

# Gutachten

## über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

**des unbebauten Grundstücks**

in

**99097 Erfurt OT Windischholzhausen**

**Unter dem Berge**

**K 8/23**



**Verkehrswert: 12.000,00 €**

*Digitale Ausfertigung*

**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:**

<b>PLZ:</b> 99097	<b>Ort:</b> Erfurt OT Windischholzhäusen	<b>Gemarkung:</b> Windischholzhäusen
<b>Aktenzeichen:</b> K 8/23	<b>Straße:</b> Unter dem Berge	<b>Blatt:</b> 1353
		<b>Flur:</b> 2
		<b>Flurstück:</b> 188/1

**Bodenwert: 12.000,00 €**

**Fläche: 2.320 m<sup>2</sup>**

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 188/1	5,17	2.320	ohne	[D/C]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhendhaus	[3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Pl.	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	[4] teilweise gezahlt	[D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude	[5] nicht feststellbar	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		besondere spezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
Grünfläche / Sport / Freizeit / Erholung	–	–	–	–	–	–

Baujahr: –

Wertermittlungsstichtag: **22.08.2023**

Gesamtnutzungsdauer: ewig, da Grund und Boden

Liegenschaftszins: –

Vervielfältiger: –

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): –

Jahresrohertrag: – Rohertragsvervielfältiger: –

Jahresreinertrag: – Reinertragsvervielfältiger: –

Ertragswert: – entspr. ~ –

Sachwert: – entspr. ~ –

Vergleichswert: 12.000,00 €

**Verkehrswert (Bodenwert): 12.000,00 € entspr. ~ 5,17 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens .....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt .....	5
1.3 Ortstermin .....	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag .....	5
<b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten .....	6
2.1.1 Grundbuch .....	6
2.1.2 Rechte und Belastungen .....	6
2.1.3 Mieter / Nutzer .....	7
2.1.4 Baulasten .....	7
2.1.5 Altlasten .....	7
2.1.6 Planungsrecht .....	7
2.1.7 Baurecht .....	8
2.1.8 Entwicklungszustand .....	8
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge .....	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen .....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks .....	9
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks .....	11
2.2.3 Bebauung / Baugrund / Nutzung .....	11
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>12</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB .....	12
3.2 Wertermittlungsverfahren .....	12
3.3 Bodenwertermittlung gem. § 40 ImmoWertV 2021 .....	13
3.3.1 Bodenrichtwert im Bewertungsgebiet .....	13
3.3.2 Verifizierung des Bodenwertes anhand von Vergleichspreisen .....	14
<b>4. Verkehrswert .....</b>	<b>17</b>

**Anlagen:** amtliche Flurkarte  
Luftbild mit Liegenschaftskataster

Das Gutachten umfasst 20 Seiten, inkl. 5 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 2 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

**Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:**

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (zur Verfügung gestellt durch das Katasteramt Erfurt)
- /4/ Bodenrichtwert (bezogen über das Internetportal BORIS.th)
- /5/ 2 x Auszug aus der Kaufpreissammlung (bezogen vom Gutachterausschuss der Stadt Erfurt)
- /6/ Angaben zum Planungsrecht (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Erfurt)
- /7/ BauGB (letzte Änderung), BauNVO
- /8/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /9/ Wolfgang Kleiber:  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /10/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /11/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum  
Arbeitsmaterialien zur Wertermittlung, Forum-Verlag Sinzig
- /12/ Immobilienmarktinformationen 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
- /13/ Immobilienmarktbericht Thüringen - Umsatz- und Preisübersichten 2023 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

**Anmerkung:**

Das Kartenmaterial im Gutachten wurde insgesamt über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation – geoproxy.th (Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt f. Vermessg. u. Geoinformation (<http://www.thueringen.de/de/tlvermggeo>) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert. Vervielfältigungen bzw. Veröffentlichungen, auch im Internet sind nicht gestattet.

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens**

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 15.07.2023 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 8/23 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt**

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Windischholzhausen, Flur 2, Flurstück 188/1 zu 2.320 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche Unter dem Berge.

