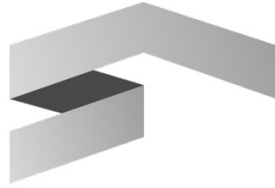


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6

Flurstück Nr. 470/2

Aktenzeichen: K 8/25



Az.: 116/25

*** Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6 ***
*** Flurstück Nr. 470/2 ***
*** Ackerfläche ***

Auftraggeber : Amtsgericht Weimar
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 8/25
Ernst-Kohl-Straße Nr. 23a
99423 Weimar

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 19.08.2025

Verkehrswert : **30.000,00 € (gerundet)**

Umfang : Das Gutachten umfasst 12 Seiten
und 5 Anlagen.
Es wurden 4 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Bewertung	9
3.1 Bodenwertermittlung	10
3.1.1 Bewertung des Grundstückes	11
4. Gesamtwürdigung	12

Anlagen:

Landkarte
Übersichtskarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Sachsenhausen
Grundbuchblatt : 417
Gemarkung : Sachsenhausen
Flur : 6
Flurstück Nr. : 470/2
Fläche [m²] : 19.948
Nutzungsart : Landwirtschaftsfläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Weimar, lt. Beschluss vom 16.07.2025, Geschäftszeichen K 8/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in der Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 470/2, nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung erfolgte trotz Einladung ohne Beisein von Prozeßbeteiligten, ausschließlich durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 19.08.2025.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben der Grundbuchauszüge ausgegangen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden
Mieter / Pächter : vorhanden, siehe Fragebogen
Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt
keiten die Dritten gehören

Untersuchungen auf Kontamination des Bodens erfolgten nicht. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Weimar, Grundbuch
von Sachsenhausen Blatt 417 vom 27.05.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist unbebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Weimarer Land, Sachsenhausen ist Ortsteil der Landgemeinde "Am Ettersberg", Gemarkung Sachsenhausen
Lage	: Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6, außerhalb der Ortslage, im Außenbereich gelegen
Straße	: überwiegend Feldwege an- bzw naheliegend
Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Bei dem Grundstück in der Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 470/2 handelt es sich überwiegend um eine Fläche der Landwirtschaft. Es hat eine leicht ansteigende Höhenlage und ist eingeschränkt befahrbar. Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut und unerschlossen. Es wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 470/2 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 8/25); eingetragen am 22.05.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Weimarer Land (Bauamt/ Sachgebiet Bauordnung) vom 24.07.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	LW - Flächen der Land- und Forstwirtschaft außerhalb der Ortslage
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand:	Außenbereich, unerschlossen und unbebaut

3. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Das Sach- und Ertragswertverfahren ist im gegebenen Wertermittlungsfall nicht relevant, es kommt daher das Bodenrichtwertverfahren zur Anwendung.

3.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Für Ackerflächen greift die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Gemarkung Sachsenhausen auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **1,50 €/m²** für die Gemarkung Sachsenhausen (Stand 01.01.2024).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **1,50 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.gt.

Flurstück Nr.:	470/2
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	<u>+/- 0 %</u>

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 718124 1,50 €/m²
A - 65

Diese Ausweisungen

bedeuten : 718124 Nr. der Bodenrichtwertzone
1,50 €/m² Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche
A Ackerland
65 Ackerzahl

Für die Ackerlandflächen ist eine Umrechnung des Bodenrichtwertes für abweichende Ackerwertzahl (AWZ) erforderlich. Die Ackerwertzahl ist eine Bodenwertzahl mit Zu- und Abschlägen für Klima, Geländegestaltung und andere natürlichen Ertragsbedingungen.

Umrechnungsformel :
$$\frac{\text{AWZ Koeffizient (Ist)} \times \text{BRW}}{\text{AWZ Koeffizient (Soll)}}$$

Flur	Flur- stück	BRW [€/m ²]	AWZ lt. Kataster (Koeffizient ist)	AWZ lt. BRW (Koeffizient soll)	BRW (angepasst) [€/m ²]
6	470/2				
	TF 1	1,50	44 (1,00)	65 (1,08)	1,39
	TF 2	1,50	56 (1,04)	65 (1,08)	1,44
	TF 3	1,50	69 (1,10)	65 (1,08)	1,53
	TF 4	1,50	58 (1,05)	65 (1,08)	1,46

3.1.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
7	<u>470/2</u>	<u>19.948</u>				
	TF 1	1.025	Ackerland	1,39	+/- 0 %	1.425,00 €
	TF 2	2.989	Ackerland	1,44	+/- 0 %	4.304,00 €
	TF 3	11.133	Ackerland	1,53	+/- 0 %	17.033,00 €
	TF 4	4.801	Ackerland	1,46	+/- 0 %	7.009,00 €
Gesamt:						29.771,00 €

5. Gesamtwürdigung

Bodenwert (Flurstück Nr. 470/2) 29.771,00 €

Für das Grundstück in der Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 470/2 wird der Bodenwert für den Verkehrswert herangezogen, da das Grundstück unbebaut ist.

