



Matthias Brautzsch
Dipl.- Bauingenieur (TH)
Dipl. Wirtschaftsingenieur für
Immobilienbewertung (FH)
Beratender Ing. (IKTH)

Von der IHK Erfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert
CIS HypZert (F)

Verkehrswertgutachten

Projektnummer: 2023-027
Auftraggeber/Aktenzeichen: Amtsgericht Arnstadt/ K 18/23
Bewertungsgegenstand: **unbebautes Grundstück**
Adresse: Landwirtschaftsfläche
Arlesberg/Vorderer Kaltebrunn
99331 Geratal OT Arlesberg
Bewertungsstichtag: 30.11.2023

Hauptbüro: Tannrodaer Straße 16
99438 Bad Berka
Telefon: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 92
Telefax: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 91
Mobil: +49 (0) 1 71/ 6 02 86 64
Email: info@sv-brautzsch.de
Zweigstelle: Pleißengrundstraße 8
09212 Limbach-Oberfrohna
Telefon: +49 (0) 37 22/ 8 52 96
Internet: www.sv-brautzsch.de
USt-IdNr: DE 217 458 994



Verkehrswert belastet: 326 €
Verkehrswert unbelastet: 327 €

Erstellungsdatum: 15.01.2024

Ausfertigung: 1/4

Das Gutachten wird in 4facher Fertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt in der Handakte des Gutachters.

Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand:	unbebautes Grundstück
Adresse:	Arlesberger/Vorderer Kaltebrunn 99331 Geratal OT Arlesberg
Bewertungsstichtag:	30.11.2023
Flur:	1
Flurstück:	50/2
Flurstücksgröße:	560 m ²
Bodenrichtwert:	0,55 €/m ² Grünland; 0,30 €/m ² forstwirtschaftliche Fläche
Bodenwert:	308 € (unbelastet)
Objektbeschreibung:	Flurstück 50/2 (Flur 1): <ul style="list-style-type: none">- unbebaut- Lage nordwestlich der Gemeinde Geratal OT Arlesberg- nordwestlich des Friedhofs- augenscheinlich als Grünfläche genutzt- durch einfachen elektrischen Weidezaun umzäunt- Südwest-Nordost-Gefälle- Grundstücksränder teilweise bewaldet

Verkehrswert belastet: **326 €**

Verkehrswert unbelastet: **327 €**



Inhaltsverzeichnis

1.	Sachverhalt und allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftraggeber / Auftragsdatum.....	4
1.2.	Zweck / Verwendung des Gutachtens	4
1.3.	Gegenstand der Wertermittlung	4
1.4.	Eigentümer/ Verwalter	4
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	4
1.6.	Prämissen der Wertermittlung	4
1.7.	Besondere Umstände im vorliegenden Fall	4
1.8.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.9.	Tag der Ortsbegehung / Inaugenscheinnahme.....	5
2.	Bewertungsparameter und weitere Grundstücksmerkmale	5
2.1.	Beschreibung und Beurteilung der Lage.....	5
2.2.	Grundbuchdaten	7
2.3.	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.4.	Bauplanungsrecht	8
2.5.	Bauordnungsrecht	9
2.6.	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	9
2.7.	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen	10
2.7.1.	Vorhandene bauliche Anlagen	10
2.8.	Nutzungs- und Ertragsstatus	10
3.	Wertableitung	10
3.1.	Definition des Verkehrswertes	10
3.1.1.	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	10
3.1.2.	Gesetzliche Grundlagen	10
3.1.3.	Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV.....	11
3.1.4.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Begründung	12
3.2.	Ableitung des Bodenwertes	12
4.	Feststellung des Verkehrswertes	15
4.1.	Würdigung der Wertermittlungsergebnisse	15
4.2.	Ableitung des Verkehrs- Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen	15
5.	Schlussbemerkung	16
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	17
7.	Anlagenteil.....	18
7.1.	Übersichtskarte	18
7.2.	Regionalkarte.....	19
7.3.	Stadtplan	20
7.4.	Katasteramtlicher Lageplan	21
7.5.	Luftbild	22
7.6.	Zürs - Hochwassergefährdung.....	23
7.7.	Baulastenverzeichnis	24
7.8.	Altlastenkataster	25
7.9.	Leitungsrecht	26
7.10.	Fotodokumentation	27



1. Sachverhalt und allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber / Auftragsdatum

Auftraggeber ist das Amtsgericht Arnstadt, Längwitzer Str. 26, 99310 Arnstadt. Der schriftliche Auftrag zur Erstellung dieses Gutachtens erfolgte mit Datum 14.08.2023 (Posteingang 19.08.2023).

1.2. Zweck / Verwendung des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 74 a Abs. 5 ZVG zur Unterstützung des Vollstreckungsgerichts.

Das Gutachten ist ausschließlich für den genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten können, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, die Gebrauchsfähigkeit des Gutachtens für andere Verwendungen einschränken.

1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das folgende Grundstück:

unbebautes Grundstück

Arlesberg/Vorderer Kaltebrunn
99331 Geratal OT Arlesberg

1.4. Eigentümer/ Verwalter

Eigentümer:

Namentlich bekannt

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall sind der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag deckungsgleich.

Als Stichtag der Wertermittlung wurde auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.11.2023, festgelegt.

1.6. Prämissen der Wertermittlung

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen, Angaben und Auskünfte des eingetragenen Eigentümers, des Auftraggebers, der Behörden und Institutionen sowie die Erkenntnisse und die Inaugenscheinnahme aus bzw. bei der Ortsbegehung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden.

Die uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Stichtag der Wertermittlung wird unterstellt. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Insbesondere wird für den Grund- und Boden unterstellt, dass keine Eigenschaften vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung bewirken oder bewirken können.

Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

1.7. Besondere Umstände im vorliegenden Fall

Flurstück 50/2 wird augenscheinlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es wurde dafür kein Nutzungsvertrag vorgelegt oder bekannt gemacht.