Die Wertermittlung des unbebauten Grundstücks erstreckt sich auf seinen Bodenwert, inkl. evtl. Außenanlagen bzw. den Aufwuchs.

### **1.3 Ortstermin**

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 22.08.2023 anberaumt. Zum Termin anwesend war der Vertreter der betreibenden Gläubigerin des Verfahrens. Es wurde das Grundstück von den anliegenden Wegen aus besichtigt. Ein Betreten des Grundstücks war aufgrund des dichten Bewuchses nicht möglich.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden, soweit diese erkennbar waren, per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Besondere Freilegungen wurden nicht durchgeführt.

### **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 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 maßgebend ist.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **22.08.2023**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Windischholzhausen Blatt 1353 des Amtsgerichts Erfurt. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 11.07.2023 zur Einsicht zur Verfügung.

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Windischholzhausen	2	188/1	Gebäude- und Freifläche Unter dem Berge	2.320 m <sup>2</sup>

#### Abt. I: Eigentümer

- 1) Firma Universalbauträgergesellschaft mbH Erfurt      Auflassung vom 12.02.1992;  
mit Sitz in Erfurt      Bei Umgemarkung und Umschreibung  
ohne Eigentumswechsel hier  
eingetragen am 03.05.2004.

#### Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 8/23); eingetragen am 28.04.2023.

#### Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Eintragungen sind nicht wertrelevant und werden daher nicht wiedergegeben.

#### 2.1.2 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Im Grundbuch Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben. Mithin ist das Grundstück frei von wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Hypotheken/Grundschulden/Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

### **2.1.3 Mieter / Nutzer**

Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt. Miet- bzw. pachtvertragliche Bindungen bestehen nicht.

### **2.1.4 Baulasten**

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Da das Grundstück keine Bebauung aufweist, sind Baulasten nicht zu erwarten. Auf eine amtliche Auskunft wurde daher verzichtet.

### **2.1.5 Altlasten**

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

### **2.1.6 Planungsrecht**

- 1) Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Grünfläche, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Anlagen und Einrichtungen „Spielanlagen“
- 2) Lage im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung Süd-Ost 01
- 3) Zum objektspezifischen Planungsrecht liegen seitens des städtischen Bauamtes, Abt. Baukoordination folgende schriftliche Auskünfte vor:

1. Aufstellungsbeschluss aus 1991 für einen Bebauungsplan MEL 081 „Bereich zwischen Wohngebiet Buchenberg und Windischholzhausen-Am Kinderdorf“ mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnungsbau in diesem Areal. Dieser Bebauungsplan wurde nicht weitergeführt.
2. 1996 Rahmenplanung mit dem Ziel der Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf
3. 1998 Aufstellungsbeschluss Nr. 12/98 zum **Bebauungsplan MEL 475** inkl. der Aufhebung des Bebauungsplans MEL 081

**Der in Aufstellung befindliche B-Plan MEL 475 „Sportplatz Windischholzhausen“ ist derzeit noch gültig. Aktuell ruht jedoch das Verfahren, da hierzu kein Bedarf besteht. Gem. §12 Abs. 2 BauGB besteht unabhängig von der bestehenden Bauleitplanung das Recht eines Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Eine rechtlich verbindliche Auskunft kann jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgen.**

### **2.1.7 Baurecht**

Das Grundstück ist unbebaut.

Baugenehmigungen liegen bisher nicht vor.

### **2.1.8 Entwicklungszustand**

- unbebautes Grundstück
- Bauerwartungsland Gemeinbedarf

### **2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge**

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden (Verweis auf die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Erfurt, gestützt auf das Thüringer Kommunalabgabengesetz).

Für das Bewertungsgrundstück gilt:

- Das Grundstück liegt an seiner Südseite an dem hier unbefestigten Weg Unter dem Berge an.
- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht vorhanden.
- Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB werden aktuell nicht erhoben.
- Es fallen keine Straßenausbaubeiträge gem. §7 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) an.
- Die Landeshauptstadt Erfurt erhebt keine Kanalanschlussbeiträge nach §7 ThürKAG. Die Investitionen werden über Abwassergebühren finanziert.

