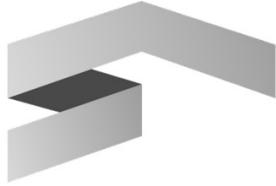


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



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

99438 Bad Berka, Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 und 13
Flurstück Nr. 603/34

Aktenzeichen: K 20/24



Az.: 53/25

* Bad Berka, Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 und 13 *

* Flurstück Nr. 603/34 *

* Baugrundstück unbebaut *

Auftraggeber : Amtsgericht Weimar
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 20/24
Ernst-Kohl-Straße Nr. 23a
99423 Weimar

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 19.02.2025

Verkehrswert : **105.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 14 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
2.3 Außenanlagen	9
3. Bewertung	10
3.1 Bodenwertermittlung	11
3.1.1 Bewertung des Grundstückes	12
3.2 Wertermittlung eines Leitungsrechtes (Dienstbarkeit) lt. Abt. II	13
4 Gesamtwürdigung	14

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug ist Stand 11.09.2023, der Wertermittlungsstichtag ist der 19.02.2025. Es wird nachfolgend die Annahme getroffen, dass sich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

Grundbuch von : Bad Berka

Grundbuchblatt : 3662

Gemarkung : Bad Berka

Flur : 4

Flurstück Nr. : 603/34

Fläche [m²] : 1.311

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Weimar, lt. Beschluss vom 23.01.2025, Geschäftszeichen K 20/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Bad Berka, Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 und 13, Flurstück Nr. 603/34, nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung erfolgte im Beisein eines Prozeßbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 19.02.2025.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden

Maschinen, Betriebseinrich- : nicht vorhanden
tungen und sonstiges Zubehör
das nicht geschätzt wurde

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
keiten die Dritten gehören

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und 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
- 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 Bad Berka, Blatt 3662 vom 11.09.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist unbebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Kreis Weimarer Land, Kurstadt Bad Berka mit ca. 7.385 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Staatlich anerkannter Kurort mit Heilquellenkurbetrieb
Lage	: Südwestliche Zentrumsrandlage, Nähe Zentralklinikum Bad Berka
Straße	: asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Gehweg
Wohn- und Verkehrslage	: gute Wohnlage und gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	: Demographietyp 10, sehr wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren, leicht ansteigende Einwohnerzahl (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Stadtzentrum Bad Berka ca. 400 m • Zentralklinikum Bad Berka ca. 1 km • Bahnhof Bad Berka ca. 1 km • Klassiker- und Universitätsstadt Weimar ca. 12 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 26 km • Kreisstadt Apolda ca. 26 km • Universitätsstadt Jena ca. 36 km • Bundesautobahn A4 ca. 6,5 km • Bundesstraßen B 85 u. B 87 führen durch den Ort

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das unbebaute Grundstück lag zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung brach. Eine Baugenehmigung liegt nach Auskunft des Vertreters der Eigentümerin vor. Es hat straßenseitig überwiegend eine normale Höhenlage, steigt zur südwestlichen Grundstücksgrenze hin leicht, zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin steil an und ist bedingt befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung liegt in der Straße an • Kanalisation über Direktanschluss auf dem Grundstück vorhanden • Strom liegt mit 230/400 Volt in Straße an • Gasversorgung liegt in der Straße an • Telefonnetz liegt in Straße an (v.g. Auskünfte lt. Vertreter der Eigentümerin) (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
--------------------------------	--

Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Erosion	: zu zwei Seiten starke Hanglage
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen leicht unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 37 m und einer mittleren Tiefe von ca. 32 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 603/34 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungszweckverband Weimar, 99423 Weimar. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2009 (Beurkundungsregister Zahl 501/2009, Notar Dr. Johannes Häusler in Hohenems/ Österreich) eingetragen am 10.07.2009.
Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Weimarer Land (Bauamt) vom 04.02.2025 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:

WA - allgemeines Wohngebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

2.3 Außenanlagen

- befestigte Flächen - überwiegend unbefestigt, z.T. geschotterte Flächen
- Parkplatz - nicht vorhanden
- Einfriedung - überwiegend Bauzaun, z.T. Stabmattenzaun
- Grünanlagen - keine vorhanden, diverse Sträucher u. junge Kiefern
vorhanden, überwiegend Wildwuchs
- Bäume - Laubbaum vorhanden
- Besonderheiten - Abwasseranschluss auf dem Grundstück vorhanden

4. 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.

