

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Landwirtschaftsgrundstück

Gemarkung Niederroßla, Flur 8,

Flurstücke 628/1, 628/4, 733 und 734,

An der Oßmannstedter Straße / Am Liebstedter Wege in

D – 99510 Ilmtal - Weinstraße, Ortsteil Niederroßla

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.01.2025

Geschäfts-Nummer

K 6/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UTA GERHARDT
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen
Mietwertgutachten
Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	8
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
2.1	Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch	9
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	10
2.3	Besonders zu berücksichtigende Umstände	10
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	11
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	11
3.2	Grundakten	13
3.3	Liegenschaftskataster	13
3.4	Baulastenverzeichnis	13
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	14
3.6	Denkmalschutz	14
3.7	Erschließungszustand	14
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	14
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	15
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	15
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	15
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	16
4.1	Merkmale des Standortes	16
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	17
4.3	Bodenbeschaffenheit	17
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
5.1	Vorbemerkung	18
5.2	Gebäude	19
5.3	Sonstige bauliche Außenanlagen	20

6.	BEURTEILUNG	21
6.1	Marktsituation	21
6.2	Bewertungsgegenstand	21
7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	22
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	22
7.2	Bildung von Wertzonen.....	23
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	23
7.4	Vorläufiger Bodenwert	24
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	24
8.1	Reinertrag, Rohertrag	25
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	26
8.3	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	27
8.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	28
8.5	Barwertfaktor	28
8.6	Vorläufiger Ertragswert	28
8.7	Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	29
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	30
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
10.1	Verkehrswertdefinition	30
10.2	Ermittelte Werte	30
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	30
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	32

Anlagen

▪	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2024..... (1 Seite)	33
▪	Fotografien von der Ortsbesichtigung am 06.01.2025..... (6 Seiten)	34

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Weimar beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 10.10.2024.

Das Auftragsschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 30.09.2024. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Landwirtschaftsgrundstück, Gemarkung Niederroßla, Flur 8, Flurstücke 628/1, 628/4, 733 und 734 unter der Anschrift An der Oßmannstedter Straße / Am Liebstedter Wege in D – 99510 Ilmtal-Weinstraße, Ortsteil Niederroßla, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	06.01.2025
Qualitätsstichtag	06.01.2025
Wertermittlung abgeschlossen	01.04.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 01.04.2025, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen (hier insbesondere: landwirtschaftliche Maschinenteknik, Silos – sofern vorhanden – sowie die auf den Dachflächen befindlichen Photovoltaikanlagen).
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeberseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.
- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.

- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV; am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt; noch nicht rechtskräftig verabschiedet; jedoch in Fachkreisen zur Anwendung empfohlen
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“; Ausgabe August 2021
- „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023; gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 4 des Gesetzes zuletzt geändert am 16.10.2023
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 16.10.2023
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2024/2025; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zur mittleren Spanne von Liegenschaftszinssätzen; Stand Januar 2025
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik

- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; Stand Juni 2019

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Datum des Ausdrucks nicht lesbar
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2024
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 06.01.2025
- Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Vormerkung für den Fall des Betreiberwechsels vom 23.12.2019 mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung (UR-Nr. F 2166/2019 vom 23.12.2019)

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom Bau- und Ordnungsamt der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße vom 14.01.2025 bezüglich Einwohnerzahl, Erschließung, Planungsrecht etc. pp.
- Auskünfte vom Bauamt des Landratsamtes Weimarer Land vom 13.01.2025 bezüglich Baulasten
- Auskünfte vom Bauamt des Landratsamtes Weimarer Land vom 14.01.2025 bezüglich Denkmaleigenschaften
- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 17.03.2025

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 06.01.2025, von ca. 13:00 Uhr bis ca. 14:00 Uhr statt.

Es nahmen teil:

Frau Uta Gerhardt

Sachverständige

Anmerkung zum Ortsbesichtigungstermin

Die Grundstückseigentümerin wurde jeweils per Einwurfeinschreiben wie folgt angeschrieben:

- Schreiben vom 18.11.2024 mit Bitte um Kontaktaufnahme zur Abstimmung eines örtlichen Besichtigungstermins sowie organisatorischer Absprachen
- Schreiben vom 07.12.2024 mit Bekanntgabe des festgelegten Ortsbesichtigungstermins am 06.01.2025
- Schreiben vom 09.01.2025 mit dem nochmaligen Angebot einen Ortsbesichtigungstermin zu vereinbaren

Eine Rückmeldung der Eigentümerin erfolgte zu keinem der vorstehend genannten Schreiben.

Zum festgesetzten Ortsbesichtigungstermin am 06.01.2025 war ein Zugang zum bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht möglich; die Grundstückseigentümerin war augenscheinlich nicht anwesend.

Dementsprechend konnte am 06.01.2025 nur eine äußere Besichtigung von den öffentlichen Wegen nord- und südseitig des Bewertungsgegenstandes erfolgen.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

Die Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt und somit veröffentlicht. Rechtskräftig wirksam ist die ImmoWertA noch nicht; eine Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswertes wird jedoch aus Fachkreisen empfohlen.