## **2.2 Beschreibung im Einzelnen**

### **2.2.1 Lage des Grundstücks**

#### Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens. Die Landeshauptstadt liegt an der infrastrukturell privilegierten A4 und der A71.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 113.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2022). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.
- Neben Landesverwaltungen befinden sich das Bundesarbeitsgericht und eine Fachhochschule am Ort. An der 1994 wiedergegründeten Universität studieren ca. 5.900 Studenten.
- Die Nähe zum Thüringer Wald bietet gute Erholungsmöglichkeiten.
- Touristisch ist Erfurt durch die attraktive Altstadt geprägt, die ab den 1990er Jahren umfangreich saniert wurde und einen über die Landesgrenzen hinaus bekannten Anziehungspunkt sowie einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor darstellt.

#### Mikrolage:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Windischholzhausen im Südosten der Stadt.
- Das Grundstück liegt südlich des Sportplatzes des SV Windischholzhausen bzw. einer angrenzenden Grünfläche (Grünland – Landwirtschaft).
- Westlich befindet sich das Plattenbaugebiet des Buchenberges und im Weiteren des Drosselberges. Östlich schließt sich die Ortslage von Windischholzhausen an, südlich befindet sich das Albert-Schweizer-Kinderdorf.
- Großräumig ist die Lage geprägt durch den südlich befindlichen Willrodaer Forst als Teil des Grünzuges des Erfurter Steigers.
- Vom Grundstück aus kann die Infrastruktur des Ortsteils Windischholzhausen sowie der angrenzenden Plattenbaugebiete genutzt werden.
- Das Stadtzentrum ist über die Stadtbahnlinie 3 mit Haltestelle Katholisches Krankenhaus erreichbar (500 m). Eine Busverbindung zur Märchensiedlung besteht vom Urbicher Kreuz aus mit der Haltestelle in WHH Teichgasse.
- Über die nahe gelegene Haarbergstraße ist die Innenstadt sowie die Autobahn ASS Haarberg per PKW schnell zu erreichen.



**Abb. 1: Lage des Objekts in Erfurt-Südost (Quelle: Open Street Map)**

Entfernungen: Erfurt, Stadtzentrum:	7 km
Flughafen:	12 km
Autobahn A4, ASS Erfurt-Ost:	5 km
Erfurter Kreuz A71/A4:	20 km

- Ausrichtung des Grundstücks: Nord-Süd

### Demografische Entwicklung

- Bevölkerungsprognose für Erfurt bis 2040: stabil
- Gem. Bertelsmannstiftung ist Erfurt eine von sieben aufstrebenden ostdeutschen Großstädten mit Wachstumspotential und regionaler Bedeutung als wirtschaftliches Zentrum.
- Damit weist die Stadt auch hinsichtlich der Einwohnerzahlen eine deutlich positivere Entwicklung als der Durchschnitt schrumpfender und alternder Städte in Ostdeutschland auf. Abwanderungen von 30- bis 49-jährigen sind nur geringfügig zu verzeichnen. Die erhöhten Wanderungsgewinne in den letzten Jahren durch 18-bis 24-jährige junge Erwachsene demonstrieren die Attraktivität für Bildungswanderer. Der Altersdurchschnitt steigt jedoch auch hier auf 45,3 Jahre, wobei der Anteil der über 65-jährigen mit ca. +25% prognostiziert wird.
- Wohnungen sind nur noch in wenigen, zumeist einfachen Lagen verfügbar. In sehr guten, guten und mittleren Lagen sind bei gestiegener Nachfrage deutliche Engpässe mit erheblichem Anstieg der entsprechenden Mietpreise zu beobachten.