Bei vorliegendem Bewertungsobjekt wird das Bodenwertverfahren herangezogen.

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.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert **90,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**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 **90,00 €/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.

	Flurstück Nr.:	603/34
1. Erschließungszustand (z.T. randerschlossen)	- 5 %	
2. Grundstückslage	+/- 0 %	
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %	
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %	
6. Immissions-/Erosionsbelastung (z.T. starke Hanglage an den Grundstücksrändern)	- 5 %	
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	
8. Vermessungszustand	+/- 0 %	
Gesamt		- 10 %

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert	: Zone	430506	90,00 €/m ²
Diese Ausweisungen	WA		

Diese Ausweisungen
bedeuten : 430506 Nr. der Bodenrichtwertzone
90,00 €/m² Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche
WA allgemeines Wohngebiet

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
4	603/34	1.311	Bauland	90,00	- 10 %	106.191,00 €

3.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

3.2.1 Wertermittlung des Leitungsrechtes (Ifd. Nr. 1, Grundbuchblatt 3662 Abt. II)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungszweck-verband Weimar, 99423 Weimar. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2009 (Beurkundungsregister Zahl 501/2009, Notar Dr. Johannes Häusler in Hohenems/ Österreich) eingetragen am 10.07.2009.

Die betroffene Grundstücksfläche wird in ihrer baulichen Ausnutzung teilweise beeinträchtigt.

Aus den Unterlagen zur Dienstbarkeit geht hervor, dass die Länge der Trinkwasserleitung ca. 16 m beträgt (Längenangabe herausgemessen). Die Länge der Trinkwasserleitung, ca. 16 m, wird mit dem in der Dienstbarkeit genannten Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m multipliziert, sodass der Schutzstreifen insgesamt eine Fläche von rd. 64,00 m² umfasst.

Wertminderung der von dem Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen teilweise eingeschränkter Beeinträchtigung hier 30 % (nach Erfahrungswerten, STANNIGEL, KREMER, WEYERS).

Daraus ergibt sich:

$$\text{ca. } 64,00 \text{ m}^2 \times 81,00 \text{ €/m}^2 \times 30,0 \% \quad \text{rd.} \quad \mathbf{1.555,00 \text{ €}}$$

5. Gesamtwürdigung

Bodenwert unbelastet	106.191,00 €
Dienstbarkeit (lt. Abt. II)	./. <u>1.555,00 €</u>
Bodenwert belastet	104.636,00 €

Für das Grundstück in der Gemarkung Bad Berka, Flur 4, Flurstück Nr. 603/34 wird der belastete 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 Bad Berka, Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 und 13, Flurstück Nr. 603/34, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 105.000,00 €

(in Worten: einhundertfünftausend EURO)

