

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Gemarkung Schmira

Flur 4 Flst. 87

Flur 5 Flst. 73

99094 Erfurt OT Schmira

K 24/24



Flst. 87



Flst 73

Verkehrswert Flst. 87 der Flur 4: 24.866,00 €

Verkehrswert Flst. 73 der Flur 5: 15.922,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99094	Ort: Erfurt OT Schmira	Gemarkung: Schmira
		Blatt: 20778
Aktenzeichen: K 24/24	Straße: –	Flur: 4, 5
		Flurstücke: 87 und 73

Flächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 87	2,00	12.433	–	[E]
Flst. 73	2,00	7.961	–	[E]

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Flst. 87 Ackerland	entfällt	–	–	323,26 €/Jahr	entfällt	entfällt
Flst. 73 Ackerland	entfällt	–	–	175,14 €/Jahr		

Wertermittlungstichtag: **26.09.2024**

Vergleichswert = Verkehrswert:

Flst. 87, Flur 4, Gemarkung Schmira: 24.866,00 €
 entspricht **2,00 €/m² Grundstücksfläche**

Flst. 73, Flur 5, Gemarkung Schmira: 15.922,00 €
 entspricht **2,00 €/m² Grundstücksfläche**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt	5
1.3 Ortstermin	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1.1 Grundbuch	6
2.1.2 Besonderheiten zu Grundbuch und Kataster.....	6
2.1.3 Rechte und Belastungen	7
2.1.4 Pächter / Nutzer	7
2.1.5 Baulasten entfällt, da unbebaut.....	8
2.1.6 Altlasten.....	8
2.1.7 Planungsrecht (Agaben gem. Internetseite der Stadt Erfurt)	8
2.1.8 Entwicklungszustand / Erschließung	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Nutzung der Flurstücke	10
2.2.3 Beschaffenheit der Flurstücke	11
2.2.4 Erläuterungen zur Bodengüte	11
3. Wertermittlung	13
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB.....	13
3.2 Wertermittlungsverfahren	13
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021.....	14
3.3.1 Indirekter Vergleich auf der Basis des Bodenrichtwertes.....	14
3.3.2 Direkter Vergleich anhand von Kaufpreisen von Ackerland.....	14
4. Verkehrswert.....	17

Anlagen: Flurkarten
Luftbilder
Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung
Verfahren nach FlurbG des Freistaates Thüringen – AZ 1-3-0110
Darstellung der Neuordnung im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens
Schmira

Das Gutachten umfasst 19 Seiten, inkl. 2 Fotos und 9 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (abgerufen über InfoLika Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das Internetportal geoproxy.th)
- /5/ Informationen zum Flurneuordnungsverfahren Schmira (erteilt durch die Thüringer Landesgesellschaft mbH, Bearbeiter Herr Pahling)
- /6/ Auszug aus der Kaufpreissammlung (bezogen vom Gutachterausschuss Erfurt)
- /7/ Pachtvertrag zu den Flurstücken (zur Verfügung gestellt durch den Pächter)
- /8/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert auf der Internetseite der Stadt Erfurt)
- /9/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /10/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /11/ BauGB, BauNVO
- /12/ Wolfgang Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /13/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /14/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /15/ Immobilienmarktinformationen 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 29.07.2024 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 24/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung der Grundstücke zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Gegenstand der Wertermittlung sind folgende Grundstücke:

Gemarkung Schmira, Flur 4, Flurstück 87 zu 12.433 m², Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Vor dem Gericht im Mittelfelde.

Gemarkung Schmira, Flur 5, Flurstück 73 zu 7.961 m², Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Gotteslande im Mittelfelde.

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den landwirtschaftlichen Bodenwert der genannten Grundstücke.

Anmerkung:

Die Lage des Flurstücks 87 wird im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens geringfügig geändert. (vgl. Erläuterungen unter Ziff. 2.1.2).

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 26.09.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend war der Vertreter der Pächterin des Grundstücks. Es wurden die Grundstücke hinsichtlich der Lage und der Örtlichkeit festgestellt und aus gegebener Entfernung (vom Weg aus) besichtigt.

Die vorhandenen Gegebenheiten wurden per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Der Qualitätstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung wesentliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **26.09.2024**.