1.8. Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die zur Auswertung verwendeten Unterlagen, Angaben und Informationen wurden vorwiegend vom Auftraggeber und von Behörden zur Verfügung gestellt. Eine Prüfung der überlassenen Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten erfolgte vor Ort durch Inaugenscheinnahme. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Angaben in den Unterlagen dem aktuellen Stand entsprechen. Es standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- diverse Kartenwerke unterschiedlicher Maßstäbe (siehe Anlagen)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- vom Sachverständigen gefertigte Lichtbilder (vom 30.11.2023)

Informationen und Recherchen

- Auskünfte zum Ortstermin, Auskünfte der Baubehörde, des Gutachterausschusses etc.
- Recherchen des Sachverständigen über den Erschließungszustand, die Qualität des Baulandes
- Regeln der Bewertungslehre aus Gutachterpraxis und gesetzlichen Vorschriften

1.9. Tag der Ortsbegehung / Inaugenscheinnahme

Die Ortsbegehung des Bewertungsgrundstücks wurde durch den Sachverständigen bei den eingetragenen Antragstellern und den Antragsgegnern durch Schreiben mit Datum 07.11.2023 für den 30.11.2023 um 10:00 Uhr angekündigt und durchgeführt. Das unbebaute Flurstück 50/2 konnte besichtigt werden. Die Lage konnte in der Landschaft nur ungefähr festgestellt werden.

Bei Beginn des Ortstermins waren anwesend:

Herr Matthias Brautzsch	Sachverständiger
-------------------------	------------------

2. Bewertungsparameter und weitere Grundstücksmerkmale

2.1. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage

Bundesland	: Thüringen
Landkreis	: Ilm-Kreis
Stadt / Stadtteil	: Geratal / Arlesberg
Einwohnerzahl	: rd. 8.789 (Stand 31.12.2022)

Mikrolage

Arlesberg ist ein Ortsteil von Geraberg in der Landgemeinde Geratal im Ilm-Kreis in Thüringen. Geratal liegt am Nordrand des Thüringer Waldes etwa 30 Kilometer südwestlich von Erfurt und wurde 2019 neu gebildet. Benannt ist sie nach den Flüssen Wilde Gera und Zahme Gera, die einige der Ortsteile durchfließen. Sitz der Gemeindeverwaltung ist der größte Ortsteil Gräfenroda. Im Ortsteil Geraberg befindet sich der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Geratal/Plaue, der die Gemeinde Geratal jedoch selbst nicht angehört.

Arlesberg liegt am Rand des Thüringer Waldes am Austritt der Zahmen Gera aus dem Gebirge. Den gleichen Namen wie der Ort trägt auch der westlich gelegene, 651 Meter hohe Arlesberg. Südlich von Arlesberg, auf der anderen Seite des Geratals liegt die Hohe Warte (765 Meter). Der alte Dorfkern Arlesbergs liegt, hochwassergeschützt, am nordwestlichen Talhang im Bereich der heutigen Bergstraße/Dr.-Mohr-Straße. Arlesberg lag bis zu deren Umtrassierung an der Bundesstraße 88.

Entfernungen zu größeren Städten

- | | | |
|----------------------------|-----|-------|
| - Landeshauptstadt Erfurt: | ca. | 51 km |
| - Suhl: | ca. | 23 km |
| - Arnstadt: | ca. | 21 km |
| - Ilmenau: | ca. | 10 km |

Autobahnverbindungen

- | | | | |
|-------------|-----------------------------------|-----|------|
| - BAB A 71: | Anschlussstelle Nr. 17 Gräfenroda | ca. | 2 km |
|-------------|-----------------------------------|-----|------|

Flugverbindung
- Flughafen Erfurt - Weimar ca. 46 km

Quelle: Wikipedia, Internetauftritt Gemeinde und VG sowie eigene Recherchen

direktes Umfeld

Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich des Ortsrandes von Arlesberg und westlich des Friedhofes Arlesberg an einem Forstweg.

In der direkten Umgebung befindet sich westlich eine wasserwirtschaftliche Anlage. Östlich öffnet sich das Gelände als Grünland. Die Gemeinde liegt landschaftlich schön eingebettet in bewaldete Hügel.

In der Gemeinde und dem unmittelbar angrenzenden Geraberg gibt es eine Regelschule, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Pflegeeinrichtungen, das Deutsche Thermometermuseum, Kindergarten, Kirche sowie diverse Dienstleister, Unternehmen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen.

Die Lage kann als einfach eingeschätzt werden.

Die ImmoWertV § 7 führt zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse aus:

„(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

Demographische Entwicklung

Die **demographische Entwicklung** eines Gebiets bestimmt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes sind nachstehende Daten bekannt bzw. wird folgende demographische Entwicklung prognostiziert:

Die Einwohnerzahl von Geraberg wird zum Stand 31.12.2022 mit 8.789 angegeben. Zum 31.12.2019 betrug die Bevölkerung insgesamt noch 8.884. Dies entspricht einer negativen Bevölkerungsentwicklung.

Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung stellt die Entwicklung der Bevölkerung im Ilmkreis wie folgt dar: Von 2021 bis 2042 sinkt die Einwohnerzahl von 105.400 auf 100.400 (um -5.000 bzw. -4,7 %)¹.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Ilmkreis 5,5% und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 5,9% und unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (jeweils 10.2023).

Eine steigende Überalterung der Bevölkerung (30,4% der Bevölkerung in Geratal sind über 65 Jahre alt) ist festzustellen (Stand 31.12.2022)².

Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt bzw. ist bei den in Ansatz gebrachten Grundstücksmarktdaten, insbesondere bei der Bodenwertentwicklung, bereits eingepreist.

¹ 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, per Internet

² Statistische Basisdaten (Quelle: Statistische Landesämter), geoport, per Internet

2.2. Grundbuchdaten

Grundbuchauszug Blatt 92, Amtsgericht Arnstadt

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lfd.- Nr.
Arlesberg	-	92	Arlesberg	1	50/2	4

Lfd.- Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
4	Landwirtschaftsfläche, Arlesberg, Vorderer Kaltebrunn	560
insgesamt m ²		560

Erste Abteilung

Lfd.- Nr.	Eigentümer	Lfd.-Nr. im Bestandsverz.	Grundlage der Eintragung
1 ff.	Namentlich bekannt	1 - 3	Schenkungsvertrag, Auflassung, Erbschein

Zweite Abteilung

Lfd.- Nr.	Lfd.-Nr. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
2	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Der Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau ist berechtigt, auf den oben bezeichneten Grundstücken eine wasserwirtschaftliche Anlage – wasserwirtschaftliche Anlage Anteile der Trinkwasserleitung DN 100 St, Steuerkabel FY 2x6x0,5 und Elt-Kabel vom HB Geraberg bis HB Geschwenda zu betreiben, instandzusetzen, gegebenenfalls zu erneuern, dauernd zu belassen und die Grundstücke zu betreten oder sonst zu benutzen. Gemäß Bescheinigung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis vom 19.10.2001 nach § 9 Abs. 9 GBBerG i.V.m. § 1 VO zu DV des GBBerG, AZ: 1641/2001-ot, eingetragen am 08.11.2001.
3	4	Erbanteil betreffend ... (Abt. I Nr. 2e) am Nachlass von ... gepfändet wegen einer Forderung von 15.575,14 Euro für Freistaat Thüringen – Thüringer Oberlandesgericht, Justizzahlstelle. Gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 31.03.2022 /AZ: 659131081009, Thüringer Oberlandesgericht, Justizzahlstelle); eingetragen am 29.07.2022.
4	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 18/23; eingetragen am 25.05.2023.