Schlussbemerkung

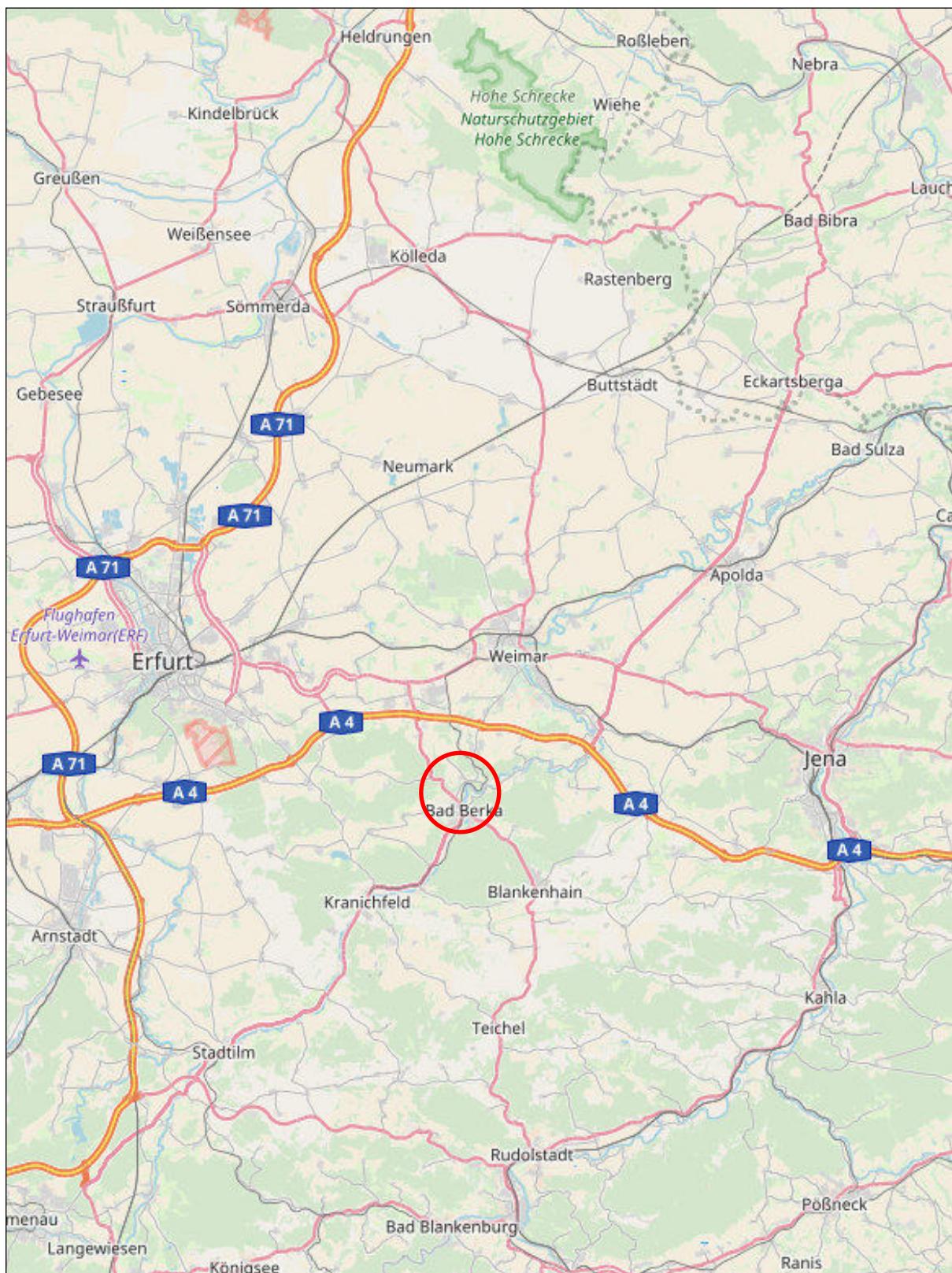
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandschaftliche, 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 – Bad Berka