Qualitätstichtag = Wertermittlungstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind vorgetragen im Grundbuch von Schmira Blatt 20778 des Amtsgerichts Erfurt. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 26.07.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
2	Schmira	5	73	Landwirtschaftsfläche	7.961 m ²
3	Schmira	4	87	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche Vor dem Gericht im Mittelfelde	12.433 m ²

Abt. I: Eigentümer

Erbengemeinschaft

Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgen hier keine Angaben

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 2, 3 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 24/24); eingetragen am 21.06.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

keine Eintragungen

2.1.2 Besonderheiten zu Grundbuch und Kataster

Das Flurstück 87 der Flur 4 Gemarkung Schmira ist Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens Schmira mit dem AZ 1-3-0110. Mit der Durchführung des Verfahrens hat das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation die Thüringer Landgesellschaft mbH beauftragt. Im Rahmen des weiteren Verfahrensverlaufs wird durch Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsbezirks Mittelthüringen der neue Rechtszustand hergestellt. Gem. Auskunft des zuständigen Bearbeiters wird im März 2025 der genehmigte Flurbereinigungsplan bekannt gegeben.

Hierbei wird sich die Lage des Flurstücks 87 geringfügig verschieben (siehe Abb. 1).

Die Grundstücksgröße ändert sich von **12.433 m² auf 12.445 m²**. Im vorliegenden Gutachten wird die aktuelle Fläche gem. Grundbuch von **12.433 m²** zugrunde gelegt.

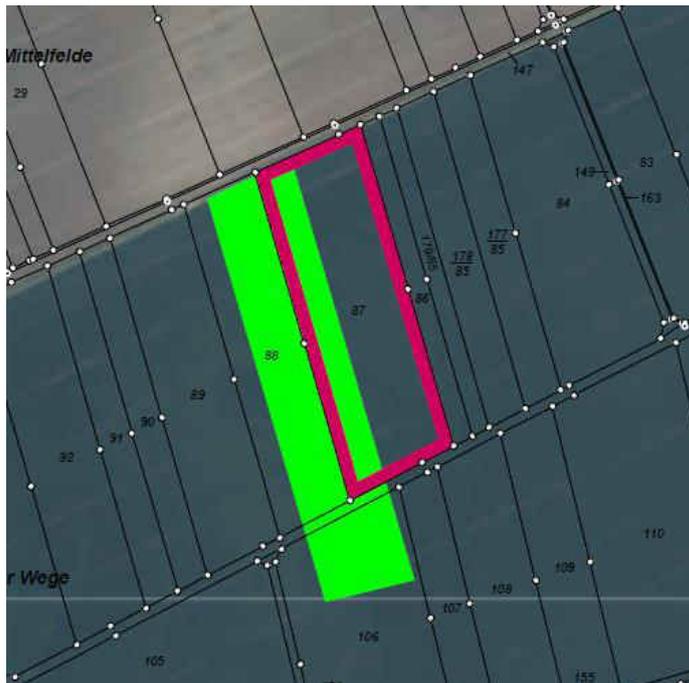


Abb. 1:

Ausschnitt aus dem Kartenauszug der Thür. Landgesellschaft mbh
 (vgl. auch Darstellung im Anhang)

2.1.3 Rechte und Belastungen

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

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

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

2.1.4 Pächter / Nutzer

Die Landwirtschaftsflächen sind durch die Agrar GmbH Frienstedt angepachtet. Die jeweiligen Pachtverträge wurden durch den Pächter zur Verfügung gestellt. Hieraus ergeben sich folgende Konditionen:

Pächter	Pachtgegenstand	Größe	Beginn	Ende	Verlängerg. bis	Pacht/Jahr
Agrar GmbH Frienstedt	Schmira, Flur 4 Flst. 87 zur Nutzung als Ackerland Ackerzahl: 65	1,2433 ha	01.10.2009	30.09.2021	30.09.2033	323,26 €
Agrar GmbH Frienstedt	Schmira, Flur 5 Flst. 73 zur Nutzung als Ackerland Ackerzahl: 55	0,7961 ha	01.10.2009	30.09.2021	30.09.2033	175,14 €
Summe:						498,40 €
entspr.						4,00 €/Bodenpunkt

2.1.5 Baulasten entfällt, da unbebaut

2.1.6 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen.

Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.7 Planungsrecht

- 1) Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Fläche für die Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 9a und b und Abs. 4 BauGB)
- 2) Lage außerhalb der Ortslage, d.h. Außenbereichslage; bauplanungsrechtliche Anträge werden hinsichtlich § 35 BauGB geprüft.
- 3) Flurstück 87 befindet sich im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens Schmira, AZ: 1-3-0110 (vgl. Verfahrensdarstellung des Freistaates Thüringen im Anhang).
Flurstück 73 ist nicht Bestandteil des o.a. Flurbereinigungsverfahrens.
- 4) Denkmalschutz: entfällt, da keine Bebauung und kein Bodendenkmal

(Angaben gem. Internetseite der Stadt Erfurt)

2.1.8 Entwicklungszustand / Erschließung

Definition gem. ImmoWertV § 3 Abs. 1:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland oder Bauland zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Zur weiteren Erläuterung

Von landwirtschaftlichen Flächen ist anzunehmen, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Bewertungsgrundstücke:

- reine Flächen der Landwirtschaft
- Die Flurstücke sind über die anliegenden Straßen bzw. Landwirtschaftswege ortsüblich erschlossen.

2.2 Beschreibung im Einzelnen

2.2.1 Lage des Grundstücks

Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens. Die Landeshauptstadt liegt an der infrastrukturell privilegierten A4 und der A71.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.
- Neben Landesverwaltungen befinden sich das Bundesarbeitsgericht und eine Fachhochschule am Ort. An der 1994 wiedergegründeten Universität studieren ca. 5.900 Studenten.
- Die Nähe zum Thüringer Wald bietet gute Erholungsmöglichkeiten. Touristisch ist Erfurt durch die attraktive Altstadt geprägt, die ab den 1990er Jahren umfangreich saniert wurde und einen über die Landesgrenzen hinaus bekannten Anziehungspunkt und wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Mikrolage

- Die Flurstücke 73 und 87 befinden sich in der Gemarkung Schmira, einem westlich der Landeshauptstadt gelegenen Ortsteil mit ca. 950 Einwohnern.
- Schmira ist von der Innenstadt aus über die Eisenacher Straße gut zu erreichen. Zum Erfurter Stadtzentrum (ca. 7 km) benötigt man ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die A 71 mit der ASS Bindersleben stellt für den Ortsteil eine gute Verbindung an den Thüringer und überregionalen Raum her.
- Flst. 87 liegt südwestlich der Ortslage von Schmira, nahe der Autobahn BAB A 71 und hier unmittelbar östlich des Parkplatzes „Erfurt Becken“. Flst. 73 befindet sich auf einem kleinen Höhenzug südwestlich des Hochbehälters Schmira.

Kennzahlen des Arbeitsmarkts September 2024

- Arbeitslosenquote Stadt Erfurt: 6,1%
- Landesdurchschnitt: 6,1%
- Bundesdurchschnitt: 6,0%
- Kaufkraftkennziffer 2024: 26.218 € \cong 93,8% des Bundesdurchschnitts (lt. MB Research Nürnberg).

Entfernungen

- Ortslage Schmira: ca. 1 km Luftlinie
- Stadtrand Erfurt: ca. 3 km Luftlinie

Die Lage und die Erreichbarkeit der Flächen sind als gut einzuschätzen.