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„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.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in der Gemarkung Sachsenhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 470/2, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 30.000,00 € (rd. 1,50 €/m²)

Schlussbemerkung

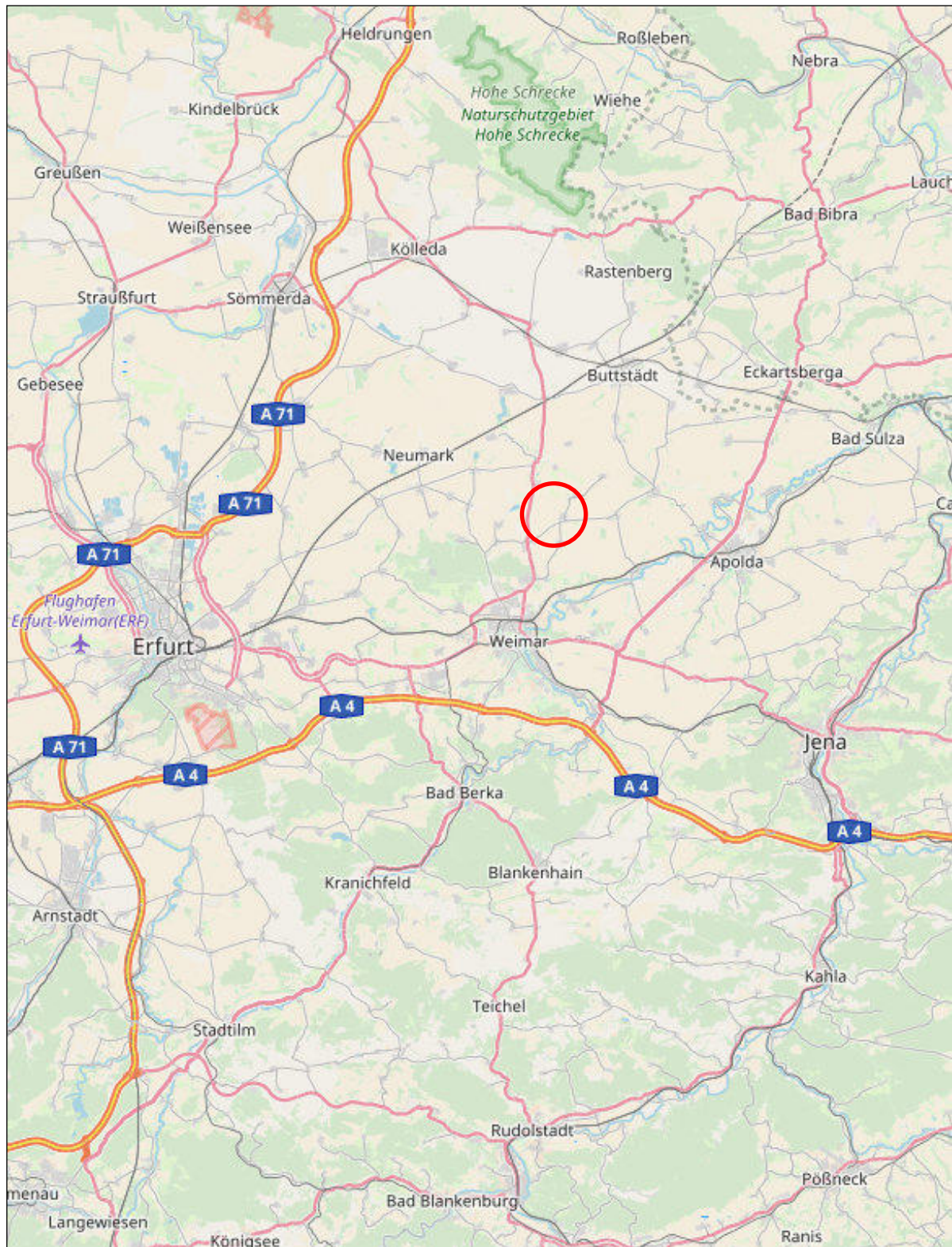
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