2.3 Besonders zu berücksichtigende Umstände

Wie vorstehend im Punkt 1.5 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, bestand zum bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Zugangsmöglichkeit, so dass nur eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgen konnte.

Alle nachfolgenden Darstellungen und Erläuterungen im Sachverständigengutachten nehmen Bezug auf die durchgeführte Ortsbesichtigung am 06.01.2025 sowie auf sachverständigenseits eingeholte Auskünfte von Ämtern und Behörden.

Es können keine konkreten Aussagen zur tatsächlichen Nutzung der einzelnen Gebäude, deren Ausstattung, Bauzustand oder zum Modernisierungsgrad getroffen werden; es muss dementsprechend von diesbezüglichen Annahmen ausgegangen werden.

Bezüglich der Ermittlung bewertungsrelevanter Flächen (bebaute Grundfläche, Bruttogrundflächen, Nutzflächen) werden diese grob überschlägig aus dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ermittelt.

Aus den vorstehend beschriebenen Umständen ergeben sich Beurteilungs- und Bewertungsrisiken für die Verkehrswertermittlung im Sinne § 194 Baugesetzbuch. Diese Beurteilungs- und Bewertungsrisiken werden regelmäßig mit einem Risikoabschlag berücksichtigt; siehe dazu Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens – Bemessung des Verkehrswertes unter der Rubrik „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Apolda
Grundbuch von	Niederroßla
Blatt	927
Abdruck vom	Datum nicht lesbar
Bestandsverzeichnis	- lfd. Nr. 1 - Gemarkung Niederroßla - Flur 8 - Flurstück 628/1 - Größe 6.664 m² - Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche - lfd. Nr. 2 - Gemarkung Niederroßla - Flur 8 - Flurstück 628/4 - Größe 4.275 m² - Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche - lfd. Nr. 3 - Gemarkung Niederroßla - Flur 8 - Flurstück 733 - Größe 6.941 m² - Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche - lfd. Nr. 4 - Gemarkung Niederroßla - Flur 8 - Flurstück 734 - Größe 6.941 m² - Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

- lfd. Nr. 1
wurde gelöscht
- lfd. Nr. 2 - lastend auf den Flurstücken 628/1, 628/4, 733 und 734
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betreibungs- Unterhaltungs- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen) für einen Dachprojekte zur Nutzung von photovoltaischer Energie UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Bündel 3, Limburg an der Lahn.
Bedingt. Gleichrangig mit Abteilung II Nr. 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2019 (§ 2, UR-Nr. F 2166/2019, Notar Dr. Eckhard Froeb in Weimar) eingetragen am 14.02.2020.
- lfd. Nr. 3 - lastend auf den Flurstücken 628/1, 628/4, 733 und 734
Vorgemerkt nach § 883 BGB:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen) für einen Dachprojekte zur Nutzung von photovoltaischer Energie UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Bündel 3, Limburg an der Lahn.
Gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und 4. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2019 (§ 3a, UR-Nr. F 2166/2019, Notar Dr. Eckard Froeb in Weimar) eingetragen am 14.02.2020.
- lfd. Nr. 4 - lastend auf den Flurstücken 628/1, 628/4, 733 und 734
Vorgemerkt nach § 883 BGB:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen) für einen Dachprojekte zur Nutzung von photovoltaischer Energie UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Bündel 3, Limburg an der Lahn.
Gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2019 (§ 3b, UR-Nr. F 2166/2019, Notar Dr. Eckhard Froeb in Weimar) eingetragen am 14.02.2020.

3.2 Grundakten

Entsprechend den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches bezüglich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsrechts für Photovoltaikanlagen) für einen Dachprojekte zur Nutzung von photovoltaischer Energie UG wurde die notarielle Bewilligung UR-NR. F 2166/2019 vom 23.12.2019 beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Apolda sachverständigen-seits eingeholt.

3.3 Liegenschaftskataster

Aus dem Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster (InfoLika) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation wurde sachverständigenseits ein Auszug am 30.10.2024 generiert.

Die tatsächliche Nutzung der einzelnen Flurstücke wird im Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster (InfoLika) wie folgt angegeben:

- Flurstück 628/1

3.800 m ²	gemischte Nutzung (landwirtschaftliche Betriebsfläche)
2.864 m ²	Landwirtschaft (Grünland)
6.664 m ²	gesamt

- Flurstück 628/4

3.531 m ²	gemischte Nutzung (landwirtschaftliche Betriebsfläche)
744 m ²	Landwirtschaft (Grünland)
4.275 m ²	gesamt

- Flurstück 733

5.328 m ²	gemischte Nutzung (landwirtschaftliche Betriebsfläche)
1.613 m ²	Landwirtschaft (Grünland)
6.941 m ²	gesamt

- Flurstück 734

2.991 m ²	gemischte Nutzung (landwirtschaftliche Betriebsfläche)
3.950 m ²	Landwirtschaft (Grünland)
6.941 m ²	gesamt