Bemerkung zu den eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Zu 2.: Die mit dem Schutzstreifen belastete Fläche (Schutzstreifenbreite 1,00 m x Grundstückslänge rd. 5,00 m) von ca. 5 m² stellt eine unwesentliche Beeinträchtigung des Grundstücks dar, da es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich handelt. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt ein Abschlag bei unterirdischen Leitungen von 20% bis 25%. Gewählt wird ein Abschlag von 20%. Dies ergibt einen Abschlag von 5 m² x 0,55 €/m² x 0,20 = 0,55 € rd. 1 €. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitung sind dem Lageplan im Anhang zu entnehmen.

Zu 3.: Diese Eintragung beeinflusst ggf. den Preis, jedoch nicht den Wert des Grundstücks und wird als wertneutral eingeschätzt.

Zu 4.: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (kurz: Teilungsversteigerung) ist selbst noch nicht die Auseinandersetzung unter den Mitgliedern der Gemeinschaft. Durch die Versteigerung wird vielmehr nur die Auseinandersetzung vorbereitet, indem an die Stelle des Grundbesitzes (der selber nicht oder nur sehr schlecht aufteilbar ist) der im Versteigerungstermin erzielte Erlös tritt. An diesem Erlös setzt sich die Gemeinschaft fort.

Mit dem Zuschlag ist also der Zweck der Teilungsversteigerung bereits erreicht. Aus diesem Erlös sind sodann bestimmte Ansprüche in einer gesetzlich vorgegebenen Reihenfolge (§ 10 ZVG) zu befriedigen.

Bodenordnungsverfahren

Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha, vom 19.12.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht Gegenstand eines Flurbereinigungs- oder Bodenordnungsverfahrens.

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Grundschulden sind preis-, aber nicht wertrelevante Schuldverhältnisse. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3. Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis über evtl. Baulasten aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen des eingetragenen Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zu einem das Bewertungsgrundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen wurde durch den Sachverständigen beim Landratsamt des Ilm-Kreises, Bauaufsichtsamt eingeholt und am 18.12.2023 erteilt. Hiernach sind für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist unbebaut (Grünland). Durch den Sachverständigen wurde beim Landratsamt des Ilm-Kreises, Untere Denkmalbehörde, eine schriftliche Auskunft eingeholt und am 12.01.2024 erteilt. Für das betreffende Grundstück besteht kein Denkmalschutz. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichen Erdbewegungen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Auf die Bestimmungen für Bodendenkmale der §§ 16 ff. des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 wird hingewiesen.

Nach dieser Vorschrift unterliegen Archäologica der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99043 Weimar (Telefon 03643/818340). Informiert werden kann ggf. auch die Untere Denkmalschutzbehörde Ilm-Kreis (Telefon 03628/738470).

2.4. Bauplanungsrecht

Baurechtliche Lage, zulässige Nutzung, Entwicklungszustand, planungsrechtliche Festsetzungen

Auskünfte zum Bauplanungsrecht wurden schriftlich eingeholt und am 13.12.2023 von der Gemeindeverwaltung Geratal erteilt.

Ein Flächennutzungsplan existiert für die Gemeinde nicht. Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich für das Grundstück an § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Weitere planungsrechtliche Satzungen existieren auskunftsgemäß nicht.

Das Grundstück liegt an einer Forststraße und ist augenscheinlich nicht mit Versorgungs- bzw. Entsorgungsmedien versehen.

tatsächliche Eigenschaften des Gebietes

Gebietsart	: Außenbereich
------------	----------------

Hochwassergefahr

Es besteht eine geringe Hochwassergefährdung für die Bewertungsobjekte (GK1, seltener als 1 x in 200 Jahren).

KFZ- Stellplatzbedarf

Das zu bewertende unbebaute Grundstück verfügt über keine Zufahrt und keine Stellplätze.

PKW-Stellmöglichkeiten sind innerörtlich und vereinzelt im Bereich des nahegelegenen Friedhofs vorhanden.

Erweiterungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Eine Bebaubarkeit ist ggf. über eine Bauvoranfrage mit der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

Weitere baurechtliche Beschränkungen

Dem Unterzeichner sind keine baurechtlichen Beschränkungen öffentlich-rechtlicher Art bekannt. Aus diesem Grund wird die Wertneutralität hinsichtlich baurechtlicher Beschränkungen unterstellt.

2.5. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des zum Stichtag vorgefundenen Grundstückszustandes durchgeführt. Die Prüfung der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen entfällt, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt.

2.6. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Zuschnitt, Oberfläche, Zustand, topografische Situation

Bei dem zu bewertenden Flurstück 50/2 handelt es sich um ein Grundstück mit annähernd trapezförmigem Zuschnitt. Die Straßenfront am Forstweg beträgt ca. 11,00 m und die mittlere Tiefe ca. 50,00 m. Das Gelände verfügt über ein Südwest-Nordost-Gefälle.

Das Grundstück befindet sich in einem augenscheinlich teilweise gepflegten Zustand.

Bodenbeschaffenheit / Altlasten / historische Erkundung

Es wurden auftragsgemäß keine Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Tragfähigkeit) durchgeführt; solche Untersuchungen müssen einem Fachgutachter vorbehalten bleiben. Aus der vorgefundenen Situation sind keinerlei negative Beeinflussungen erkennbar geworden. Ausreichende Tragfähigkeit des Grund- und Bodens wird daher unterstellt.

Ebenfalls keine Untersuchungen wurden zu evtl. vorhandenen Altlasten und/oder evtl. vorhandenen unterirdischen Leitungsverläufen vorgenommen. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Ilm-Kreises, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 11.12.2023, liegen der Behörde keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht für das Grundstück ableiten lässt.

Der Standort ist nicht als Altlastenverdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem registriert und gilt daher als altlastenfrei.

Von einer standortüblichen Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten wird deshalb ausgegangen.