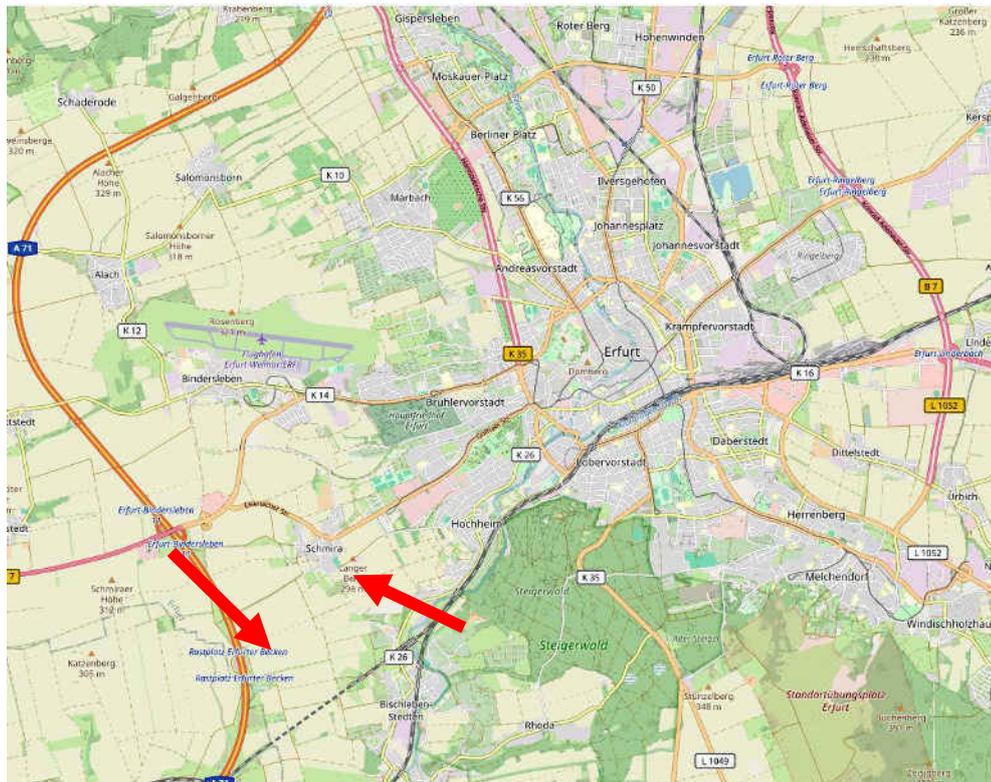


Abb. 1: Lage der Objekte in EF-Schmira

Quelle: open street maps

Markt landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Landwirtschaft in Deutschland muss sich ständig neuen Herausforderungen stellen. Die Erträge sind idealerweise nachhaltig zu steigern, neue Flächen dagegen schwer zu erschließen. Der ökologische Landbau spielt eine zunehmende Rolle. Im Hinblick auf die weltweit steigende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten sowie die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Agrarflächen haben sich die Kaufpreise bereits deutlich erhöht.

Ein weiterer Kaufpreisanstieg landwirtschaftlich gut nutzbarer Flächen ist zu prognostizieren.

Dies kann auch in Thüringen bereits in den vergangenen Jahren beobachtet werden. Die Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächenumsatz sind in den letzten Jahren bezogen auf die Stadt Erfurt zwar nicht wesentlich gestiegen, jedoch weist der Geldumsatz eine deutlich steigende Tendenz auf (gem. Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses Erfurt ab 2014).

2.2.2 Nutzung der Flurstücke

- Ackerland
- wechselnde Fruchtfolge Getreide, Futterpflanzen

2.2.3 Beschaffenheit der Flurstücke

Allgemein

Das Gebiet ist dem Thüringer Ackerhügelland zuzurechnen, einer flachwelligen, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 und 300 m.

- Lang gestreckter, nahezu rechteckiger Zuschnitt
- durchschnittliche Ackerzahlen gem. Pachtvertrag: 65 bzw. 55
- Der Boden ist entsprechend der vorhandenen Geologie lehmig, z.T. auch lößhaltig und für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet.
- Nahezu ebener bzw. leicht gestreckter Hang, durch landwirtschaftliche Maschinen gut zu bearbeiten.

Übersicht über Bodenbeschaffenheit gem. Bodenschätzung lt. Kataster

Flur / Flurstück Gesamtfläche	Teilfläche m ²	Bodenschätzung						
		Nutzung	Bodenart	Zustands- stufe	Entstehungs- art	Boden- zahl	Acker- zahl	Ertrags- meßzahl
Fl. 4, Flst. 87	2.098	Acker	Lehm	4	Verwitterung	61	55	1154
	6.498	Acker	Lehm	3	Löß	78	73	4744
	3.837	Acker	Schwerer Lehm	3	Verwitterung	64	59	2264
Gesamtertragsmeßzahl								8162
Fl. 5, Flst. 73	3.058	Acker	Lehm	4	Löß, Verwitterung	66	59	1804
	4.903	Acker	Lehm	4	Verwitterung	59	54	2648
Gesamtertragsmeßzahl								4452

