

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

E X P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
Rudolf- Diener- Straße 1, Haus 6
07545 Gera

Aktenzeichen: K 18/24

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther
Ortsstraße 1a
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück im Innenbereich
Gemarkung Debschwitz , Flur 1, Flurstück 474/1 zu 301 m²



Ort: An der Zwötzener Straße
07551 Gera

Wertermittlungsstichtag: 09. August 2023

VERKEHRSWERT:	8.600,- €	(achttausendsechshundert Euro)
----------------------	------------------	--------------------------------

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Lagemerkmale

1.1.1. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich von Gera, am Ende einer typisch innerstädtischen geschlossenen Reihenbebauung bis zur Wehrstraße, östlich einer Gartenanlage und im weiteren Umfeld Gewerbeansiedlungen.

Das Flurstück liegt an der Zwötzener Straße direkt an. Diese ist eine städtische Hauptverkehrsstraße mit regelmäßigem Verkehr, die den Verkehr auf die umliegenden Bundesstraßen zuleitet.

Die nördlich angrenzende Wehrstraße ist eine eingeschränkt befahrbare städtische Nebenverkehrsstraße, die hauptsächlich von Anliegern befahren wird. Verkehrsräusche sind insgesamt deutlich wahrnehmbar.

Der Leerstand der umgebenden Bebauung ist durchschnittlich. Das Umfeld ist als gemischte Baufläche klassifiziert, Kleingewerbe (Büro, Dienstleistung, Handwerk) ist ansässig.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes sind nicht fußläufig zu erreichen. Der nächste Straßenbahnanschluss ist ca. 500 m, die nächste Bushaltestelle ebenfalls ca. 500 m entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle Gera- Leumnitz liegt ca. 4,5 km, die Bundesstraßen B 92 und B 2 in ca. 2,5 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich, die Fernstraßen B 2, B 92 und B 7 als Autobahnzubringer, der Hauptbahnhof (2,5 km), die Einrichtungen des Stadtzentrums, aber auch kleinere Grünanlagen und Parkflächen. Das Stadtzentrum (Markt, Sorge) liegt etwa 2 km entfernt. Die Einrichtungen der Stadtverwaltung sowie die Innenstadt mit ihren Geschäften und Plätzen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, verschiedene Ämter, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind in noch angemessener Entfernung vorhanden.

Die spezielle Lage war vom Hochwasser der Weißen Elster im Juni 2013 betroffen.

Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 195 m über NN.

spezielle Lage: gegendübelich, grenzend an Siedlungsgebiet und Gartenkolonie

1.1.2. Wohnlage mittelmäßig

1.1.3. Verkehrslage mittelmäßig

1.2. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Bewertungsgrundstück liegt an der Straße Zwötzener Straße, südl. Wehrstraße
- Grundstück liegt etwa 0,5 km von der B 92 (Gera- Greiz) und 2,0 km von der B 2 (Leipzig- Hof) entfernt, sowie ca. 2,5 km von der B 7 (Jena- Altenburg),
- zur Autobahn A 4 sind es ca. 5,0 km (Auffahrt Gera); 4,5 km (Leumnitz)
- zur A 9 Hermsdorfer Kreuz ca. 22 km (über A 4), Auffahrt Lederhose ca. 20 km
- Entfernung nach Leipzig etwa 90 km, nach Erfurt etwa 85 km
nach Jena ca. 45 km, nach Chemnitz ca. 65 km
nach Weimar ca. 70 km, nach Zwickau ca. 42 km

Bahnverkehr

- Gera als Knotenpunkt der Bahnlinien Saalfeld-Leipzig und Erfurt-Dresden
- Hauptbahnhof ist ca. 2,5 km entfernt, Südbahnhof etwa 1,5 km
- nächster ICE- Anschluss in Erfurt (ca. 85 km)

- Stadtverkehr*
- Gera verfügt über ein ausgeprägtes Netz an Bus- und Straßenbahnlinien
 - nächste Haltestelle Bus ca. 0,5 km entfernt
 - Busbahnhof Gera etwa 2,5 km entfernt, Abfahrt von Regionalbussen
 - nächste Haltestelle Straßenbahn ca. 0,5 km entfernt
- Flugverkehr*
- international: über Flughafen Leipzig (~ 100 km), Erfurt (~ 95 km)
 - national: Landeplatz Gera-Leumnitz (~ 2,5 km), Schöngleina (~ 40 km)

1.3. Erschließungszustand

Befahrbarkeit Das Flurstück ist theoretisch befahrbar. Eine bautechnisch angelegte Zufahrt von der Zwötzener Straße über eine Bordabsenkung ist jedoch nicht vorhanden. Von der Wehrstraße her wäre das Flurstück niveaufrei befahrbar.

