die Grundstücke sind relativ eben, liegen jedoch etwas unter dem Straßenniveau. Der Grundstückszuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage des Gutachtens) entnommen werden.

Beide Flurstücke haben augenscheinlich keinen Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Flurstück 696 ist teilweise bebaut und weist einen gepflegten Zustand auf; das Flurstück 697 ist überwiegend unbebaut und teilweise zugewachsen / verwildert.

5.2. Gebäudebeschreibung

Auf dem Flurstück 696 befinden sich mehrere einfache Gebäude bzw. bauliche Anlagen (Schuppen / Ställe bzw. Überdachungen):

einfache Holzbauweisen, Wände mit Holzverkleidung bzw. Wellblech-/Trapezblechverkleidung, teilweise mit Folienbehang; Pultdächer mit Trapezblech- bzw. Wellasbestdeckung, teilweise einfache Holztüren / Stalltüren, teilweise einfache Holzfenster,

Auf dem Flurstück 697 befinden sich zwei einfache Überdachungen (Holzlager) und ein einfaches Foliengewächshaus.

Unter Berücksichtigung der einfachen Bauweisen und dem Bauzustand ist den Gebäuden / baulichen Anlagen kein Zeitwert beizumessen.

Die Grundstücke sind straßenseitig mit einfachem Maschendrahtzaun eingefriedet; die Zuwegung zum Flurstück 697 erfolgt über ein einfaches Stahltor.

5.3. Grundstücksbewertung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Bad Sulza zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 718210: - 5,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	keine Angabe
Art der baulichen Nutzung:	-	Sonstige Fläche - Freizeitgarten
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	18.06.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einfachen Gebäuden / Überdachungen
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe

Da die Bewertungsgrundstücke in den wesentlichen, wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 5,00 €/m² für angemessen.

Flurstück 697

Flurstück 697:	679,00 m ²	x	5,00 € pro m ²	=	3.395,00 €
Bodenwert gerundet:					3.400,00 €

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **3.400,00 €**

Euro (i.W.) - dreitausendvierhundert -

Flurstück 696

Flurstück 696:	722,00 m ²	x	5,00 € pro m ²	=	3.610,00 €
Bodenwert gerundet:					3.600,00 €

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **3.600,00 €**

Euro (i.W.) - dreitausendsechshundert -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 18.06.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 31.07.2025