2.2.4 Erläuterungen zur Bodengüte

Aufgrund der Zusammensetzung des Bodens nach Korngrößen werden bzgl. des Ackerlands folgende Bodenarten unterschieden und durch Abkürzungszeichen gekennzeichnet:

- S: Sand
- Sl: schwach lehmiger Sand
- IS: lehmiger Sand
- SL: stark lehmiger Sand
- sL: sandiger Lehm
- L: Lehm
- LT: schwerer Lehm oder toniger Lehm
- T: Ton
- Mo: Moor

Mit der Zustandsstufe soll die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart gekennzeichnet werden. Die Bodenarten des Ackerlandes werden in 7 Zustandsstufen(1- 7) eingeteilt, wobei Stufe 1 jene mit der höchsten Ertragsfähigkeit darstellt.

Soweit die geologische Herkunft einen erkennbaren Einfluss auf die Ertragsfähigkeit der Böden ausübt, wird zwischen folgenden geologischen Herkunftsarten unterschieden:

- D: Diluvium (Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen)
- Lö: Löß (wertvolle Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)
- Al: Alluvium (junge Schwemmlandböden in Talniederungen)
- V: Verwitterungsböden (Gebirgsböden, durch Verwitterung aus dem Gestein entstanden)
- Vg: Verwitterungsböden gesteinhaltig (Böden mit noch grobem Material in der Krume, durch das die Bewirtschaftung erschwert ist.

Wertzahlen

Die Ackerzahl ergibt sich aus der Bodenzahl, welche die Fruchtbarkeit des Bodens bestimmt, und weiteren Faktoren wie z.B. dem Klima, der Beschaffenheit des Geländes, Hangneigung und Waldschatten. Danach bezeichnet ein Wert von 10 eine sehr schlechte und 100 eine sehr gute Qualität. So kann die Ackerzahl als Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Bedingungen des individuellen Standortes gesehen werden.

Liegt eine AZ bei unter 20 ist der landwirtschaftliche Nutzen des Geländes nicht mehr als gewinnbringend zu bezeichnen.

Die sog. Ertragsmesszahl ist das Produkt aus der in qm ausgedrückten Fläche und der durch 100 geteilten Wertzahl der Bodenschätzung.

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der fortbestehenden Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken bestimmt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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 Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe. Im Falle der Bewertungsobjekte sind Bodenwerte von landwirtschaftlichen Flächen zu ermitteln, die nach ImmoWertV regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu bestimmen sind. Dabei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Besondere persönliche Verhältnisse, die Einfluss auf den jeweiligen Kaufpreis ausüben, wie verwandtschaftliche oder besondere geschäftliche Beziehungen, sind auszuschließen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese müssen nach Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sein. Wertbestimmende Umstände, aufgrund derer sich Unterschiede zum Richtwertobjekt ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die vorliegenden Bewertungsobjekte wird einerseits der gültige Bodenrichtwert betrachtet. Ergänzend wird der direkte Vergleich anhand tatsächlicher Kaufpreise als Auszug aus der Kaufpreissammlung, zur Verfügung gestellt durch den Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt durchgeführt.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen. Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

3.3.1 Indirekter Vergleich auf der Basis des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert Ackerland für die Gemarkung Schmira (BRW-Nummer 188055) weist gem. Recherche im Internetportal BORIS-TH des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zum Stichtag des 31.12.2024 folgende Kriterien auf:

1,70 €/m² für Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart: Ackerland

3.3.2 Direkter Vergleich anhand von Kaufpreisen von Ackerland

Der durch den Gutachterausschuss der Stadt Erfurt zur Verfügung gestellte Auszug aus der Kaufpreissammlung weist Kaufpreise von Ackerland im Bewertungsgebiet aus, die wegen der direkten Marktbezogenheit als Basis für die vorzunehmende Bewertung dienen.

Da in der in der Gemarkung Schmira nicht ausreichend Verkaufsfälle zur Verfügung standen, wurden in die Recherche die Gemarkungen Frienstedt und Hochheim einbezogen.

Es wurden Transaktionen aus den Jahren 2022 bis 2024 recherchiert, die den sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abbilden. D.h. gekauft wurde jeweils durch die jeweiligen Agrargenossenschaften, einen Landwirt oder den Pächter. Verkauft wurde aus privater Hand, wie im Bewertungsfall.