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes des Landkreises Weimarer Land vom 13.01.2025 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße vom 14.01.2025 ist das Gebiet, in dem die bewertungsgegenständlichen Flurstücke liegen, als Vorranggebiet für die Landwirtschaft einzuordnen. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich im Sinne § 35 Baugesetzbuch.
Entwicklungszustand	Entsprechend der planungsrechtlichen Auskunft sowie der tatsächlichen Nutzung laut Liegenschaftskataster (siehe Punkt 3.3 des Sachverständigengutachtens) gliedert sich der Bewertungsgegenstand in baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV sowie in Flächen der Landwirtschaft im Sinne von § 3, Absatz 1 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft des Bauamtes beim Landkreis Weimarer Land vom 14.01.2025 ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Bodendenkmale sind hiervon nicht berührt (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Diese sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sofern solche bei Ausgrabungen oder Bodenarbeiten aufgefunden werden.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt sowohl südseitig an einen teilweise befestigten und teilweise unbefestigten, öffentlichen Weg (An der Oßmannstedter Straße) sowie auch nordseitig an einen befestigten, öffentlichen Weg an (siehe Liegenschaftskarte in Anlage des Sachverständigengutachtens).

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße vom 14.01.2025 bestehen Anschlüsse für Elektro, Trinkwasser und Erdgas; die Entwässerung erfolgt in eine grundstückseigene Klärgrube und in die Vorflut (Graben).

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße vom 14.01.2025 bestehen zum Bewertungsstichtag keine Forderungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren und es sind keine in Aussicht gestellt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Entsprechend dem notariell beglaubigten Antrag zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (siehe Ausführungen in Punkt 1.4 und 3.2 dieses Sachverständigengutachtens) geht aus diesem Antrag hervor, dass ein Nutzungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und dem Nutzungsberechtigten der Photovoltaikanlage besteht und der Grundstückseigentümer die Dachflächen/Grundstücksflächen sowie Leitungswege an den Nutzungsberechtigten verpachtet.

Laut dort angefügter Lageskizze befinden sich die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude 1, 3 und 4 (siehe Liegenschaftskarte in Anlage des Sachverständigengutachtens).

Weitere Informationen zum bestehenden Nutzungs-/Pachtvertrag liegen für die Gutachtererstellung nicht vor; von der Grundstückseigentümerin wurden diesbezüglich keinerlei Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Wie im Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, bestand trotz mehrfacher Anschreiben durch die Sachverständige kein Kontakt zur Grundstückseigentümerin. Eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes konnte nur nach rein äußerer Inaugenscheinnahme erfolgen.

Dementsprechend liegen keine Informationen vor, ob am Bewertungsgegenstand weitere Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

- Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße vom 14.01.2025 ist für eine Nutzung am Bewertungsgegenstand ein Immissionsschutz auf Grund der nahen Wohnbebauung zu berücksichtigen.
- Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand sind nicht bekannt beziehungsweise wurden nicht bekannt gemacht.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Bezüglich der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches
 - beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Errichtungs-, Betreibungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsrecht für Photovoltaikanlagen)

stehen keine weiteren Informationen, insbesondere zum bestehenden Nutzungs-/Pachtvertrag zur Verfügung. Wie bereits im Punkt 3.9 des Sachverständigengutachtens erläutert, wurden von der Grundstückseigentümerin keine diesbezüglichen Informationen und Unterlagen übermittelt.

Dementsprechend kann eine Berücksichtigung und Würdigung des bestehenden Nutzungs-/Pachtvertrages im Sachverständigengutachten nicht erfolgen.

Ein daraus resultierendes Beurteilungs- und Bewertungsrisiko wird im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

- Die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit des Bewertungsgegenstandes (siehe Ausführungen in Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens) wird im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes als Beurteilungs- und Bewertungsrisiko entsprechend wertmindernd berücksichtigt.
- Die Differenzierung in landwirtschaftliche Betriebsfläche und Grünland laut Online-Liegenschaftskataster (siehe Ausführungen in Punkt 3.3 des Sachverständigengutachtens) sowie die planungsrechtlichen Gegebenheiten (siehe Punkt 3.5 des Sachverständigengutachtens) werden bei der Bodenwertermittlung in Punkt 7 des Sachverständigengutachtens entsprechend gewürdigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage

Niederroßla mit aktuell ca. 1.043 Einwohnern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße und befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum Apolda, ca. 5 km südöstlich von Pfiffelbach (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße) und ca. 35 km östlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.

Niederroßla liegt im Landkreis Weimarer Land, das Umfeld ist geprägt von vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich am westlichen Ortsrand von Niederroßla, anschließend an die dörfliche Wohnbebauung im Außenbereich.

Infrastruktur

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Niederroßla nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden; Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bildungseinrichtungen etc. pp. im nahegelegenen Apolda vorhanden; Haltestellen von Überlandbuslinien mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Landstraße L 1057 Richtung Apolda und Pfiffelbach; Bundesstraße B 87 Richtung Mellingen zur Autobahn A 4 und Richtung Naumburg in ca. 1,3 km Entfernung.