### Kennzahlen des Arbeitsmarkts im August 2023

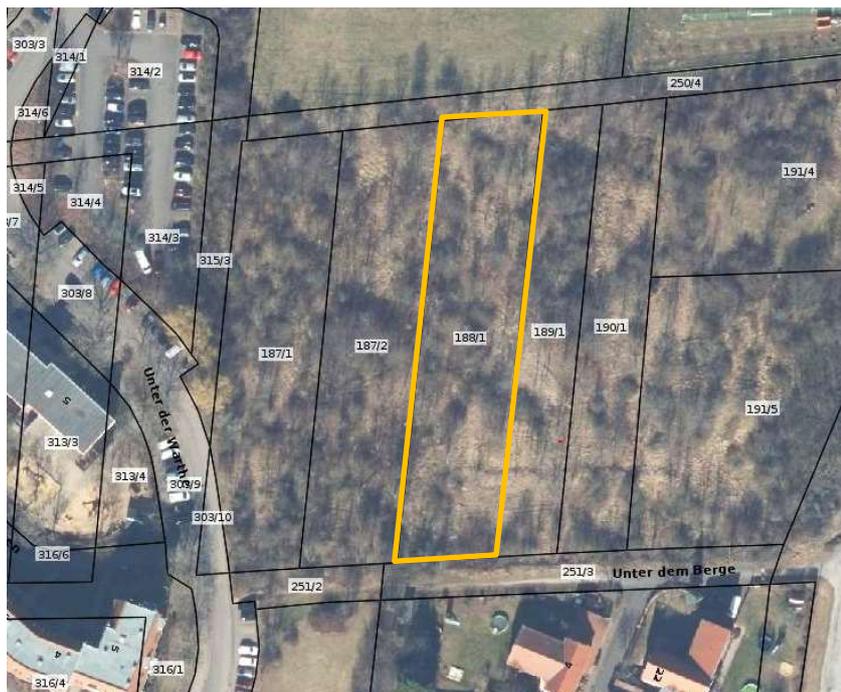
- Arbeitslosenquote Stadt Erfurt: 6,3%
- Landesdurchschnitt: 6,1%
- Bundesdurchschnitt: 5,8%
- Kaufkraftkennziffer 2023: 24.985 €, entspricht 93% des Bundesdurchschnitts

### **2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

- Das Grundstück ist lang gestreckt von Nord nach Süd und nahezu rechteckig geschnitten.
- Das Gebiet liegt in einer leichten Senke, d.h. das Niveau ist um einige Meter niedriger als das umgebende bebaute Areal.
- Die Begehbarkeit wäre von Süden aus (Unter dem Berge) möglich. Hier befindet sich ein unbefestigter Weg angrenzend an das Kinderdorf.
- Das Grundstück wird östlich und westlich von weiteren nicht bebauten Grundstücken begrenzt, die ebenfalls Bestandteil des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan MEL 475 sind.
- Bewuchs: Wildwuchs; div. Buschwerk, Bäume, Sträucher, Gehölzfläche
- aufgrund des dichten Bewuchses nicht begehbar
- Grundstücksbreite ca. 23 m
- Grundstückslänge ca. 104 m

### **2.2.3 Bebauung / Baugrund / Nutzung**

- Unbebaut, Baugrund wurde nicht untersucht, derzeit ungenutzt



**Abb. 2:**  
Luftbild mit Kataster  
(Quelle: geoproxy.th)

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB**

Der Verkehrswert 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. Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei zukünftiger Entwicklung des Grundstücks im Hinblick auf das geltende Planungsrecht bestimmt.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

##### Allgemein

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d.h. seinen wahrscheinlichsten Kaufpreis, zu bestimmen. Hierfür bieten die Wertermittlungsvorschriften (ImmoWertV2021) mehrere Verfahren an, wobei das für die anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden ist.

Nach der ImmoWertV2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- \* das Vergleichswertverfahren,
- \* das Ertragswertverfahren und
- \* das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Preisbildung für Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch durch Medien und Maklerexposés bekannt gewordene Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren §40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Liegen nicht ausreichend Vergleichspreise vor, kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- \* den örtlichen Verhältnissen,
- \* der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und
- \* nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes sowie der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt oder Grundstücksgröße hinreichend bestimmt sind und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet wurden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

#### Anwendung auf die Bewertungsobjekte

Zur Beurteilung des Kaufgeschehens der letzten Jahre wurde ergänzend zum gültigen Bodenrichtwert Landwirtschaft für Grundstücke mit möglicher vergleichbarer Nutzung (Gemeinbedarf Freizeit / Erholung bzw. Bauerwartung Wohnen) beim zuständigen Gutachterausschuss eine Recherche zu vergleichbaren Kaufpreisen in Auftrag gegeben.