In einigen Fällen setzt sich das Kaufobjekt aus mehreren Flurstücken in der Gemarkung zusammen.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Kauffälle aus Datenschutzgründen anonymisiert aufgeführt.

Die genauen Lagedaten liegen jedoch im Sachverständigenbüro vor.

Tab. 1:

Gemarkung	Kaufpreis (gemäß Vertrag) [€]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]	Vertragsdatum	Grundstücksfläche insgesamt [m ²]	Bonität	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenrichtwert- Stichtag	prozentualer Anteil KP/ BRW
Schmira	34.019,70	1,65	30.03.2022	20.618,00	53	1,60	01.01.2022	103%
Frienstedt	18.495,00	1,50	31.08.2022	12.330,00	79	1,65	01.01.2022	91%
Frienstedt	83.890,50	1,50	10.10.2022	55.927,00	88	1,65	01.01.2022	91%
Schmira	2.900,00	1,67	10.10.2022	1.740,00	48	1,60	01.01.2022	104%
Schmira	8.112,00	2,00	13.04.2023	4.056,00	59	1,60	01.01.2022	125%
Hochheim	8.000,00	2,02	06.06.2023	3.970,00	65	1,40	01.01.2022	144%
Hochheim	2.500,00	2,03	29.11.2023	1.229,00	95	1,40	01.01.2022	145%
Schmira	5.000,00	1,57	29.11.2023	3.191,00	47	1,60	01.01.2022	98%
Frienstedt	170.000,00	2,00	23.04.2024	85.060,00	75	1,70	01.01.2024	118%
Schmira	2.494,00	2,00	27.06.2024	1.247,00	45	1,70	01.01.2024	118%
Schmira	45.787,95	1,95	21.10.2024	23.481,00	82	1,70	01.01.2024	115%
Anzahl: 11	Ø 34.654,47	Ø 1,81		Ø 19.349,91	Ø 67	Ø 1,60		Ø 114 %

Zur Einschätzung des Teilmarktes Ackerland sowie der konjunkturellen Entwicklung der Kaufpreise wurde der prozentuale Anteil der Kaufpreise am Bodenrichtwert dargestellt (letzte Spalte). Hieraus lässt sich ab 2023 die Bereitwilligkeit potentieller Käufer ableiten, Kaufpreise zu zahlen, die deutlich über dem Bodenrichtwert liegen. Hingegen schwanken sie in 2022 noch um 100%. Entsprechend wurden zur Abbildung des aktuellen Immobilienmarktes die Daten aus 2022 ausgesondert. Es ergibt sich folgende Übersicht:

Tab. 2:

Gemarkung	Kaufpreis (gemäß Vertrag) [€]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]	Vertragsdatum	Grundstücksfläche insgesamt [m ²]	Bonität	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenrichtwert- Stichtag	prozentualer Anteil KP/ BRW
Schmira	8.112,00	2,00	13.04.2023	4.056,00	59	1,60	01.01.2022	125%
Hochheim	8.000,00	2,02	06.06.2023	3.970,00	65	1,40	01.01.2022	144%
Hochheim	2.500,00	2,03	29.11.2023	1.229,00	95	1,40	01.01.2022	145%
Schmira	5.000,00	1,57	29.11.2023	3.191,00	47	1,60	01.01.2022	98%
Frienstedt	170.000,00	2,00	23.04.2024	85.060,00	75	1,70	01.01.2024	118%
Schmira	2.494,00	2,00	27.06.2024	1.247,00	45	1,70	01.01.2024	118%
Schmira	45.787,95	1,95	21.10.2024	23.481,00	82	1,70	01.01.2024	115%
Anzahl: 7	Ø 34.556,28	Ø 1,94		Ø 17.462,00	Ø 67	Ø 1,59		Ø 122 %

Im Vergleich dazu sind nachfolgend die entsprechenden Charakteristika der Bewertungsobjekte in der Übersicht aufgeführt.