Umgebungsbebauung	östlich angrenzend Landwirtschaftsgrundstück sowie Dorfgebiet von Niederroßla, südseitig Gärten, westlich Ackerland und nordseitig Acker- und Grünlandflächen.
Verkehrsimmission	nicht festgestellt
Sonstige Beeinträchtigungen	nicht festgestellt

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

dörflich geprägte Lage, angrenzend an das Dorfgebiet, Außenbereich, normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Landstraße, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte Infrastruktur im Ortsteil Niederroßla, Landwirtschaftsstandort

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes, bestehend aus den Flurstücken 628/1, 628/4, 733 und 734, beträgt laut Grundbuchauszug in Summe = 24.821 m ² . Wie im Punkt 3.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt gliedert sich das Grundstück laut Online-Liegenschaftskataster in gesamt 15.650 m ² landwirtschaftliche Betriebsfläche und in gesamt 9.171 m ² Grünland.
Form	Die Grundstücksform in Gesamtheit alle 4 Flurstücke ist nord-, west- und südseitig geradlinig; im östlichen Bereich mit winkelförmigem Versatz
Oberflächengestalt	Areal leicht fallend von Nord nach Süd und von West nach Ost; Teilbereiche relativ eben
Verkehrliche Erschließung	zweiseitig angrenzend an öffentliche und teilweise befestigte Wege.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise in den öffentlichen Wegen anliegend.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
---------------------	---

Altlasten

Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Vorbemerkung

Wie im Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausführlich erläutert, bestand zum Ortsbesichtigungstermin am 06.01.2025 nur die Besichtigungsmöglichkeit des Bewertungsgegenstandes nach rein äußerer Inaugenscheinnahme.

Dementsprechend kann die nachfolgende Gebäudebeschreibung nur nach rein äußerlicher Inaugenscheinnahme, nur mit grob überschlägig ermittelten bebauten Grundflächen aus dem Thüringer Online-Liegenschaftskataster und nur mit Großteils getroffenen Annahmen beurteilt werden.

Keinerlei Informationen liegen vor:

- zur tatsächlichen Nutzung der einzelnen Gebäude
- zu Raumkonstellationen, Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtungsverhältnissen
- zum Ausstattungsstandard und Ausstattungsniveau einschließlich gesamte technische Ausstattung (Elektro, Heizung, Sanitär)
- zu gegebenenfalls vorliegenden Baumängeln und Bauschäden
- zu erbrachten Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen
- zu erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen.

Daraus resultierend ergibt sich ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko; dieser Umstand wird entsprechend wertmindernd im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Nachfolgend dargestellt sind die wesentlichen Gebäudemerkmale nach rein äußerer Inaugenscheinnahme und mit grob überschlägig ermittelten bebauten Grundflächen und daraus mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren ermittelten Nutzflächen.

5.2 Gebäude

▪ Gebäude 1

(siehe Gebäudenummerierung auf der Liegenschaftskarte sowie Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)

- Baujahr nicht bekannt; annehmbar erbaut in den 1970er/1980er Jahren
- Massivbau, eingeschossig, annehmbar nicht unterkellert, flaches Satteldach, offene Bebauung
- Umfassungswände Mauerwerk oder Betonelemente; Fassade verputzt; Dachkonstruktion annehmbar Nagelbrettbinder; Dachhaut Trapezblech (erneuert) sowie Photovoltaikanlagen
- annehmbar isolierverglaste Kunststoffenster (nach 1990); zweiflügelige Holztüren; weiteres zur Gebäudeausstattung nicht bekannt
- partielle Rissbildung Umfassungswände; weiteres zum Bauzustand nicht bekannt
- bebaute Grundfläche ~ ca. 1.000 m²
- Gebäudenutzfläche ~ ca. 850 m²

▪ Gebäude 2

(siehe Gebäudenummerierung auf der Liegenschaftskarte sowie Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)

- Baujahr nicht bekannt; annehmbar in den 1970er/1980er Jahren erbaut mit späteren baulichen Veränderungen
- Massivbau, eingeschossig, annehmbar nicht unterkellert, flaches Satteldach sowie Pultdächer, offene Bebauung
- Umfassungswände Mauerwerk oder Betonelemente; Fassade verputzt; Dachkonstruktion annehmbar Holznagelbrettbinder; Dachhaut Trapezblech (erneuert)
- annehmbar isolierverglaste Kunststoffenster (nach 1990); weiteres zur Gebäudeausstattung nicht bekannt
- offene Restleistungen Türen und Tore; weiteres zum Bauzustand nicht bekannt
- bebaute Grundfläche ~ ca. 180 m²
- Gebäudenutzfläche ~ ca. 165 m²

▪ Gebäude 3

(siehe Gebäudenummerierung auf der Liegenschaftskarte sowie Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)

- Baujahr nicht bekannt; annehmbar in den 1970er/1980er Jahren erbaut
- Massivbau, eingeschossig, annehmbar nicht unterkellert, flaches Satteldach, offene Bebauung
- Umfassungswände Mauerwerk oder Betonelemente; Fassade teilweise verputzt und teilweise Planasbestverkleidung; Dachkonstruktion annehmbar Holznagelbrettbinder; Dachhaut Wellasbest

- Holztore; weiteres zur Gebäudeausstattung nicht bekannt
- zum Bauzustand keine Informationen vorliegend
- bebaute Grundfläche ~ ca. 700 m²
- Gebäudenutzfläche ~ ca. 630 m²