### **3.3 Bodenwertermittlung gem. § 40 ImmoWertV 2021**

#### **3.3.1 Bodenrichtwert im Bewertungsgebiet**

Die Fläche des Bewertungsareals wurde zum 01.01.2022 mit folgendem Bodenrichtwert festgelegt:

Bodenrichtwertnummer 188047:	<b>1,40 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzung:	Ackerland

Im Zuge einer marktgerechten Bewertung kann der angegebene Bodenrichtwert nicht ohne nähere Untersuchung als sachgerecht eingeschätzt werden, da sich der Charakter des Grundstücks im Hinblick auf die geplante Nutzung vom Richtwert unterscheidet. Zur Verifizierung eines marktgerechten und angemessenen Bodenwertes werden die nachfolgend aufgeführten Vergleichspreise in die Betrachtung einbezogen.

### 3.3.2 Verifizierung des Bodenwertes anhand von Vergleichspreisen

Zur Beurteilung des regionalen Kaufgeschehens von Grundstücken des öffentlichen Gemeinbedarfs zur Nutzung als Erholungs- bzw. Sport- und Freizeitfläche in Erfurt wurde für die Jahre ab 2017 vom zuständigen Gutachterausschuss ein Auszug aus der Kaufpreissammlung abgefordert, der den Teilmarkt für Grundstücke mit Nutzungszweck Gemeinbedarf darstellen soll.

Gem. dieser Auskunft wurden in Erfurt Gemeinbedarfsflächen mit Nutzungszweck Sport / Erholung in den letzten Jahren nicht gehandelt. Daher wurden Kaufpreise zu Flächen recherchiert, die für die Nutzung sonstige Freizeiteinrichtungen / private Grünanlagen im Stadtgebiet von Erfurt vorgesehen waren. Hier wurden zehn Kaufpreise zur Verfügung gestellt, die zur Einordnung des Bewertungsobjekts in den Immobilienmarkt unter dem Aspekt der derzeit gültigen Planungsvoraussetzungen dargestellt werden.

Die genauen Lagedaten der Objekte werden im Verkehrswertgutachten aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt. Es werden in der nachfolgenden Übersicht lediglich die Gemarkung, die Größe der Grundstücksfläche sowie Vertragsdatum, Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt und Kaufpreis angegeben.

**Tab. 1.: Auszug aus der Kaufpreissammlung für unbebautes Land Freizeitnutzung / private Grünfläche**

Nr.	Gemarkung	Vertragsjahr	gekaufte Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1	Erfurt-Süd	03/2017	6.132	4,24	sonstige Freizeiteinrichtung	1,50
2	Melchendorf	12/2017	2.326	3,35	private Grünanlage	
4	Frienstedt	03/2021	424	2,15	private Grünanlage	1,50
5	Waltersleben	07/2021	4.400	2,16	private Grünanlage	1,25
6	Hochstedt	08/2021	1.486	1,68	private Grünanlage	0,80
7	Niedernissa	08/2022	340	2,65	private Grünanlage	1,15
8	Niedernissa	03/2023	360	2,00	private Grünanlage	1,15
9	Büßleben	08/2023	825	3,03	private Grünanlage	1,35
10	Melchendorf	08/2023	1.730	5,20	private Grünanlage	1,00
	<b>Summe</b>		18.023	26,46		
	<b>arithmetischer Mittelwert</b>		2.003	2,94		
				<b>~ 3,00</b>		

Die Übersicht der Kaufpreise weist in den letzten Jahren ein differenziertes Preisniveau auf. Die Ursache liegt in der unterschiedlichen Lage und Beschaffenheit der Grundstücke. Solche mit offensichtlich höherwertiger Nutzung bzw. besserer Lage in der Nähe von Bebauungen, wie jene bei Kauffall 1, 2 und 10, werden zu höheren Kaufpreisen veräußert.