Tab. 3:

Bewertungsgrundstücke	überwiegende Nutzungsart	Ackerzahl	Fläche m ²	Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag
Gem. Schmira Flur 5 Flurstk. 73	Ackerland	55	7.961	1,70
Gem. Schmira Flur 4 Flurstk. 87	Ackerland	65	12.433	1,70

Bewertung

Der Auszug aus der Kaufpreissammlung (ab 2023), in dem noch 7 verbleibende Kauffälle angegeben sind, verdeutlicht ein Preisniveau, das sich über dem jeweiligen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt befindet. Darüber hinaus bestätigt sich die Tatsache, dass sich in einem eingeschränkten Bewertungsgebiet unterschiedliche Bodenwertzahlen nicht unmittelbar auf den Kaufpreis auswirken.

Die Grundstückgröße spielt offenbar dann eine Rolle, wenn Flächen unter eine wirtschaftlich zu bearbeitende Größe fallen und nicht zu einem bereits vorhandenen Acker arrondiert werden können. Derartige Kauffälle wurden ohnehin nicht in die Bewertung einbezogen.

Die Qualität (Erreichbarkeit, Beschaffenheit, Klima, Nutzungsmöglichkeiten) der übrigen Kaufpreise sind mit jener der Bewertungsobjekte vergleichbar.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die Grundstücke sind als reines Agrarland einzustufen. Es wird abgeschätzt, dass die zu bewertenden Flächen nach ihren Eigenschaften, der Beschaffenheit und Lage in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Eine außeragrarisches Nutzung ist nicht abzusehen. Ebenfalls kommt eine Erhöhung des Bodenwertes wegen evtl. möglicher Sondernutzungen bzw. einer möglichen Bauerwartung nicht in Betracht. Wertrelevante Besonderheiten sind somit nicht festzustellen.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung sowie der guten Lagevergleichbarkeit wird der aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelte Durchschnittswert für Ackerland mit **1,94 €/m²** als vorläufiger Basiswert zugrunde gelegt. Unter Hinzuziehung der in 2024 erfolgten Tendenz zu weiteren Preissteigerungen wird das Preisniveau auf rd. **2,00 €/m²** angepasst.

Es ergibt sich:

vorläufiger Vergleichswert Ackerland der Gemarkung Schmira: 1,94 €/m²

Anpassung an das aktuelle Preisniveau entspr. Bodenrichtwertsteigerungen 2023/2024: 2,00 €/m²

Vergleichswert Basisbodenwert Ackerland der Gemarkung Schmira

zum Bewertungsstichtag: 2,00 €/m²

4. Verkehrswert

Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Die zu bewertenden Flurstücke sind landwirtschaftliche Nutzflächen in der Gemarkung Schmira, einem Ortsteil der Stadt Erfurt.

Die Ackerflächen befinden sich in einem durch die Landwirtschaft geprägten Gebiet mit mittlerer Bodenqualität und bemisst sich damit grundsätzlich nach dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert. In diesem Sinne sind Nachfrage und Nutzbarkeit der verpachteten Ackerflächen aufgrund der gegebenen Bonität als gut einzuschätzen.

Die Preise für Agrarflächen sind zuletzt bundesweit stark gestiegen. Grund ist u.a., dass die Flächen begehrte Investitionsobjekte für Unternehmen sind, die nicht hauptsächlich in der Landwirtschaft tätig sind. Auch in Thüringen wurden landwirtschaftliche Flächen immer mehr durch Unternehmen als Geldanlage aufgekauft bzw. für den Ausbau erneuerbarer Energien genutzt. Damit wird der Druck auf die Landwirtschaft weiter erhöht, da auch die Pachtpreise ansteigen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde anhand von Vergleichspreisen, angepasst an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag ermittelt. Die tatsächlichen Gegebenheiten fanden angemessen Berücksichtigung.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **September 2024** für das landwirtschaftlich genutzte **Flurstück 87 der Flur 4 Gemarkung Schmira zu 12.433 m²** auf

24.866,00 €

(i. W. vierundzwanzigtausend-achthundert-sechszehzig Euro)

festgestellt. Das entspricht

2,00 €/m² Grundstücksfläche

(i. W. zwei Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche)

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **September 2024** für das landwirtschaftlich genutzte **Flurstück 73 der Flur 5 Gemarkung Schmira zu 7.961 m²** auf

15.922,00 €

(i. W. fünfzehntausend-neunhundert-zweiundzwanzig Euro)

festgestellt. Das entspricht

2,00 €/m² Grundstücksfläche

(i. W. zwei Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche)