- **Gebäude 4**
(siehe Gebäudenummerierung auf der Liegenschaftskarte sowie Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)
 - Baujahr nicht bekannt; annehmbar in den 1970er Jahren erbaut
 - offenes Lagergebäude in Holzkonstruktion auf massiven Betonsockeln, eingeschossig, nicht unterkellert; dreiseitig offen; gebäudewestseitig Wetterschutz mit Wellasbestplatten auf Betonelementen; Dachkonstruktion Holzbinder, Dachhaut Trapezblech (erneuert) und Photovoltaik; offene Bebauung
 - keine näheren Informationen zu Gebäudeausstattung und Bauzustand vorliegend
 - bebaute Grundfläche ~ ca. 900 m²
 - Gebäudenutzfläche ~ ca. 850 m²

5.3 Sonstige bauliche Außenanlagen

Stellplätze	Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist sowohl nordseitig als auch an der Grundstücks-südwestecke befahrbar (3 Toreinfahrten); Stellplätze sind dementsprechend auf dem Grundstück vorhanden
befestigte Oberflächen	teilweise Ortbetonflächen vorhanden (zum Teil schadhaft und verbraucht)
Einfriedung	Maschendraht, kunststoffummantelt (nach 1990) an Betonstützen (vor 1990), teilweise schadhaft; nordseitig 2 Toreinfahrten mit Stahltor und Maschendraht, teilweise deformiert/schadhaft; 3. Toreinfahrt an Grundstückssüdwestecke mit verzinktem Stabmattentor an Stahlstützen (jüngeren Datums – guter Zustand)
Ziergärtnerische Anlagen	Laubbaumbestand (Spontanbewuchs) sowohl teilweise grundstücksnord-, süd- und westseitig; Grün(land)flächen vor allem im südlichen und süd-östlichen Grundstücksbereich
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise in angrenzenden öffentlichen Wegen anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Es kann allgemein festgestellt werden, dass die Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Grundstücken / Flächen sowohl in Gesamtdeutschland als auch in Thüringen und im Landkreis Weimarer Land in den letzten Jahren stetig gestiegen ist. Bei Acker- und Grünlandflächen ist dabei die Nachfrage noch ausgeprägter als bei bebauten Landwirtschaftsgrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes.

Die Marktsituation in Thüringen kann allgemein als „gut“ beurteilt werden.

6.2 Bewertungsgegenstand

▪ Lage

Die Lage am westlichen Ortsrand von Niederroßla, umgeben von Acker- und Grünflächen ist für eine landwirtschaftliche Nutzung als „gut“ beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen.

▪ Grundstück

Wie im Punkt 4.2 bereits erläutert, besteht das bewertungsgegenständliche Grundstück aus 4 Flurstücken mit einer Gesamtfläche laut Grundbuchauszug von 24.821 m². Diese Fläche gliedert sich laut Online-Liegenschaftskataster in gesamt 15.650 m² landwirtschaftliche Betriebsfläche und in gesamt 9.171 m² Grünland.

Das Grundstück gilt als ortsüblich erschlossen, wobei die vorhandene Erschließung als „einfach“ zu bezeichnen ist.

Grundstückszuschnitt, Topografie sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind ohne Einschränkungen zu beurteilen.

▪ Gebäude

Es handelt sich um eine annehmbar in den 1970er/1980er Jahren ausgeführte Bebauung.

Die Gebäude wurden entweder für die Tierhaltung oder für Lagerzwecke errichtet.

Wie im Sachverständigengutachten bereits mehrfach ausführlich erläutert, bestand keine Zugangsmöglichkeit in die Gebäude, so dass keine detaillierten Angaben zu Baukonstruktion, Ausstattung, Bauzustand, Modernisierung, tatsächliche Nutzung etc. pp. vorliegen.

Bezüglich der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude 1, 3 und 4 besteht ein Nutzungs-/Pachtvertrag; nähere Angaben dazu liegen jedoch nicht vor, so dass diesbezüglich im Gutachten keine Würdigung erfolgen kann.

Grundsätzlich kann von einer weiteren Gebäudenutzung für Tierhaltung und Lager ausgegangen werden; auch eine teilweise gewerbliche Nutzung von Handwerksbetrieben für Lager-, Transport- und Abstellzwecke ist durchaus vorstellbar,

insofern der Immissionsschutz zur nahen Wohnbebauung des Dorfgebietes eingehalten wird.

Im Sachverständigengutachten wird grundsätzlich eine nachhaltige Nutzung auf einfachem Niveau (Lager-/ Tierhaltung oder ähnliches) unterstellt.

▪ **Sonstige bauliche Außenanlagen**

Die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Einfriedungen und Flächenbefestigungen sind teilweise verbraucht und schadhaft und teilweise in einem durchschnittlichen Zustand.

Die Torzufahrt im südwestlichen Grundstücksbereich ist jüngeren Datums und in einem guten Zustand.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert (Zone Nr. 717176) zum 01.01.2024 festgestellt und beschlossen:

5,- €/m²

Charakteristik:

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz
- Nutzungsart sonstige Sondergebiete; landwirtschaftliche Produktion

Wie bereits im Sachverständigengutachten mehrfach ausgeführt, ist eine Teilfläche von gesamt 9.171 m² laut Online-Liegenschaftskataster als Grünlandfläche ausgewiesen.