Aufgrund der tlw. stärker abweichenden Eigenschaften der Vergleichsgrundstücke kann anhand des sich ergebenden Mittelwertes lediglich ein Anhaltspunkt für ein mögliches Preisniveau des Bewertungsobjekts abgeleitet werden.

Ausgehend vom derzeitigen Planungsstand, in dem das Grundstück als Fläche für Freizeit und Erholung vorgesehen ist, jedoch darüber hinaus die Möglichkeit einer Neuplanung zum Gebiet mittels Neuaufstellung eines Bebauungsplans besteht<sup>1</sup>, wurde ergänzend ein weiterer Auszug aus der Kaufpreissammlung zu Transaktionen von ungeordnetem Bauerwartungsland Wohnen beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Erfurt abgefordert.

Die zur Verfügung gestellten 12 Kaufpreise aus den Jahren 2018 bis 2023 weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt jedoch sehr differenzierte und hinsichtlich ihrer Qualität abweichende, d.h. zumeist höherwertigere, Eigenschaften auf. Dabei führten insbesondere bereits in Aufstellung befindliche städtebauliche Planungen als auch die abweichende Beschaffenheit und die optimalere Lage zu Kaufpreisen über 30,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, was hier nicht als vergleichbar eingeschätzt werden kann.

Es können lediglich drei der angegebenen Kaufpreise hinsichtlich Lage und Beschaffenheit als Ausgangspunkt für einen hier festzulegenden Marktwert eingeschätzt werden.

Diese sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

**Tab. 2.: Auszug aus der Kaufpreissammlung für Bauerwartungsland Wohnbebauung**

Nr.	Gemarkung	Vertragsjahr	gekaufte Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1	Hochstedt	06/2020	37.147	<b>11,02</b>	ungeordnetes Bauerwartungsland (uB)	70,00 (baureifes Land)
2	Frienstedt	08/2022	33.670	<b>23,02</b>	ungeordnetes Bauerwartungsland (uB)	110,00 (baureifes Land)
3	Kerspleben	09/2022	7.730	<b>10,61</b>	ungeordnetes Bauerwartungsland (uB)	185,00 (baureifes Land)
<b>Summe</b>			78.547	<b>44,65</b>		
<b>arithmetischer Mittelwert</b>			<b>26.182</b>	<b>14,88</b>		
<b>Abrundung aufgrund der Tendenz zu niedrigeren Werten (zweifache Wichtung von KP 1 +3)</b>				<b>13,00</b>		

<sup>1</sup> Gem. Email-Auskunft des Stadtplanungsamtes Erfurt vom 06.10.2023, vgl. Angaben unter Ziff.2.1.6

Schlussfolgerung:

Ist die planungsrechtliche Möglichkeit der Bebauung eines Grundstücks gegeben, steigt der Ankaufspreis in Erwartung einer höheren Renditefähigkeit des Objekts.

Im Bewertungsfall würde eine zukünftige Nutzung als Wohnbauland der Nutzung als Grünfläche / Freizeitfläche gegenüberstehen, was einen höheren Kaufpreis rechtfertigen könnte.

Da die Auskunft des Stadtplanungsamtes im Hinblick auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes völlig unverbindlich ist und daher nicht als konkrete Entwicklungsmöglichkeit angesehen werden kann, ist bezüglich der Einordnung des zu bewertenden Grundstücks als Bauerwartungsland noch besondere Zurückhaltung geboten.

Darüber hinaus weist das Grundstück folgende Nachteile auf:

1. Die Topografie ist gegenüber der Umgebung abgesenkt, d.h. das Grundstück befindet sich in einer leichten Senke.
2. Das Grundstück weist, ebenso wie alle weiteren Grundstücke in der Nachbarschaft, einen flächen-deckenden Wildwuchs mit Bäumen und Sträuchern auf, diese sind für jegliche höherwertige Nutzung zu roden.
3. In eine zukünftige Bebauung bzw. die vorbereitende Planung wären die angrenzenden Flurstücke miteinzubeziehen, d.h. diese wären von den jeweiligen Eigentümern zu erwerben o.ä.