Versorgung Am Grundstück liegen keine Medien (Hausanschlüsse) direkt an. Eine Erschließung wäre aber über die Zwötzener Straße theoretisch möglich. Die tatsächlichen Möglichkeiten einer bautechnischen Erschließung müssten im Rahmen einer Bau- oder Erschließungsvoranfrage geklärt werden.

Entsorgung Am Grundstück liegen keine Medien (Hausanschlüsse) direkt an. Eine Erschließung (Abwasser, Regenwasser wäre aber über die Zwötzener Straße theoretisch möglich.

Zugang von der Zwötzener Straße aus östlicher Richtung, von der Wehrstraße aus Norden

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt ist aus östlicher Richtung von der Zwötzener Straße und aus Norden von der Wehrstraße aus möglich. Die Zufahrt ist verkehrstechnisch nicht eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich in einem noch befriedigenden baulichen Zustand.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück vorhanden.

Straße Zwötzener Straße: kommunale Hauptverkehrsstraße, asphaltiert, ebenflächig, b ca. 8,0 m

- beidseitige asphaltierte Gehwege; b ca. 1,2 m grundstücksseitig
- beidseitiger Granitbreitbord, regelmäßig verlaufend
- Straßenbeleuchtung, Entwässerungseinrichtungen, öffentliches Parken möglich
- regelmäßiger Verkehr, befriedigender baulicher Zustand

1.4. Bebauung

Das Flurstück ist unbebaut.

Nachbarflächen:

Norden:	Flurstück 473, Wehrstraße
Osten:	Flurstück 449, Zwötzener Straße
Süden:	Flurstück 475/7, Freifläche Flurstück 475/9, Freifläche, Nebenbebauung
Westen:	Flurstück 476/2, Freifläche, Gartenfläche Flurstück 475/9, Freifläche, Brachland

Grenzbebauung: keine

Grenzüberbau: kein
Fremdbebauung: keine
Eigengrenzüberbau: nicht zutreffend
Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

1.5. Grundstücksparameter

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag nicht sichtbar.
Die Umrisse des Flurstückes sind an Zäunen, Hecken, Straßen, oder anderen Begrenzungen in der Örtlichkeit deutlich erkennbar.

Topografie/Oberflächengestalt (soweit ersichtlich)

- tatsächliche Situation in sich regelmäßige Oberfläche, h_m ca. 195 m ü NHN
nahezu ebenflächig, keine Böschungen
 Δh Nord- Süd: ca. 0,4 m/0,1 m;
 Δh Ost- West: ca. 0,3 m/0,2 m
- Urgelände: nahezu ebenflächig, nahezu unverändert

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 72 m

Flurstück 474/1:	Erholungsfläche:	301 m ²
------------------	------------------	--------------------

Altlasten

- bei der Ortsbesichtigung waren visuell keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zu deren Auftreten bzw. Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

Grundstückszuschnitt, -form

- regelmäßig und rechteckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, gegendüblig
- Länge an der Straßenfront: ca. 13 m
- mittlere Breite von Süden nach Norden: ca. 13 m
- mittlere Tiefe von Ost nach West: ca. 23 m

Bodenbeschaffenheit, Geologie

Die hauptsächlich vertretenen Gesteinsarten sind Kalkstein und Buntsandsteine. Die ältesten Gesteinsarten stehen im Osten der Stadt an und verjüngen sich tendenziell nach Westen. Während an den Osthängen der eigentlichen Kernstadt überwiegend Zechstein-Formationen zu finden sind, ist das Gebiet jenseits des Elstertals im Westen der Stadt vom Unteren Buntsandstein geprägt. An den Hängen östlich der Elster überwiegt der Buntsandstein, während die ebenen Flächen zumeist mit Löss bedeckt sind.