Für Grünland in der Gemarkung Niederroßla (Bodenrichtwert-Nr. 719095) hat der zuständige Gutachterausschuss zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 0,90 €/m² ausgewiesen.

7.2 Bildung von Wertzonen

Es erfolgt eine Wertzonenbildung in landwirtschaftliche Betriebsfläche und in Grünland entsprechend nachfolgender Tabelle:

Flurstück	landwirtschaftliche Betriebsfläche in m ²	Grünland in m ²	gesamt in m ²
628/1	3.800	2.864	6.664
628/4	3.531	744	4.275
733	5.328	1.613	6.941
734	2.991	3.950	6.941
gesamt	15.650	9.171	24.821

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Erschließung, Grundstücksgröße, Topografie, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Gesamtfläche der Flurstücke entsprechend vorstehender
Tabelle in Punkt 7.2 des Sachverständigengutachtens

24.821 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Entsprechend der Tabelle in Punkt 7.2 des Sachverständigengutachtens
erfolgt eine Wertzonenbildung in:

▪ Landwirtschaftliche Betriebsfläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	15.650 m ²
▪ Grünland	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	9.171 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 7.1 des Sachverständigen-
gutachtens werden folgende Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht:

▪ Landwirtschaftliche Betriebsfläche	5,00 €/m ²
▪ Grünland	0,90 €/m ²

d) Abweichungen

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 7.3 des Sachverständigengut-
achtens sind keine besonderen Abweichungen, bezogen auf den ausge-
wiesenen Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

e) vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

▪ landwirtschaftliche Betriebsfläche	15.650 m² x	5,00 €/m² x	1,0 =	78.250 €	
▪ Grünland	9.171 m² x	0,90 €/m² x	1,0 =	8.254 €	
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	86.504 €	
vorläufiger Bodenwert gerundet				<table border="1"><tr><td>86.500 €</td></tr></table>	86.500 €
86.500 €					

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Für Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes (landwirtschaftlich bezie-
hungsweise gewerblich genutzte Objekte) leitet sich der Verkehrswert marktüblich
aus dem Ertragswert ab.

Die Ermittlung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 27 bis 34
ImmoWertV.

8.1 Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

Wie im Punkt 3.9 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt, liegen keinerlei Informationen zum bestehenden Pacht-/Nutzungsvertrag bezüglich der vorhandenen Photovoltaikanlagen vor, so dass dieser im Sachverständigengutachten keine Berücksichtigung finden kann.

Des Weiteren ist nicht bekannt, ob am Bewertungsgegenstand weitere Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.

Speziell für kleinere Gemeinden / Ortschaften / Städte existieren keinerlei statistische Veröffentlichungen zu Gewerbemieten; so auch zutreffend für Niederroßla.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) werden jährlich regelmäßig - zuletzt im Preisspiegel Thüringen 2024/2025 (veröffentlicht im Dezember 2024) - Mietpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien veröffentlicht.

Für eine Wertorientierung werden nachfolgend veröffentlichte Mietpreise des IVD für Hallen in folgenden Orten benannt:

Ort/Stadt	Nutzwert	Nettokaltmiete Hallen bis 500 m ² in €/m ²	Nettokaltmiete Hallen von 500 m ² bis 1.000 m ² in €/m ²
Apolda	einfach	1,00	1,00
	mittel	2,00	1,50
	gut	3,00	2,00
	Spitzenwert	3,50	2,50
Bad Berka	einfach	1,00	1,00
	mittel	1,50	1,50
	gut	2,00	2,00
	Spitzenwert	2,30	2,30
Bad Sulza	einfach	1,00	0,80
	mittel	1,50	1,00
	gut	2,00	1,50
	Spitzenwert	2,00	1,80

Am Bewertungsgegenstand stehen Nutz- beziehungsweise Mietflächen in den Gebäuden wie folgt zur Verfügung (siehe dazu auch Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens):

Gebäude 1	ca. 850 m ²
Gebäude 2	ca. 165 m ²
Gebäude 3	ca. 630 m ²
Gebäude 4	ca. 850 m ²
gesamt	ca. 2.495 m ²

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass je größer die verfügbare Mietfläche, desto kleiner der Mietpreis in €/m². Andererseits ist es möglich, dass die Gebäude einzeln oder untervermietet werden können; dementsprechend kann unterstellt werden, dass entsprechend individuellen Nutzungskonzepten durchaus variable Gestaltungsmöglichkeiten bestehen beziehungsweise möglich sind.

Inwiefern im Gebäude Nr. 1 höherwertige Nutzungen, wie zum Beispiel Büro-/ Sozialräume, vorhanden sind, kann auf Grund der fehlenden Zugangsmöglichkeit nicht beurteilt werden.

Für Freiflächen mit Funktionszuordnung (wie zum Beispiel Parkplatzflächen) sind je nach Größe und Funktionsnotwendigkeit Mietpreise von 0,50 bis 1,00 €/m² bekannt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation (siehe Punkt 6.1 des Gutachtens) und der am Wertermittlungsgegenstand gegebenen spezifischen Umstände (siehe Punkt 6.2 des Gutachtens) werden nachstehend als nachhaltig erzielbare Roherträge pro Monat zum Wertermittlungstichtag angesetzt:

- Gebäude 1 = 1,75 €/m² Nutzfläche
- Gebäude 2 = 1,50 €/m² Nutzfläche
- Gebäude 3 = 1,50 €/m² Nutzfläche
- Gebäude 4 = 1,00 €/m² Nutzfläche
- Parkplatzfläche = 0,50 €/m² Nutzfläche

8.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis und gegebenenfalls
- anteilige Betriebskosten.