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung, Beiträge und Abgaben

Gemäß schriftlicher Auskunft des Zweckverbands Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau (WAVI) vom 19.12.2023 liegt das Flurstück im Außenbereich und ist zurzeit nicht beitragspflichtig.

Das Bewertungsgrundstück wird wegen fehlender eigener Erschließung als unerschlossen eingeschätzt.

Verkehrstechnische Erschließung, Beiträge und Abgaben

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks Flur 1 Flst. 50/2 erfolgt über eine nicht öffentliche Straßenanbindung (Forstweg).

Straßenausbaubeiträge werden auskunftsgemäß nicht erhoben.

2.7. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

2.7.1. Vorhandene bauliche Anlagen

Baukörper, originäres Baujahr

Das Flst. 50/2 ist nicht bebaut.

2.8. Nutzungs- und Ertragsstatus

Derzeitige Nutzung / Nachhaltige Nutzung

Das Grundstück Flst. 50/2 ist zum Stichtag augenscheinlich in landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland). Ein Nutzungsvertrag ist nicht bekannt gemacht worden.

Für die Bewertung wird folgende vorgefundene Nutzung als nachhaltige Nutzung angesehen:

- Flur 1 Flst. 50/2: Grünland mit untergeordneter forstlicher Nutzung

3. Wertableitung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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“.

3.1.1. Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein nur die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Unter „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder der Käufer noch der Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not steht und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Stichtag der Wertermittlung für die Preisbildung von Grundstücken maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklung vor Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

3.1.2. Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie

wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

3.1.3. Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 24ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender

Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

3.1.4. Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Begründung

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Die Grundlagen zur Anwendung dieses Verfahrens sind deshalb nicht gegeben.

Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Es handelt sich um ein vermutlich vertraglos genutztes Grundstück. Die Grundlagen zur Anwendung dieses Verfahrens sind deshalb nicht gegeben.

Der Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Diese Grundlagen sind gegeben. Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise von Grünlandgrundstücken zur Verfügung gestellt werden. Es wird deshalb das direkte Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts verwendet.

3.2. Ableitung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Ilm-Kreis zum 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert bildet die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden.

Ausgangswerte zur Ermittlung des Bodenwerts

Der Gutachterausschuss weist für den Bereich der Wertermittlungsobjekte folgenden Bodenrichtwert aus:

Bodenrichtwert:	: 0,55 €/m ²
Entwicklungszustand:	: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	: Grünland

Bodenwertableitung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für das zugrundeliegende Richtwertgrundstück keine Abhängigkeit von der GFZ abgeleitet. Im Zeitraum zwischen Wertermittlungstichtag und letzter Feststellung des Bodenwertes ist im Bereich der Wertermittlungsobjekte keine Werterhöhung feststellbar.

3.3. Vergleichswertermittlung

Die Grundsätze des **Vergleichswertverfahrens** finden sich in den §§ 24 - 26 ImmoWertV.

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“



Vom Gutachterausschuss konnten für das Bewertungsobjekt 5 anwendbare Vergleichspreise (Grünland) zur Verfügung gestellt werden:

Gemarkung	Kaufpreis [€]	Vertragsdatum	Grundstücksfläche [m ²]	bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Martinroda	491	2023	914	0,60	0,60
Geratal	233	2023	465	0,50	0,50
Geratal	480	2023	960	0,50	0,45
Geratal	275	2023	500	0,55	0,55
Elgersburg	488	2023	975	0,50	0,55
	Ø 393		Ø 763	Ø 0,53	Ø 0,51

Für regionales **Grünland** wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von **0,53 €/m²** abgeleitet.

Bodenwert aus Vergleichswert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
1	Grünland	560	0,53	297

Vorläufiger Bodenwert aus Vergleichswert **297 €**

Marktanpassungsfaktor **1,10**
(vereinzelter Baumbestand an den Grundstücksrändern Nord, West und Süd)

marktangepasster Bodenwert aus Vergleichswert **327 €**

4. Feststellung des Verkehrswertes

4.1. Würdigung der Wertermittlungsergebnisse

Flur 1 Flurstück 50/2:

Verfahren		Wertbeitrag
Bodenwert	308 €	
Vergleichswert	327 €	327 €
Verkehrswert (unbelastet)		327 €
Abzüglich Wertminderung durch Leitungsrecht		- 1 €
Verkehrswert (belastet)		326 €

Verkehrswert gesamt (unbelastet)		327 €
Verkehrswert gesamt (belastet)		326 €

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag findet beim Vergleichswertverfahren dadurch Berücksichtigung, dass Daten wie Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke angesetzt werden. Das vorläufige Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird abschließend durch Marktanpassungsfaktoren unmittelbar marktangepasst.

4.2. Ableitung des Verkehrs- Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens liegen abschließend keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des o.g. Verkehrswertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert generell nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich bei derartigen Bewertungen immer um eine Schätzung.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen, erhaltenen Auskünfte und Informationen und der angeführten Prämissen wird für das Bewertungsobjekt unbebautes Grundstück, Arlesberg/Vorderer Kaltebrunn in 99331 Geratal OT Arlesberg, zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023, ein gerundeter Verkehrswert von gesamt

unbelasteter Verkehrswert: 327 €

(in Worten: Dreihundertsiebenundzwanzig Euro)

belasteter Verkehrswert: 326 €

(in Worten: Dreihundertsechszwanzig Euro)

festgestellt. Dieser Wert gilt unter der Prämisse, dass sich im Zeitpunkt zwischen Ortsbegehung und Bewertungsstichtag keine Änderungen ergeben haben, welche sich nachhaltig auf den ermittelten Verkehrswert auswirken oder auswirken können.

5. Schlussbemerkung

Der Verkehrswert ist als eine Prognose des Preises zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand, den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des bewerteten Grundstücks als Marktwert anzusehen ist. Es handelt sich hierbei um einen Preis, der als solcher zu verstehen ist, der aufgrund eines Handels auf einem freien Markt und bei Ansatz allein objektiver Maßstäbe als wahrscheinlicher Wert zu beurteilen ist, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen. Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind dabei wichtige Marktregulative.

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten, anhand der erhaltenen Unterlagen und Auskünfte sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands, entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Ich versichere, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Unterzeichner übernimmt gegenüber Dritten keine Haftung.