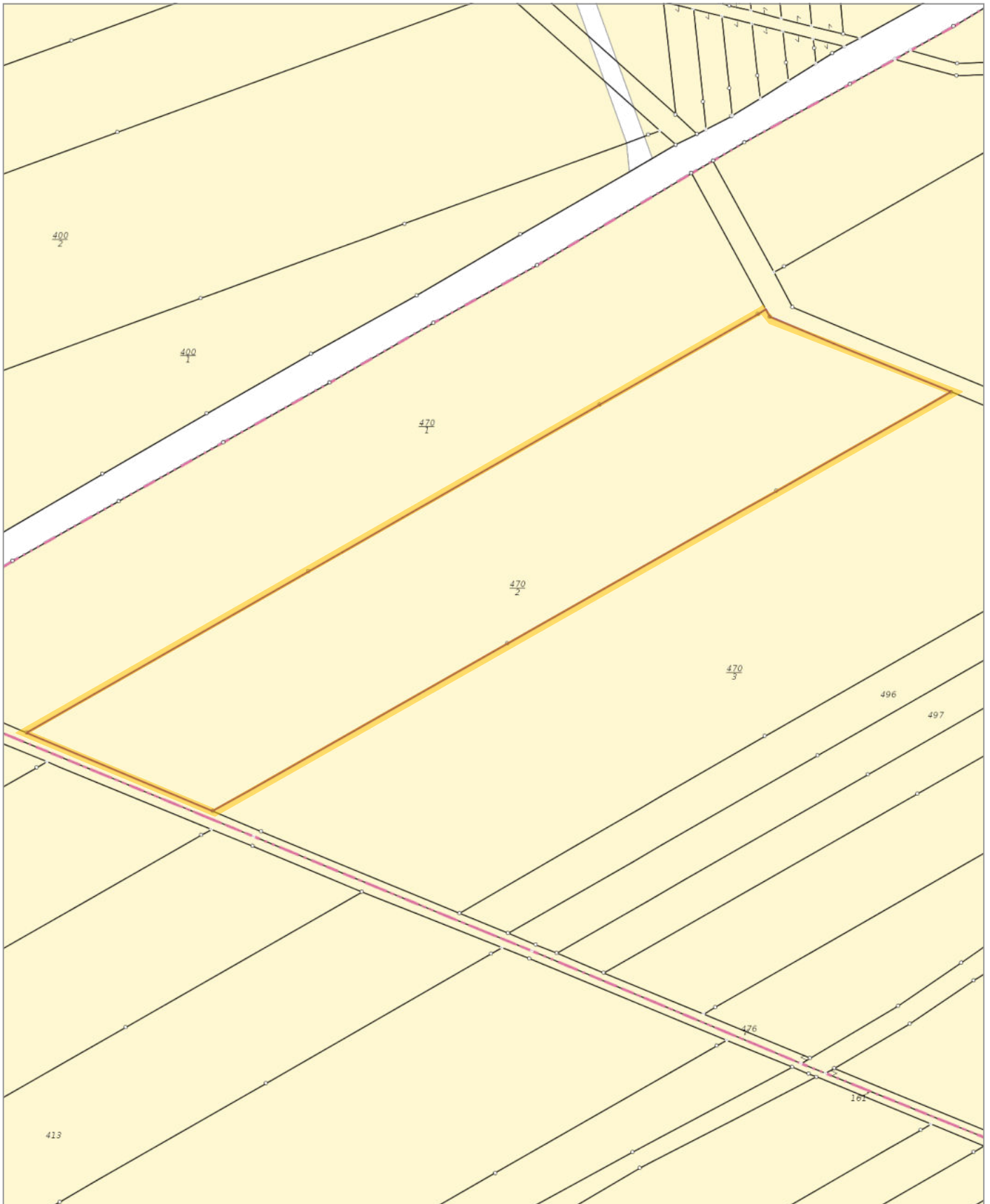
Standort – Gemarkung Sachsenhausen





Flurstück: 470 / 2
Flur: 6
Gemarkung: Sachsenhausen

Gemeinde: Am Ettersberg
Kreis: Weimarer Land



0 20 40 60 Meter



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Sachsenhausen

Bodenrichtwertnummer

718124

Bodenrichtwert [Euro/m²]