Nach ImmoWertV - Anlage 3 (zu § 12, Absatz 5, Satz 2) sind bei gewerblicher Nutzung folgende Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen:

- Verwaltungskosten 3 %
- Mietausfallwagnis 4 %
- Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Aktuell wurden zum Januar 2025 jährliche indizierte Instandhaltungskosten für Wohnnutzung von 14,- €/m² Wohnfläche ermittelt.

Bei Berücksichtigung von davon 30 % für gewerbliche Nutzung, wie zum Beispiel Lager-, Logistik- und Produktionshallen ergeben sich:

$$14,- \text{ €/m}^2 \times 30 \% = 4,20 \text{ €/m}^2$$

Zusätzlich werden bei den Bewirtschaftungskosten 1 % anteilige Betriebskosten berücksichtigt (siehe Punkt 8.7 des Sachverständigengutachtens).

Gesamt ergeben sich somit Bewirtschaftungskosten in Höhe von 31,7 % des Jahresrohertrages (siehe ebenfalls Punkt 8.7 des Sachverständigengutachtens).

8.3 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (§ 21 und § 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist dieser bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Weimarer Land keine Liegenschaftszinssätze speziell für gewerblich genutzte Immobilien veröffentlicht.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden im Januar 2025 Liegenschaftszinssätze in einer mittleren Spanne wie folgt veröffentlicht:

Lager- und Produktionshallen 4,5 bis 8,5 %

Entsprechend der Typik des Bewertungsgegenstandes (Lager-, Abstellflächen), der Objektlage und den sonstigen objektspezifischen Gegebenheiten (Objektgröße / nachhaltige Nutzbarkeit) wird im Sachverständigengutachten ein Liegenschaftszins von 7 % in Ansatz gebracht.

8.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Für die Ermittlung der jeweiligen Restnutzungsdauer ist zunächst auszugehen von der Gesamtnutzungsdauer. In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV sind die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer je nach Art der baulichen Anlage veröffentlicht.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude in der Art des Bewertungsgegenstandes ist zunächst eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer nach § 4, Absatz 3 ImmoWertV ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Auf Grund des Gebäudezustandes nach rein äußerer Inaugenscheinnahme konnte bis auf partielle Rissbildungen am Gebäude Nr. 1 keine Schädigungen an den konstruktiven Bauwerksteilen (Umfassungswände / Dach) festgestellt werden.

Teilweise erfolgten bereits Instandsetzungen/Modernisierungen, wie zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung und Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern, so dass hieraus eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer grundsätzlich unterstellt werden kann.

Im Sachverständigengutachten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

8.5 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung des ermittelten Reinertrages sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

8.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Absatz 2 und § 28 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten vorläufigen Bodenwertes, des Reinertrages der baulichen Anlagen, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen ist unter Abzug des Bodenverzinsungsbetrages zu kapitalisieren; dabei sind selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen nicht zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Grünflächen im südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich wären auf Grund der vorhandenen Anbindung an einen öffentlichen Weg selbstständig nutzbar; jedoch wird davon ausgegangen, dass diese Flächen für Tierhaltung, Lagerhaltung, Abstellflächen, Parkflächen etc. funktionsnotwendig sind, um den Bewertungsgegenstand in seiner Gesamtheit wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können; dementsprechend wird dieser Flächenanteil in der Ertragswertberechnung ebenfalls berücksichtigt.

Es ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde-zulegen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Aus zugrundegelegtem Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungsdauer leitet sich der Barwertfaktor ab.

8.7 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes

a) Rohertrag

■ Gebäude 1	ca.	850 m² x	1,75	€/Monat	=	1.488 €
■ Gebäude 2	ca.	165 m² x	1,50	€/Monat	=	248 €
■ Gebäude 3	ca.	630 m² x	1,50	€/Monat	=	945 €
■ Gebäude 4	ca.	850 m² x	1,00	€/Monat	=	850 €
■ Parkplatzfläche	ca.	500 m² x	0,50	€/Monat	=	250 €

monatlicher Rohertrag = **3.780 €**

Jahresrohertrag = **45.360 €**

b) Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	3 % x	45.360 €	gerundet	=	1.361 €
Mietausfallwagnis	4 % x	45.360 €	gerundet	=	1.814 €
anteilige Betriebskosten	1 % x	45.360 €	gerundet	=	454 €
kalkulatorische Instandhaltungskosten					
Gebäude 1 - 4	2.495 m² x	4,20 €/m²	=		10.479 €
Parkplatzfläche	500 m² x	0,50 €/Monat	=		250 €

Summe Bewirtschaftungskosten ./. **14.358 €**
(entspricht 31,7 % vom Jahresrohertrag)

c) Reinertrag

Jahresreinertrag = **31.002 €**

d) Reinertrag der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung	7,00 % x	86.500 €	./. 6.055 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			= 24.947 €

e) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor

Liegenschaftszinssatz	7,00 % p.a.
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
eingeschätztes wirtschaftliches Alter	<u>15 Jahre</u> *)
eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre

*) unter Berücksichtigung erbrachter Instandsetzungen und Modernisierungen !