Die im Anlagenteil enthaltenen Karten, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt bzw. können urheberrechtlich geschützt sein. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auftraggeberseitig zur Verfügung gestellte Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft. Die Angaben von Behörden werden als vollständig und richtig unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Berka, den 15.01.2024



Matthias Brautzsch

Dipl.-Bauingenieur (TH)

Dipl.-Wirtschaftsingenieur für Immobilienbewertung (FH)

Von der IHK Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur (IKTH)

CIS HypZert (F)

Vorliegendes Gutachten genießt in allen Teilen Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch teilweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch, neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 BGBl. I S. 4147, Geltung ab 01.07.1987

BauNVO: Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, Geltung ab 01.10.1977

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, V. v. 14.07.2021 BGBl. I S. 2805 (Nr. 44), Geltung ab 01.01.2022

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, V. v. 19.05.2010 BGBl. I S. 639 (Nr. 25); aufgehoben durch § 54 V. v. 14.07.2021 BGBl. I S. 2805 Geltung ab 01.07.2010 bis 31.12.2021

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798); Geltung bis 31.12.2021

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012); Geltung bis 31.12.2021

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4); Geltung bis 31.12.2021

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3); Geltung bis 31.12.2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, neugefasst durch B. v. 02.01.2002 BGBl. I S. 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 21.12.2021 BGBl. I S. 5252, Geltung ab 01.01.1964

GEG: Gesetz zu Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – Gebäudeenergiegesetz, Artikel 1 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37), Geltung ab 01.11.2020

WoFIV: Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, Artikel 1 V. v. 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, Geltung ab 01.01.2004

BetrKV: Betriebskostenverordnung, Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, Artikel 2 V. v. 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347; zuletzt geändert durch Artikel 15 G. v. 23.06.2021 BGBl. I S. 1858, Geltung ab 01.01.2004

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Januar 2016

DIN 283: Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, neugefasst durch B. v. 12.01.2021 BGBl. I S. 34, Geltung ab 20.03.1951

Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Kleiber; 9., aktualisierte Auflage; Reguviv Fachmedien GmbH, 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

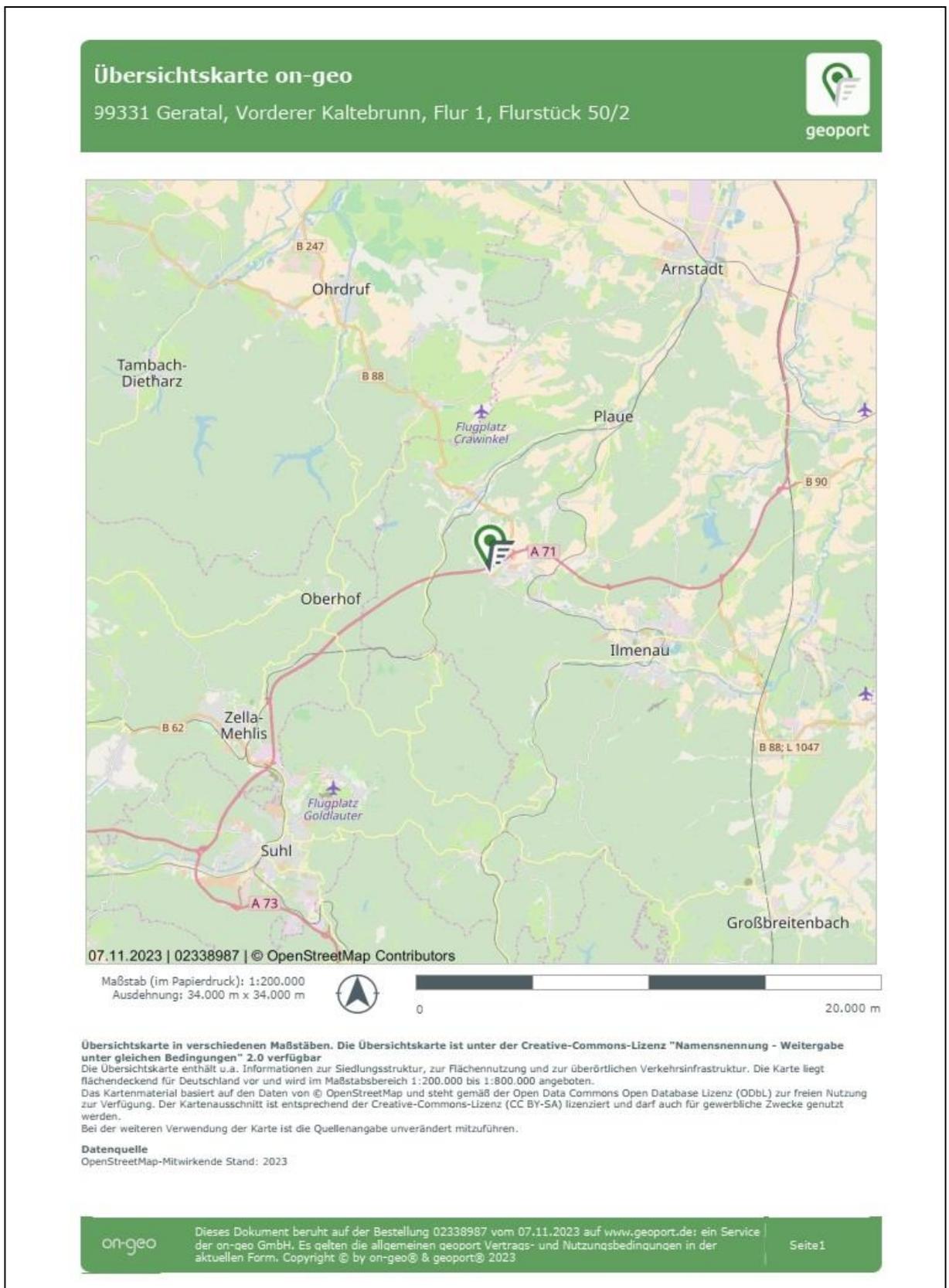
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde ohne Verwendung einer kostenpflichtigen Bewertungssoftware erstellt.