Standort – Bad Berka, Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 u. 13





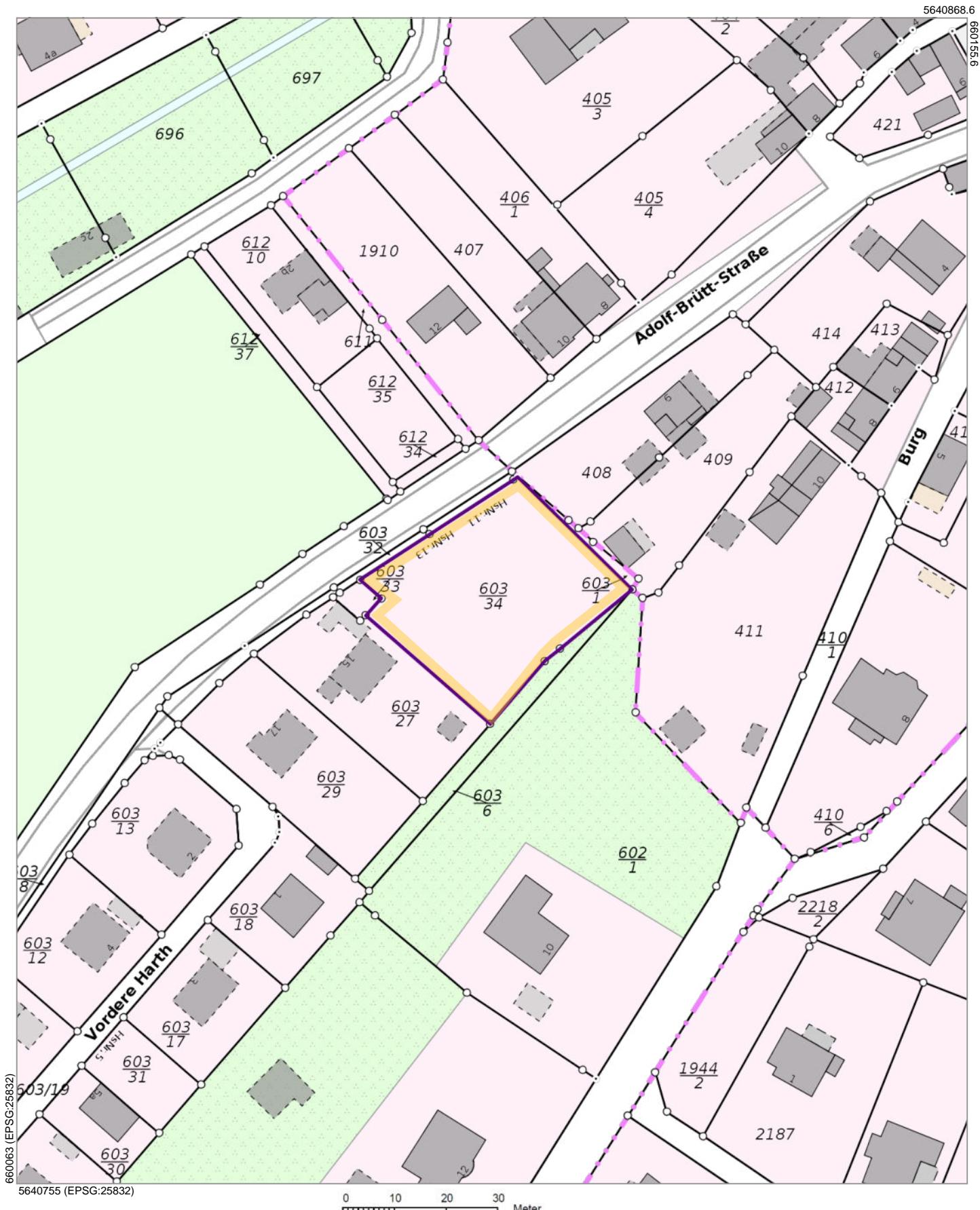
Flurstück: 603 / 34
Flur: 4
Gemarkung: Bad Berka