Barwertfaktor x 9,11

f) Ertragswert der baulichen Anlagen = **227.269 €**

g) vorläufiger Bodenwert + **86.500 €**

h) vorläufiger Ertragswert = **313.769 €**

gerundet = **313.800 €**

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Für Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes leitet sich der Verkehrswert marktüblich aus dem Ertragswert ab, so dass eine Sachwertermittlung nicht geboten ist.

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition (§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	86.500,- €
Vorläufiger Ertragswert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	313.800,- €
Vorläufiger Sachwert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	entfällt

10.3 Bemessung des Verkehrswertes (§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Grundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Ertragswert = 313.800,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Er berücksichtigt die Marktsituation auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsgegenstandes und anderes mehr, so dass keine zusätzlichen Anpassungen an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt geboten sind.

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Beurteilungs- und Bewertungsrisiko

Wie im Sachverständigengutachten bereits mehrfach ausführlich erläutert (siehe Punkt 1.5, 2.3, 5.1 und 6.2 des Sachverständigengutachtens) war eine Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes und insbesondere der Gebäude nicht möglich.

Hieraus resultiert ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko. Risikoanschläge werden je nach Objektart, Objektgröße, Nutzung und Zustand in einer Spanne von 20 % bis 50 % in Ansatz gebracht.

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen landwirtschaftlich beziehungsweise gewerblich genutzten Standort; zum Zustand und zur vorhandenen Innenausstattung der Gebäude liegen keinerlei Informationen vor. Gleiches ist zutreffend bezüglich bestehender Nutzungs- und Pachtverträge, welche eigentümerseitig nicht vorgelegt wurden.

Dementsprechend wird im Sachverständigengutachten ein Risikoabschlag von 50 % bezogen auf den Ertragswert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 8.7 des Sachverständigengutachtens) = 227.269,- € berücksichtigt.

Danach ergibt sich:

227.269,- € x 50 % = 113.634,- €

Risikoabschlag gerundet /. 113.650,- €

d) Verkehrswert = 200.150,- €

~ 200.000,- €

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Landwirtschaftsgrundstück, Gemarkung Niederroßla, Flur 8, Flurstücke 628/1, 628/4, 733 und 734 unter der Anschrift An der Oßmannstedter Straße / Am Liebstedter Wege in D – 99510 Ilmtal-Weinstraße, Ortsteil Niederroßla im Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.01.2025 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

200.000,- €

(zweihunderttausend Euro).

Apolda, den 01.04.2025



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2024



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Flurstück: 628 / 1
Flur: 8
Gemarkung: Niederroßla

Gemeinde: Ilmtal-Weinstraße
Kreis: Weimarer Land

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Erstellt am 30.10.2024



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung vom 06.01.2025



Bild 1: Bebautes Landwirtschaftsgrundstück, An der Oßmannstedter Straße in 99510 Ilmtal-Weinstraße, Ortsteil Niederroßla;
Blick auf die Gebäude 1 und 2 aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Gebäude 1 – Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Gebäude 1 – Ansicht Westgiebel



Bild 4: Gebäude 1 – Nordansicht



Bild 5: Gebäude 1 – partiell Rissbildung Umfassungswände gebäudenordseitig



Bild 6: Gebäude 2 – Nord-West-Ansicht



Bild 7: Gebäude 2 – Nordansicht



Bild 8: Gebäude 3 – Süd-Ost-Ansicht



Bild 9: Gebäude 3 – Süd-West-Ansicht



Bild 10: Gebäude 3 – wie Bild 9



Bild 11: Gebäude 4 – Süd-Ost-Ansicht



Bild 12: Gebäude 4 – Süd-West-Ansicht



Bild 13: Gebäude 4 – Nord-West-Ansicht



Bild 14: Grünlandfläche im südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich



Bild 15: 1. Toreinfahrt im nördlichen Grundstücksbereich



Bild 16: Zaun / Einfriedung im nördlichen Grundstücksbereich



Bild 17: 2. Toreinfahrt im nördlichen Grundstücksbereich



Bild 18: Ort betonfläche bei Gebäude 2 im nördlichen Grundstücksbereich



Bild 19: befestigte Fläche im Bereich der 2. Toreinfahrt grundstücksnordseitig



Bild 20: teilbefestigter, öffentlicher Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze – An der Oßmannstedter Straße – sowie Blick auf die Ortslage von Niederroßla in nordöstlicher Richtung



Bild 21: 3. Toreinfahrt im südwestlichen Grundstückseckbereich; südlich des Gebäude Nr. 4



Bild 22: Zaun / Einfriedung im südlichen Grundstücksbereich sowie asphaltierter öffentlicher Weg entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Bild 23: Acker- und Grünlandflächen im Umfeld des Bewertungsgegenstandes bzw. westlich angrenzend



Bild 24: wie Bild 23