7. Anlagenteil

7.1. Übersichtskarte

Übersichtskarte

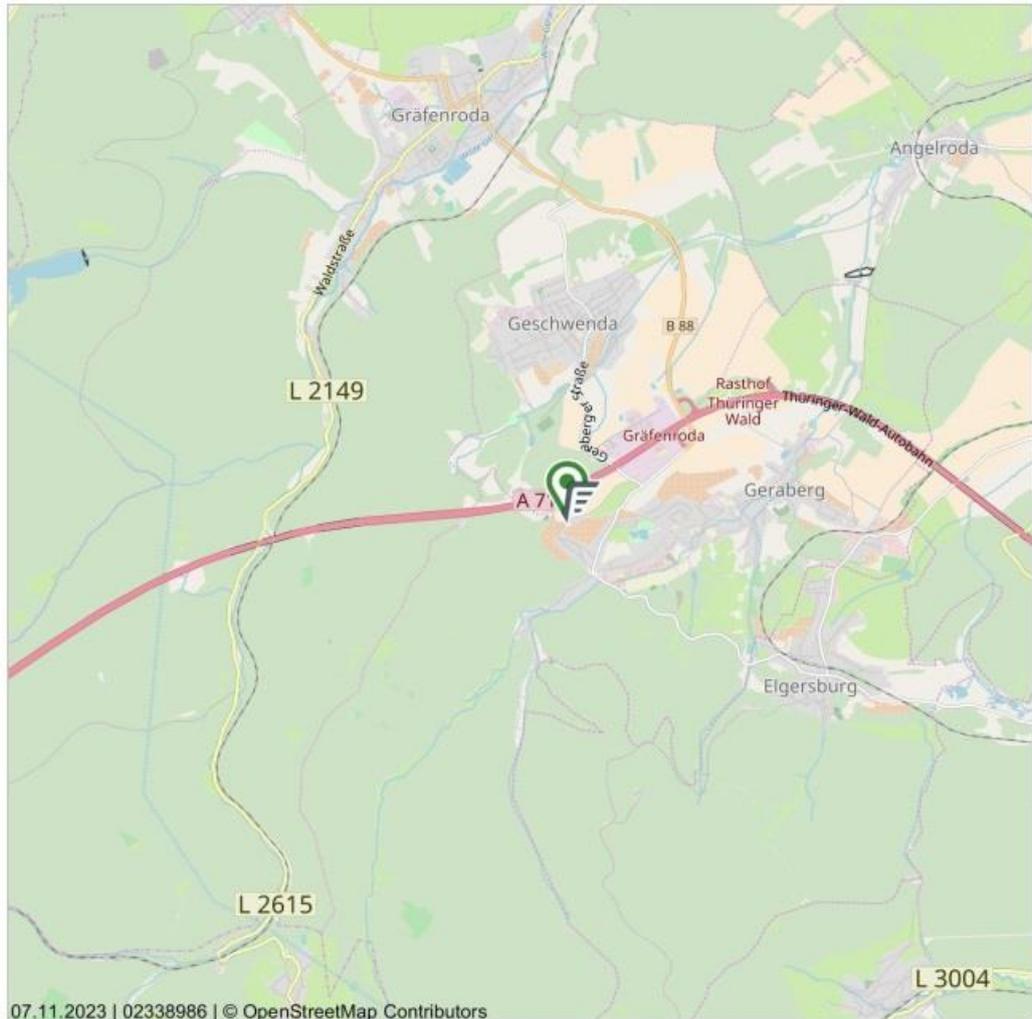


7.2. Regionalkarte

Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

99331 Geratal, Vorderer Kaltebrunn, Flur 1, Flurstück 50/2



07.11.2023 | 02338986 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02338986 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

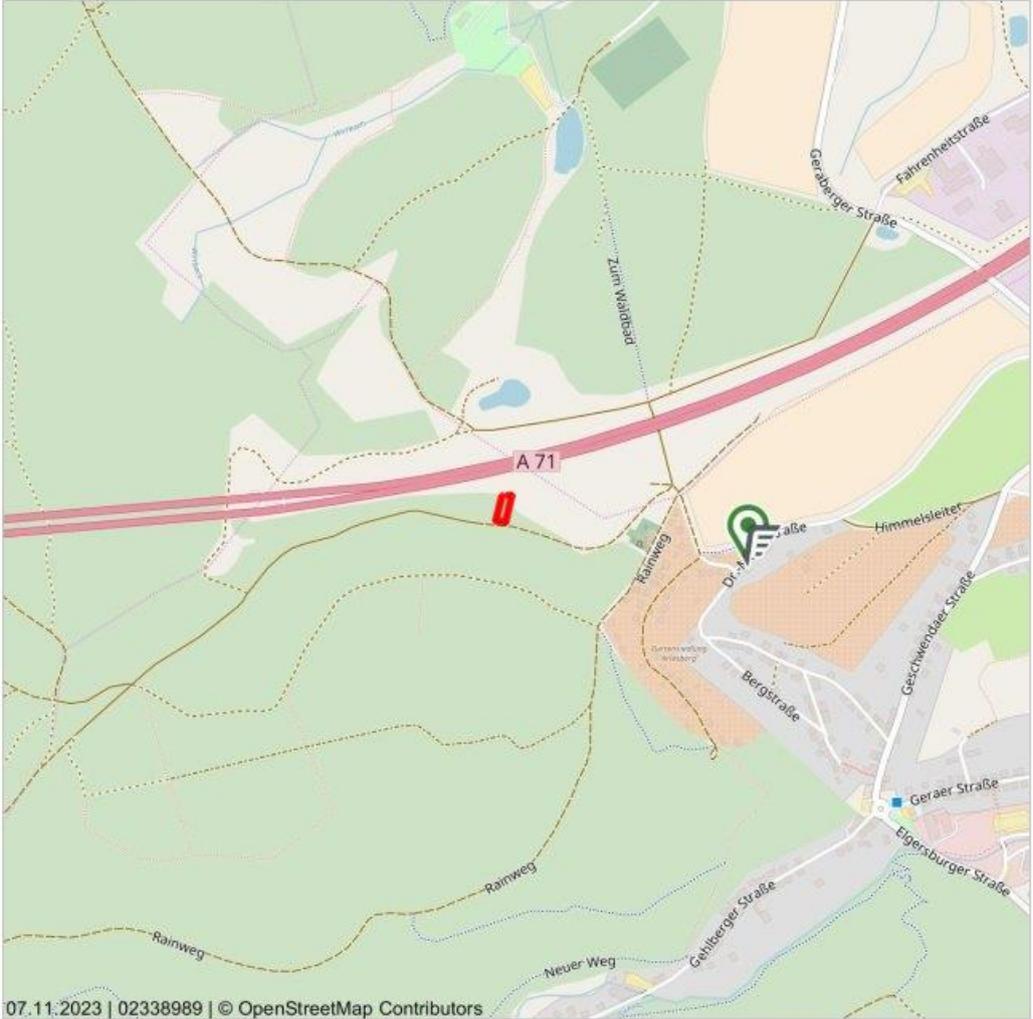
7.3. Stadtplan

Stadtplan, ungefähre Lage des Grundstücks rot markiert

Stadtplan on-geo

99331 Geratal, Vorderer Kaltebrunn, Flur 1, Flurstück 50/2





07.11.2023 | 02338989 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1,000 m