Gemeinde: Bad Berka
Kreis: Weimarer Land

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.01.2025



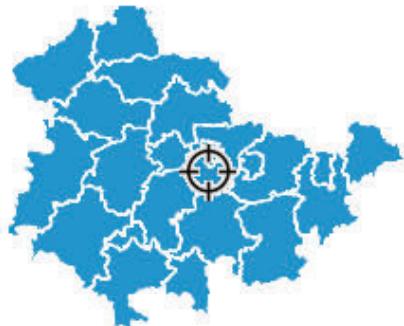


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

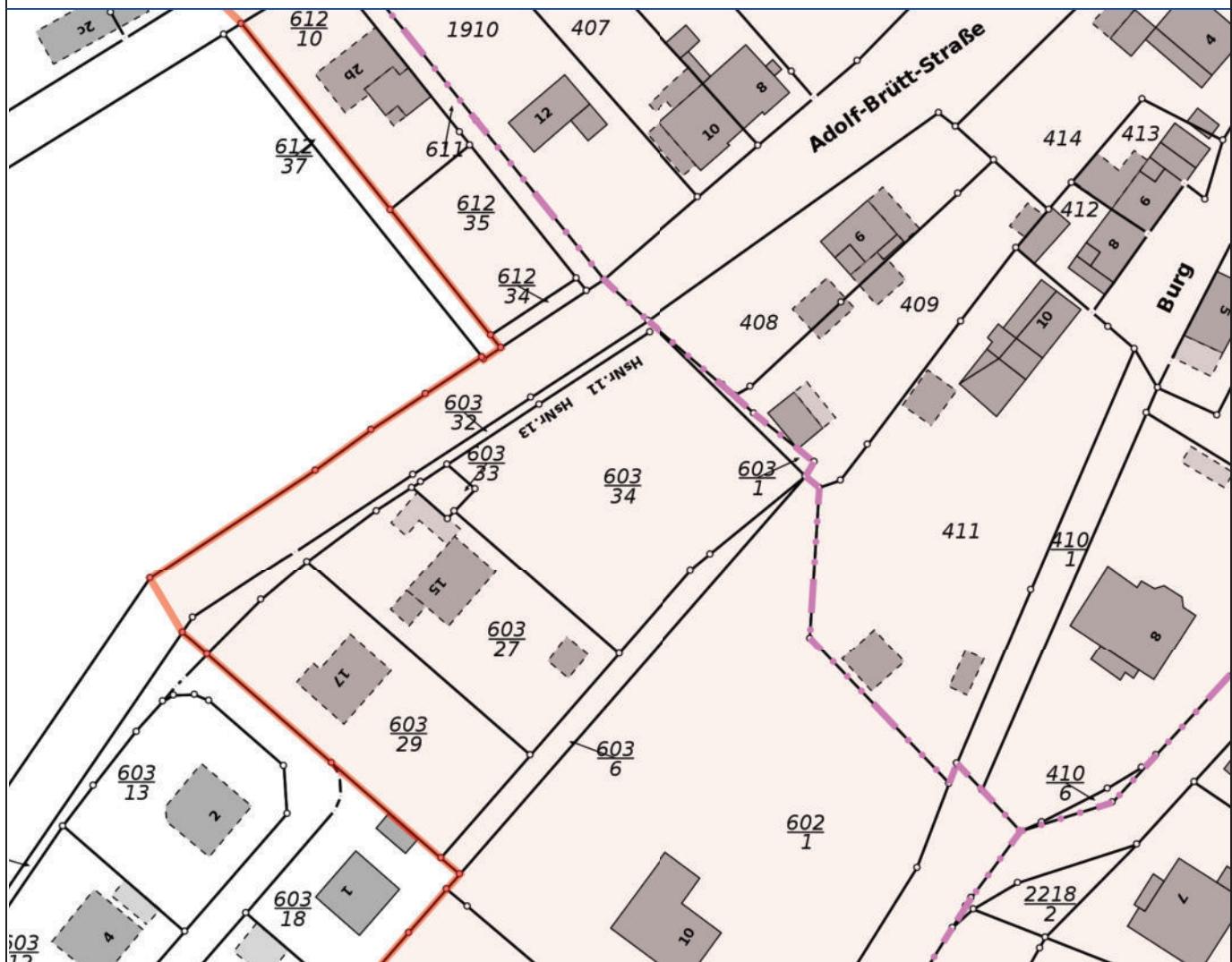
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Bad Berka
Gemarkung	Bad Berka
Bodenrichtwertnummer	430506
Bodenrichtwert [Euro/m²]	90
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet



Bad Berka

Flurstück Nr. 603/34

Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 u. 13



Südwestansicht – unbebautes Grundstück



Nordansicht – unbebautes Grundstück

Bad Berka

Flurstück Nr. 603/34

Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 u. 13



Südöstliche Grundstücksgrenze



Südwestliche Grundstücksgrenze

Bad Berka

Flurstück Nr. 603/34

Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 u. 13



Südwestliche Grundstücksgrenze



Westansicht – unbebautes Grundstück

Bad Berka

Flurstück Nr. 603/34

Adolf-Brütt-Straße Nr. 11 u. 13



Grundstücksansicht mit Bewuchs (junge Kiefern)



Nordwestliche Grundstücksgrenze