1,50

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

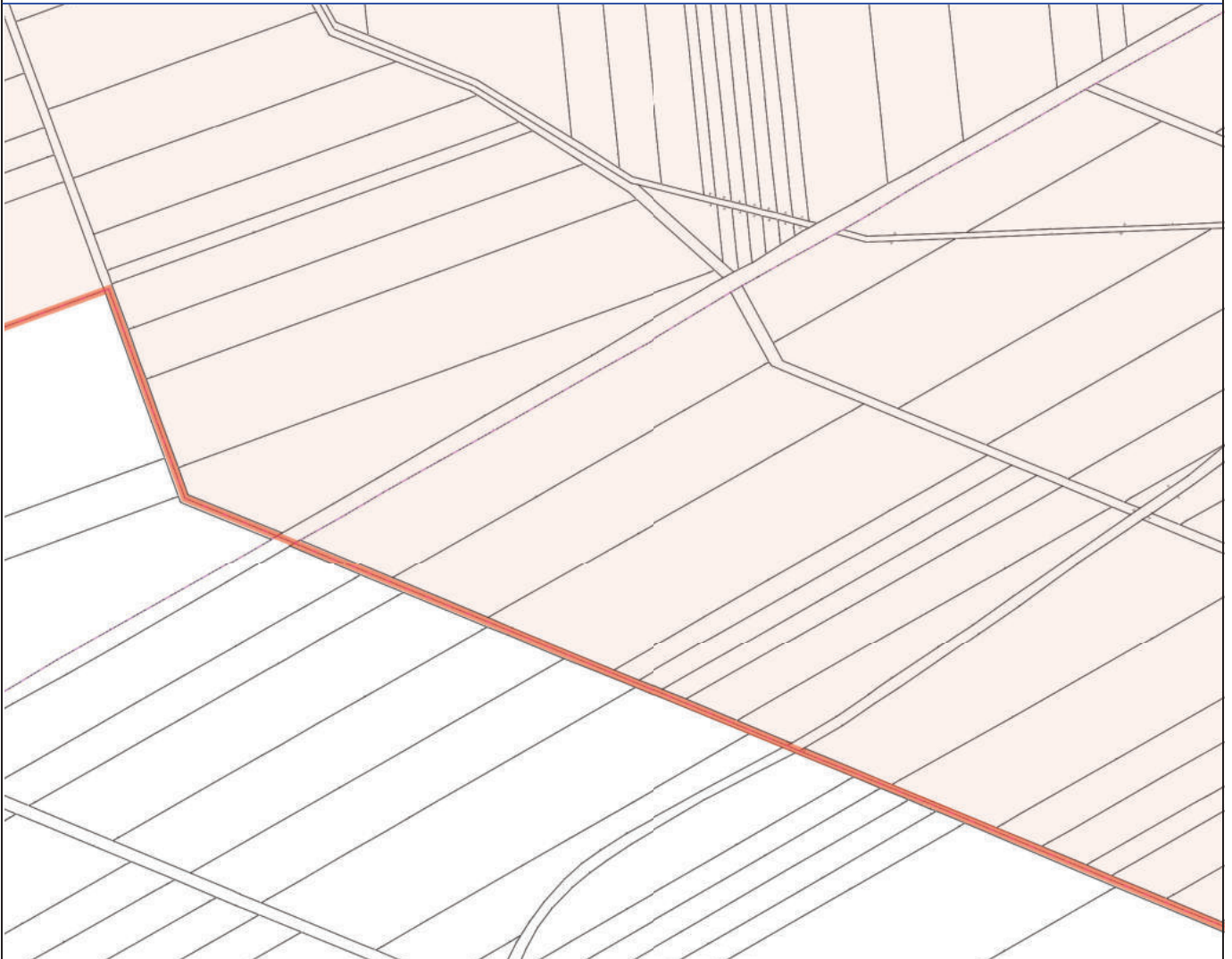
Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

Ackerland

Ackerzahl

65



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 5000

erstellt am:

24.07.2025

Gemarkung Sachsenhausen

Flur 6, Flurstück Nr. 470/2



Nordwestansicht – Ackerfläche



Südostansicht – Ackerfläche

Gemarkung Sachsenhausen
Flur 6, Flurstück Nr. 470/2



angrenzender Wirtschaftsweg