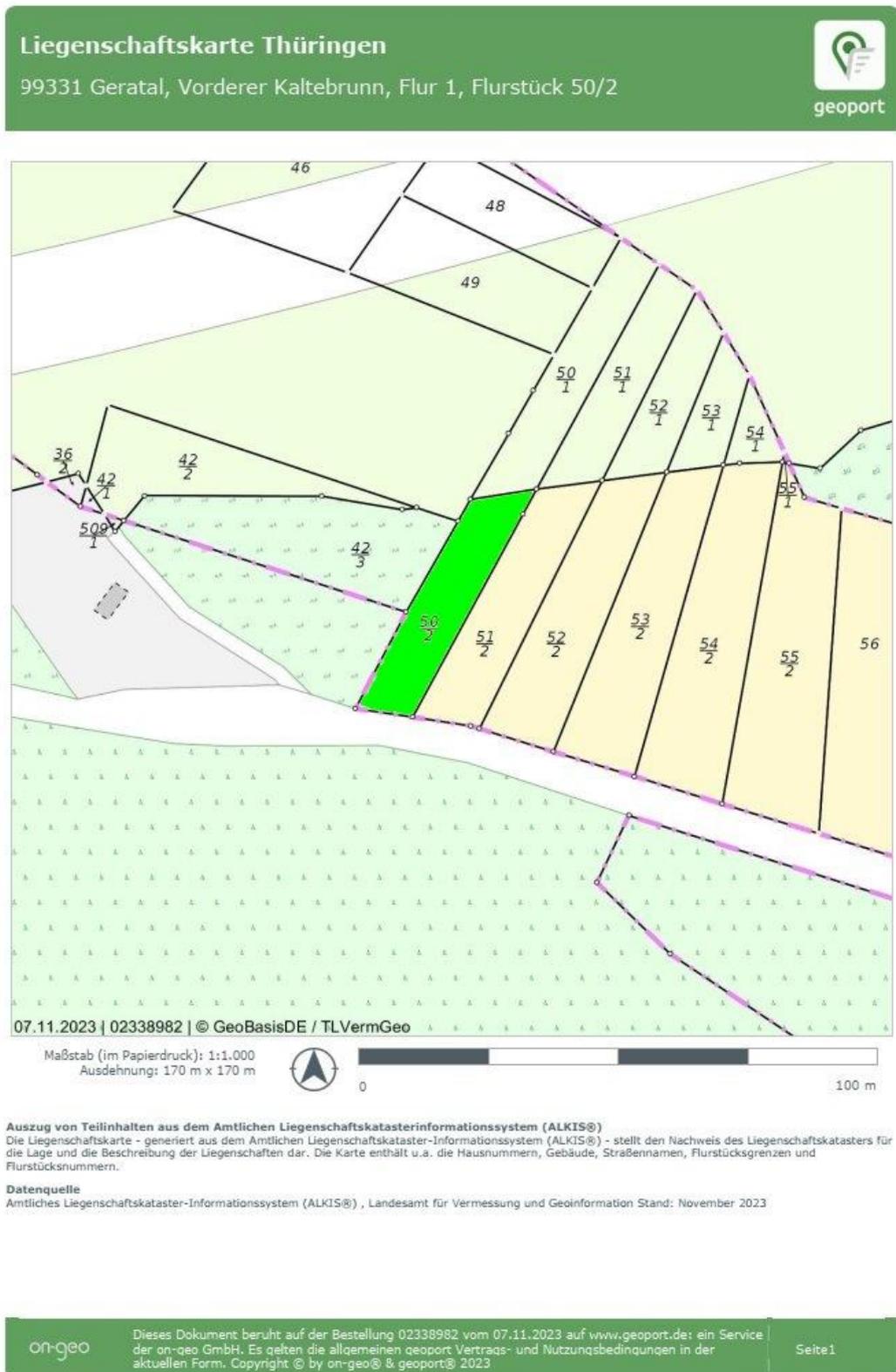
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geoDieses Dokument beruht auf der Bestellung 02338989 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023Seite 1

7.4. Katasteramtlicher Lageplan

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück markiert)



7.5. Luftbild

Luftbild (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück rot umrandet)

Orthophoto/Luftbild Thüringen

99331 Geratal, Vorderer Kaltebrunn, Flur 1, Flurstück 50/2



07.11.2023 | 02338985 | © GDI-TH
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02338985 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023.

Seite 1

7.6. Zürs - Hochwassergefährdung

Luftbild (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück mit Symbol „A“ markiert)

Zürs Hochwassergefährdung

99331 Geratal, Vorderer Kaltebrunn, Flur 1, Flurstück 50/2



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVernis © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02338975 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen oeoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



7.7. Baulastenverzeichnis

Auskunft Baulastenverzeichnis vom 18.12.2023 per E-Mail



Matthias Brautzsch <matthias.brautzsch@googlemail.com>

Erbitte Auskunft zu Baulasten

Kott, Carola <c.kott@ilm-kreis.de>
An: Matthias Brautzsch <matthias.brautzsch@googlemail.com>

18. Dezember 2023 um 11:16

Sehr geehrter Herr Brautzsch,

bezüglich Ihrer Anfrage zu Baulasten betreffend das Grundstück Gemeinde Geratal / Gemarkung Arlesberg, Vorderer Kaltebrunn, Flur 1, Flurstück 50/2 ist mitzuteilen, dass derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Ilm-Kreis eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

C. Kott

SB Widersprüche + Baulasten

Landratsamt Ilm-Kreis, Bauaufsichtsamt,

Raum 287, Ritterstr. 14, 99310 Arnstadt

Tel.: 03628/738458, Fax: 03628/738477

c.kott@ilm-kreis.de



7.8. Altlastenkataster

Auskunft Altlastenkataster vom 11.12.2023

ILM-KREIS Landratsamt



Landratsamt des ILM-Kreises • Ritterstraße 14 • 99310 Arnstadt
Absendeamt: Umweltamt • Untere Bodenschutzbehörde

Sachverständigenbüro f.
Immobilienbewertung
Herrn Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch
Tannrodaer Str. 16
99438 Bad Berka

Ihr Zeichen: K 18/23
Ihre Nachricht vom: 11.12.2023
Unser Zeichen: 729.2/A909/23
Unsere Nachricht vom:

Ansprechpartner: Herr Bärwinkel
Amt: Umweltamt, Unt. Bodenschutzbehörde
Dienstgebäude: Dr.-Bonnet-Weg 1, Arnstadt
Telefon: (0 36 28) 738-689
Telefax: (0 36 28) 738-664
E-Mail: h.baerwinkel@ilm-kreis.de

Nur für den Empfang von Mitteilungen ohne
Signatur und/oder Verschlüsselung. De-Mail-
Hinweis auf www.ilm-kreis.de beachten.