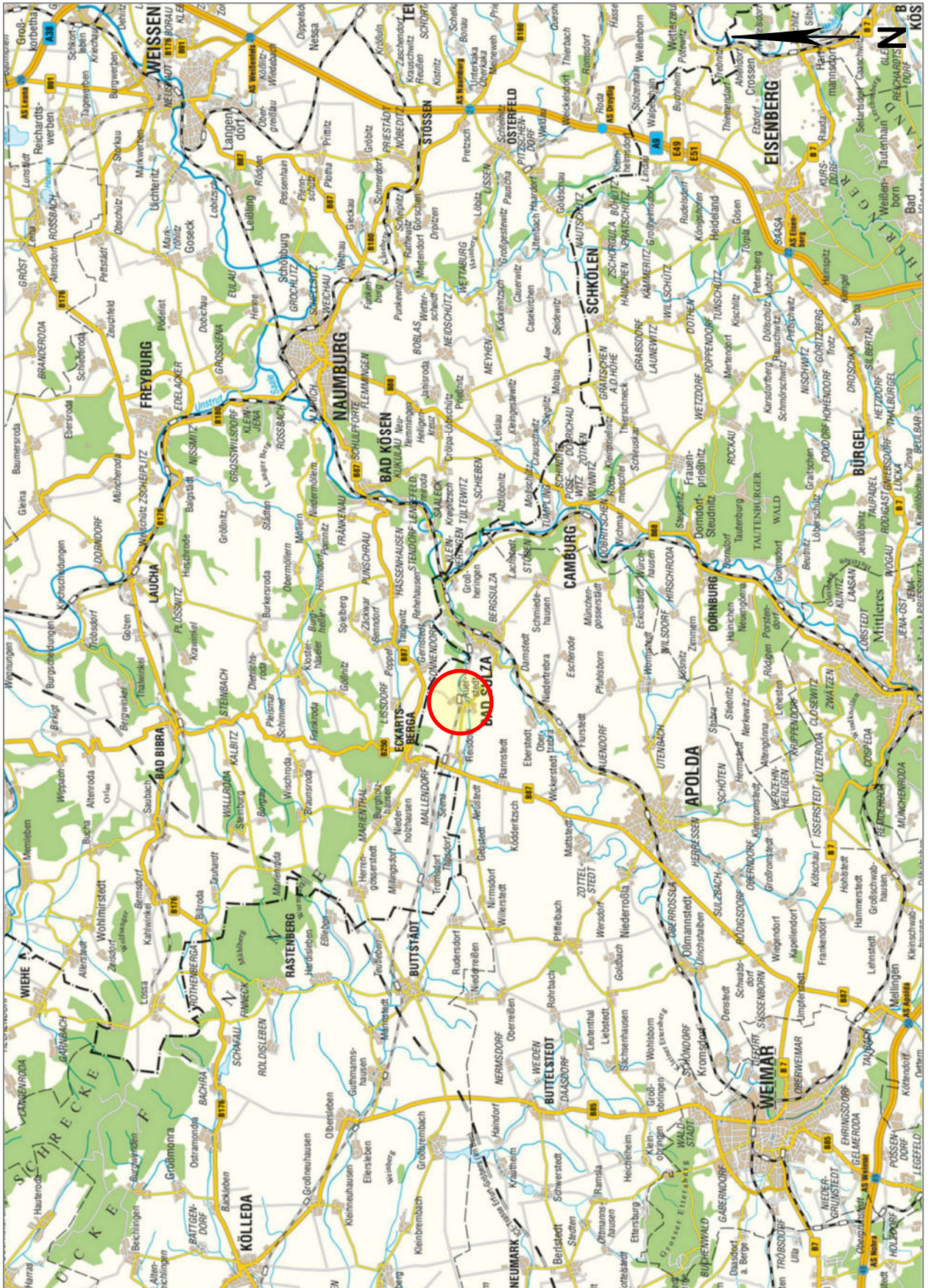
Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Übersichtsplan



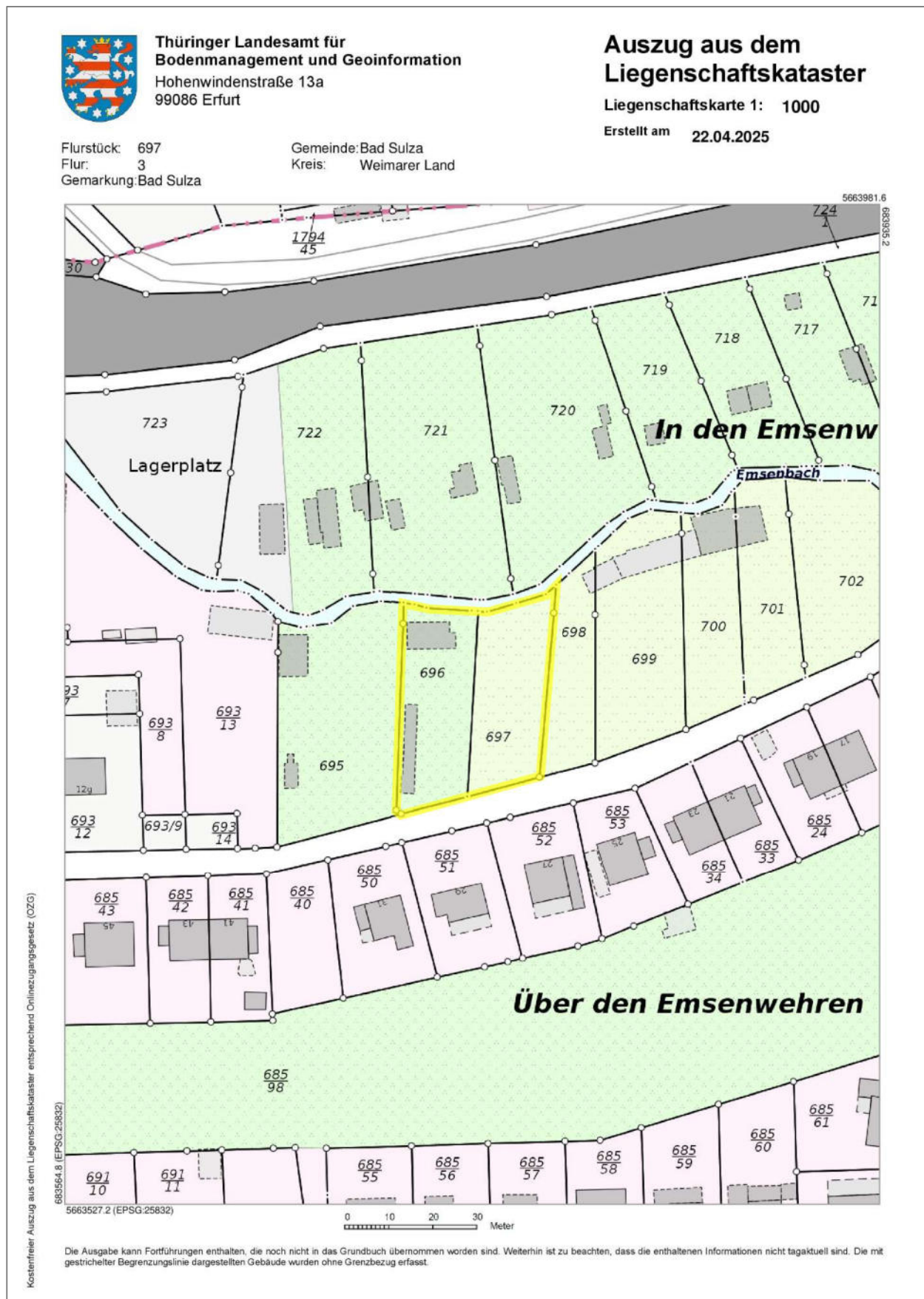
Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan



Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Flurstücke 697 und 696



Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - unmaßstäbliche Darstellung

Fotos



Foto 1 - Flurstück 1823 (links) mit Zufahrt zum benachbarten Grundstück und Waldweg (rechts)



Foto 2 - Flurstück 1908 - Blick nach Osten

Fotos



Foto 3 - Flurstück 696 - einfache Schuppen / Ställe



Foto 4 - Flurstück 696 - einfache Ställe

Fotos



Foto 5 - Flurstücke 697 / 696 - einfacher Schuppen



Foto 6 - Flurstück 697 - Blick nach Süden

Fotos

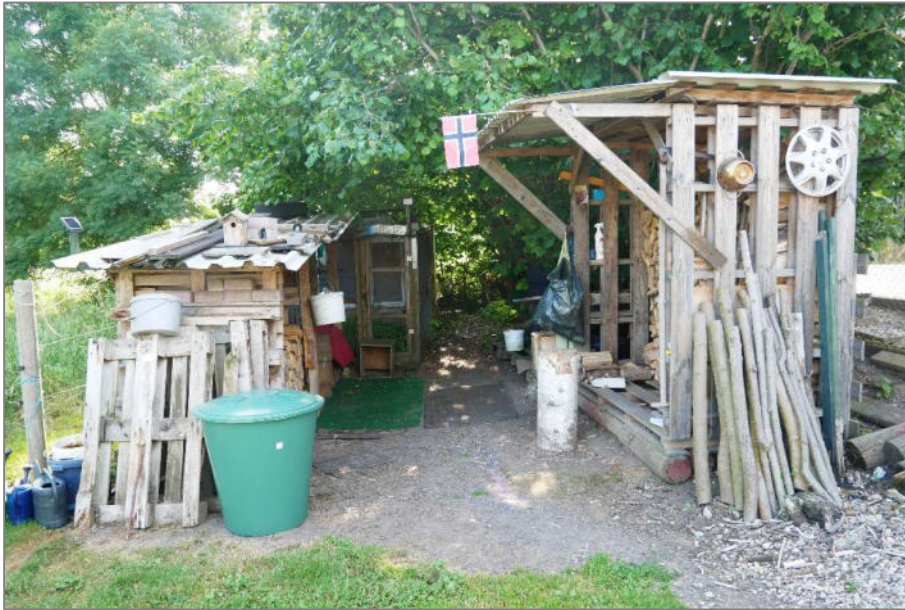


Foto 7 - Flurstück 697 - einfache Überdachungen (Holzlager)



Foto 8 - Flurstück 697 - Gewächshaus