Entsprechend den vorherigen Ausführungen wird daher bzgl. des Bewertungsgrundstücks folgende Einschätzung getroffen:

objektspezifischer Basisbodenwert Bauerwartungsland Wohnen:	~	13,00 €/m <sup>2</sup>
Abzug wegen Unsicherheit der planungsrechtlichen Einordnung:	30% ./.	3,90 €/m <sup>2</sup>
Abzug wegen Topografie und Bewuchs:	10% ./.	1,30 €/m <sup>2</sup>
Abzug wegen der Entwicklung ausschließlich in Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken:	<u>20% ./.</u>	<u>2,60 €/m<sup>2</sup></u>

**objektspezifischer Basisbodenwert**

**Flst. 188/1 der Flur 2, Gem. Windischholzhausen:** **5,20 €/m<sup>2</sup>**

**Das entspricht für eine Fläche von 2.320 m<sup>2</sup>** = 12.064,00 €  
rd. **12.000,00 €**

## 4. Verkehrswert

### Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück in der Gemarkung Windischholzhausen, unmittelbar angrenzend an die Bebauung der Ortslage bzw. der Großwohnsiedlung des Buchenberges.

Ursprünglich als Fläche für Freizeit / Erholung und Sport vorgesehen, wurde der seit 1998 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aufgrund eines nicht mehr vorhandenen Bedarfs in dieser Hinsicht nicht fortgeführt.

Alternativ stellt das Stadtplanungsamt auf spezielle Nachfrage die Möglichkeit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Aussicht, der eine abweichende Nutzung, mglw. eher die Wohnbebauung, zum Inhalt haben kann. Für eine rechtlich verbindliche Auskunft wäre jedoch die Einreichung einer Bauvoranfrage notwendig.

Die Nachteile der Grundstückstopografie, des Bewuchses sowie die Abhängigkeit von der Beteiligung der umliegenden Grundstücke an einem evtl. Bebauungsplanverfahren stellen jedoch ein hohes Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung einer derartigen Bebauung dar.

Zur Ableitung eines marktgerechten Grundstückswertes wurden daher beim Gutachterausschuss Erfurt Vergleichspreise zu Transaktionen von Grünanlagen einerseits sowie von ungeordnetem Bauerwartungsland andererseits eingeholt. Hieraus wurde unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Objekts ein angemessener Marktwert abgeleitet.

### Örtliche Marktsituation:

Das positive Image der Stadt mit attraktiven kulturellen Angeboten und guter Lebensqualität sowie stabilen Bevölkerungszahlen sorgen für einen nachhaltige Wohnungsnachfrage und eine positive Preisentwicklung in beliebten Wohnlagen. Diese konzentriert sich vorrangig auf die Kernstadt und die südlichen und westlichen Stadtteile zu dem auch das Bewertungsobjekt gehört. Bauflächen für die Wohnbebauung stehen kaum mehr zur Verfügung, daher ist die Entwicklung von Bauland in jeder Hinsicht besonders attraktiv.

Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft sowie die Erhöhung der Kreditzinsen haben zwar zu einer Stagnation der Kaufpreise geführt, die Nachfrage nach Mietwohnungen sowie nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau ist jedoch stabil.

Verwertbarkeit: gegeben, die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken ist vorhanden, aufgrund des noch zu entwickelnden Planungsrechts sowie der Beschaffenheit des Grundstücks ist jedoch mit Kaufzurückhaltung zu rechnen

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **August 2023** für das unbebaute Grundstück **Gemarkung Windischholzhausen, Flur 2, Flurstück 188/1 zu 2.320 m<sup>2</sup>, gelegen in 99097 Erfurt OT Windischholzhausen, Unter dem Berge auf**

**12.000,00 €**

(i. W. zwölftausend Euro)

festgestellt.

.....