Datum: 11.12.2023

Altlastenauskunft für das Grundstück Vorderer Kaltebrunn in Geratal, Gemarkung Arlesberg, Flur 1, Flurstück 50/2

Sehr geehrter Herr Brautzsch,

nach durchgeführter Recherche liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht für das Grundstück ableiten lässt. Der Standort ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem registriert und gilt daher als altlastenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

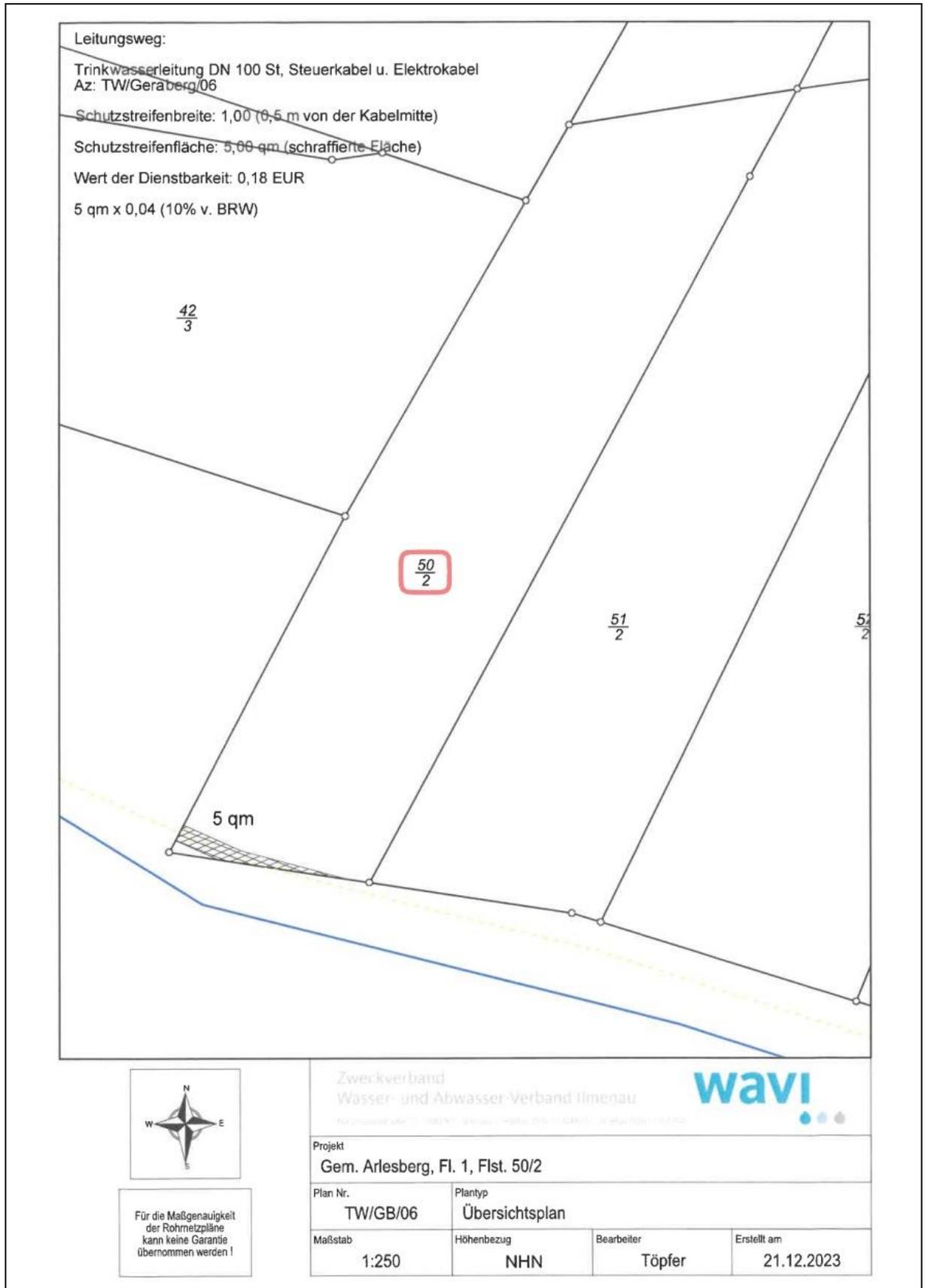

H. Bärwinkel
Sachbearbeiter
Untere Bodenschutzbehörde

Anlagen:
Kostenbescheid
Rechnung

Landratsamt des ILM-Kreises Ritterstraße 14 99310 Arnstadt http://www.ilm-kreis.de Telefon 03628 738-0 Telefax 03628 48181	Allgemeine Sprechzeiten: Di. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Do. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 14:30 Uhr	Außenstelle Ilmenau Krankenhausstraße 12 98693 Ilmenau Telefon 03677 657-0 Telefax 03677 841075	Allgemeine Sprechzeiten: Di. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 14:30 Uhr Do. 08:30 - 11:30 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse Arnstadt-Ilmenau BLZ: 840 510 10 Konto-Nr.: 1810000153 BIC: HELADEF1ILK IBAN: DE79840510101810000153
---	--	---	--	---

7.9. Leitungsrecht

Übersichtsplan Verlauf Schutzstreifenfläche für Leitungsrecht vom 21.12.2023



7.10. Fotodokumentation

Objektfotos (1)

Flst. 50/2:
Blick nach Norden



Flst. 50/2:
Blick nach Osten



Flst. 50/2:
Blick nach Südosten



Objektfotos (2)

Flst. 50/2:
Blick nach Westen



Flst. 50/2:
Blick nach Nordosten



Südwestlich gelegener Pfad vom
Forstweg zum
Bewertungsgrundstück



Objektfotos (3)

abgehender Forstweg mit Blick
auf eine wasserwirtschaftliche
Anlage westlich des
Bewertungsobjektes



Südlich verlaufender Forstweg mit
Blick nach Südosten



Südlich verlaufender Forstweg mit
Blick nach Westen