- soweit ersichtlich, normal gewachsener tragfähiger Baugrund
- Bodenklasse 3 bis 5; bis ca. 2 m Tiefe, Erdbebenzone 1, Elstergraben (1-2 der Richterskala)
- negative Baugrund- und Grundwasserverhältnisse konnten nicht festgestellt werden

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

1.6. Außenanlagen (Bilder 1-2)

Wertrelevante Außenanlagen sind im Sinne der ImmoWertV21 nicht vorhanden.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- keine werthaltigen baulichen Anlagen vorhanden
- verbreitet verwilderter Aufwuchs verschiedenster Art
- teils Bauschutt-, Baustoffreste, Müllblagerungen

- Einzäunung: - umlaufend Maschendrahtzaun, h ca. 1 m, verfallen, unregelmäßig
Rundpfosten Holz, verfault, teils niedergetreten
starker Ranken- (Efeu)- Bewuchs, kein Eingangstor,
insgesamt erneuerungsbedürftig
- teils soweit einsehbar auch nachbarlicher Zaun, überwiegend Maschendraht

- Bepflanzungen:
- keine wertrelevant
 - verschiedene Sträucher und Büsche, verwildert, Wildaufwuchs
 - Fläche stark verwildert, Unkraut, unkultiviert, unterlassene Pflege, Mahd
 - keine Großbäume, zwei Kleinbäume Laub
 - Anpflanzungen Dritter: - keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **0,- €** festgesetzt.

2. Wertermittlungsverfahren (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

2.1. Nutzung, Verwertung

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Flurstück, vormals als Erholungsfläche, nunmehr als gemischte Baufläche klassifiziert. Das Grundstück liegt in einem gewachsenem Wohnumfeld, nördlich mehrheitlich eine Mehrfamilienwohnhausbebauung, südlich befinden sich Gewerbeansiedlungen. In Bezug auf evtl. Bebauungsabsichten ist das Flurstück ungünstig geschnitten, Abstandsregelungen schränken dabei die Möglichkeiten ein. Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor. Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld differenziert, eine Nachfrage an unbebauten Grundstücken ist vorhanden, auch sinkt das Preisniveau, je spezieller das Objekt ist. Eher weniger nachgefragt, ist das relativ kleinflächige, in spezieller Randlage liegende Grundstück und die Gegebenheiten einer nicht auf dem Grundstück vorhandenen Erschliessung, hier wären Investitionen notwendig um entsprechende Leitungen von der Straße auf das Grundstück zu legen. Erfahrungsgemäß ist ein derartiges Grundstück besonders für die Anrainer interessant. Die Chancen auf dem Immobilienmarkt werden für das vorliegende Objekt mit mittelmäßig eingeschätzt.

2.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet. Bei derartigen unbebauten Grundstücken wird der Verkehrswert direkt aus dem Bodenwert abgeleitet. Zu berücksichtigen sind dabei Zu- oder Abschläge aus besonderen Grundstückseigenschaften oder Lagemerkmalen, von denen sich das Bewertungsgrundstück vom Durchschnitt aller Grundstücke aus der Richtwertzone unterscheidet, sowie der evtl. vorhandene Sachwert der Außenanlagen. Diese Verfahrensweise findet im Folgenden Anwendung.

3. Ermittlung des Bodenwertes

3.1. Richtwerte

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Gera und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert ist: (Stand 2024-01-01), Zone 524051, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

$\frac{37,- \text{ €}}{\text{B - Mi - g - III}}$
--

Richtwertgrundstück

B - Bauland
Mi - gemischte Baufläche
g - geschlossene Bebauung
III - dreigeschossige Bebauung

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
nachbarlich offen
nicht zutreffend, unbebaut

Einschätzung:

Für Bauland innerhalb eines Mischgebietes liegend, bei dreigeschossiger, geschlossener Bauweise wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **37,- €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht nur teils diesen beschriebenen Merkmalen, im Speziellen nicht. Das Grundstück ist unbebaut.