Astrid Tauber

Erfurt, den 16.10.2023

**Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



**Foto 1**

Weg in Verlängerung „Unter dem Berge“, Südseite des Grundstücks, das sich hier rechts des Weges befindet



**Foto 2**

Blick aus Richtung Süden auf das Grundstück



**Foto 3**

Weg „Unter dem Berge“  
Blick aus Richtung Westen



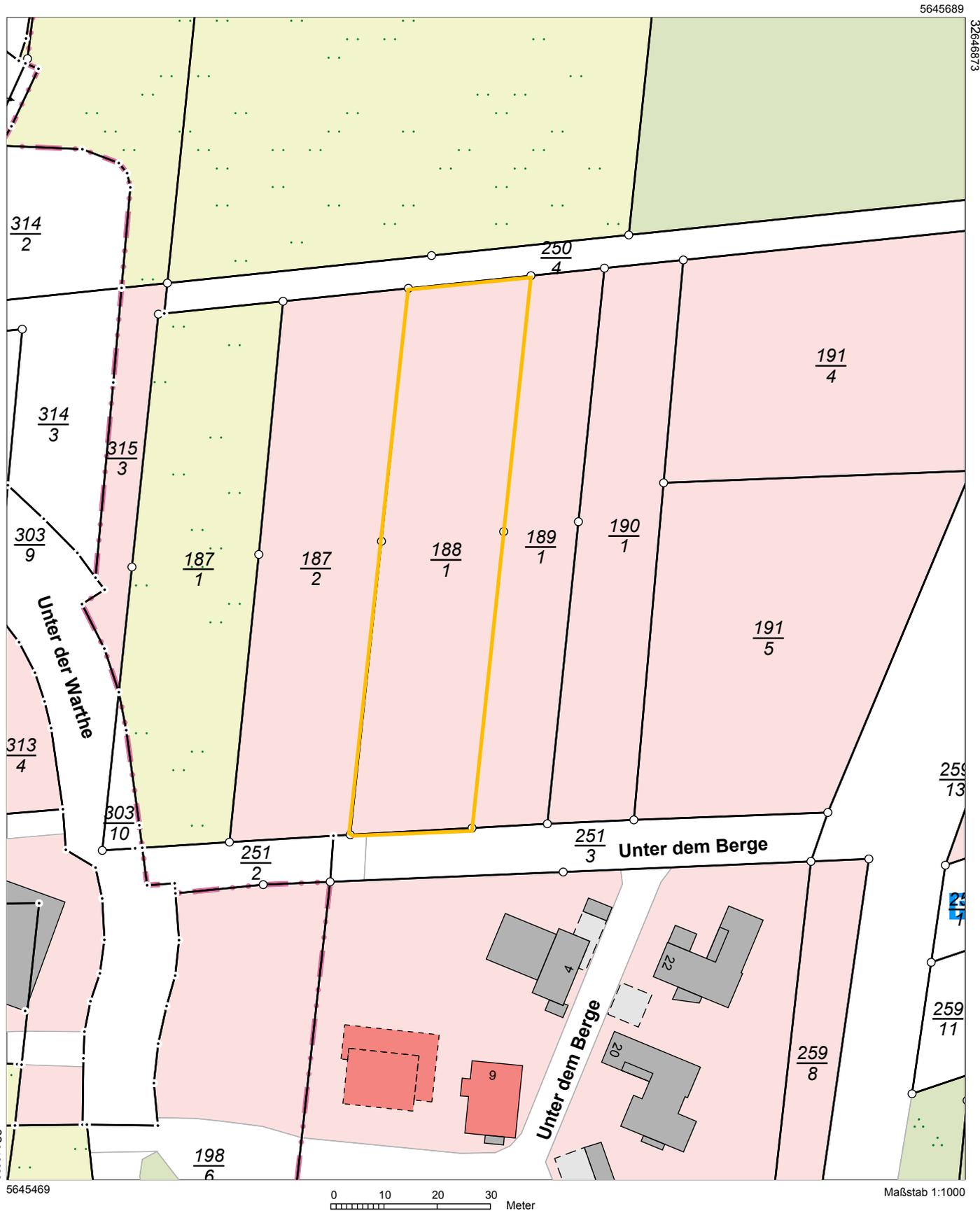
**Foto 4**  
Gelände im Umfeld des  
Grundstücks



**Foto 5**  
Blick aus Richtung Norden  
auf den Grundstückskomplex



Flurstück: 188/1      Gemeinde: Erfurt  
Flur: 2                Kreis: Erfurt  
Gemarkung: Windischholzhäuser



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