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Gera ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen. Dienstbarkeiten und andere Rechte sind im Grundbuch nicht eingetragen. Laut Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als leicht unterbewertet angesehen. (+ 3 %) (Tendenz, Anpassung zu 2024)

Das Grundstück ist verglichen mit denen der Richtwertzone, nördliche Reihenbebauung, vergleichbar ähnlich geschnitten, eine Referenzgröße wurde vom Gutachterausschuss nicht ermittelt. Eine Korrelation zur Größe herzustellen ist nach sachverständigem Ermessen nicht notwendig.

Das Grundstück wird als nicht erschlossen angenommen, Erschließungsanlagen befinden sich in der Zwötzener Straße.

3.2. Anpassung an die Örtlichkeit

Diese Richtwerte sind auf die örtlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes und die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Folgende Eigenschaften werden dazu für Zu- oder Abschläge vordergründig eingeschätzt:

Folgende Zu- oder Abschläge werden vordergründig als Abweichung vom Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone bzw. der maßgebenden Umgebung eingeschätzt:

(0 % = ∅ gegendüchlich)

- Erschliessung	- 30 %	- Topographie	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Dienstbarkeit, Lasten	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Boden, Oberfläche	0 %

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage ein Abschlag von 27 % auf den Richtwert vorgenommen. (- 30 % + 3 %)

3.3. Berechnung

<u>Bodenpreis:</u>	37,00 €/m ²	x	27 %	=	- 9,99 €/m ²
	37,00 €/m ²	-	9,99 €/m ²	=	27,01 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	301 m ²	x	27,01 €/m ²	=	<u>8.130,01 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 474/1 der Flur 1 der Gemarkung Debschwitz zu 301 m², gelegen an der Zwötzener Straße in 07551 Gera, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt und gerundet:

8.150,- €

4. Bestimmung des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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.

Zusammenfassende Einschätzung:

Das vorliegende Bewertungsgrundstück besteht aus einer städtisch gelegenen, unerschlossenen unbebauten kleinflächigen Parzelle, an Rande einer geschlossenen Reihenbebauung, in Nachbarschaft einer Gartenanlage liegend.

Werthaltige Außenanlagen bestehen nicht, teils sind geringe Bauschutt-, Müll- und Grünschnitt-ablagerungen vorhanden.

Das Grundstück wird als nicht erschlossen eingeschätzt, im Straßenkörper der Zwötzener Straße befinden sich aber Erschliessungsleitungen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlußleitungen) liegen nicht auf dem Flurstück an.

Das Bewertungsgrundstück wäre nach Schaffung entsprechender baulicher Voraussetzungen über öffentliche Straßen begeh- oder befahrbar.

Marktanpassung:

In der Region wird der Markt für ähnliche Flächen derzeit als kauffreudig eingeschätzt. Das niedrige Zinsniveau fördert derartige Investitionen.

Der Käuferkreis ist in Anbetracht der vorgenommenen Abwägungen als durchaus vorhanden und solvent einzuschätzen, das Interesse an derartigen Flächen war in jüngster Vergangenheit besonders von Anrainern, Nachbarn vorhanden.

In Abwägung der allgemeinen Marktgängigkeit des Grundstückes wird ein Zuschlag von: 5 % auf die Gesamtfläche als marktgerecht angesehen.

Somit ergibt sich folgende Anpassung:

lfd. Nr. 2) Flurstück 474/1

8.150,- €	x	0,05	=	407,50 €	(Zuschlag)
8.150,- €	+	407,50 €	=	8.557,50 €	
		gerundet:		<u>8.600,00 €</u>	

Der Verkehrswert ist für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt worden.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet schätze ich unter den gegebenen Umständen am Bewertungsstichtag den:

Verkehrswert

des unbebauten Flurstückes 474/1, der Flur 1, Gemarkung Debschwitz,
gelegen an der Zwötzener Straße (ohne Nummer)
eingetragen im Grundbuch von Debschwitz, Blatt 981,
Grundbuchamt Gera, zu insgesamt 301 m²,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-09-05 auf:

8.600,- €	(achttausendsechshundert Euro)
------------------	--------------------------------

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2024-09-24

Dipl.-Ing. André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird vierfach erstellt, der Auftraggeber erhält drei Ausfertigungen, eine verbleibt 5 Jahre lang in meinen Akten.