Dipl.-Ing. Astrid Tauber
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erfurt, den 26.11.2024

Anmerkung:

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



Foto 1

Blick in Richtung Flst. 87 aus
Richtung Westen



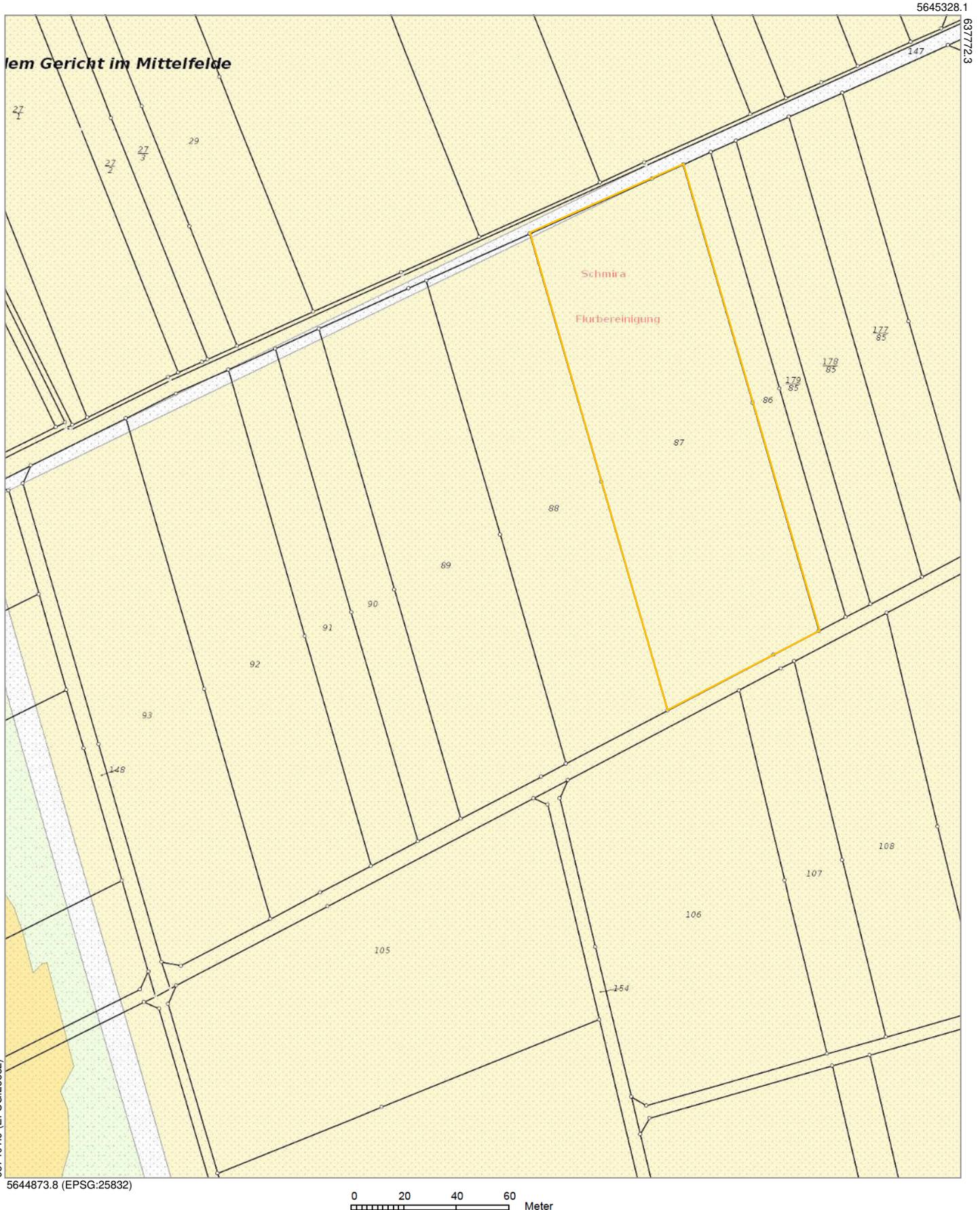
Foto 2

Blick in Richtung Flst. 73
Vom Hochbehälter Schmira aus



Flurstück: 87
Flur: 4
Gemarkung: Schmira

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt



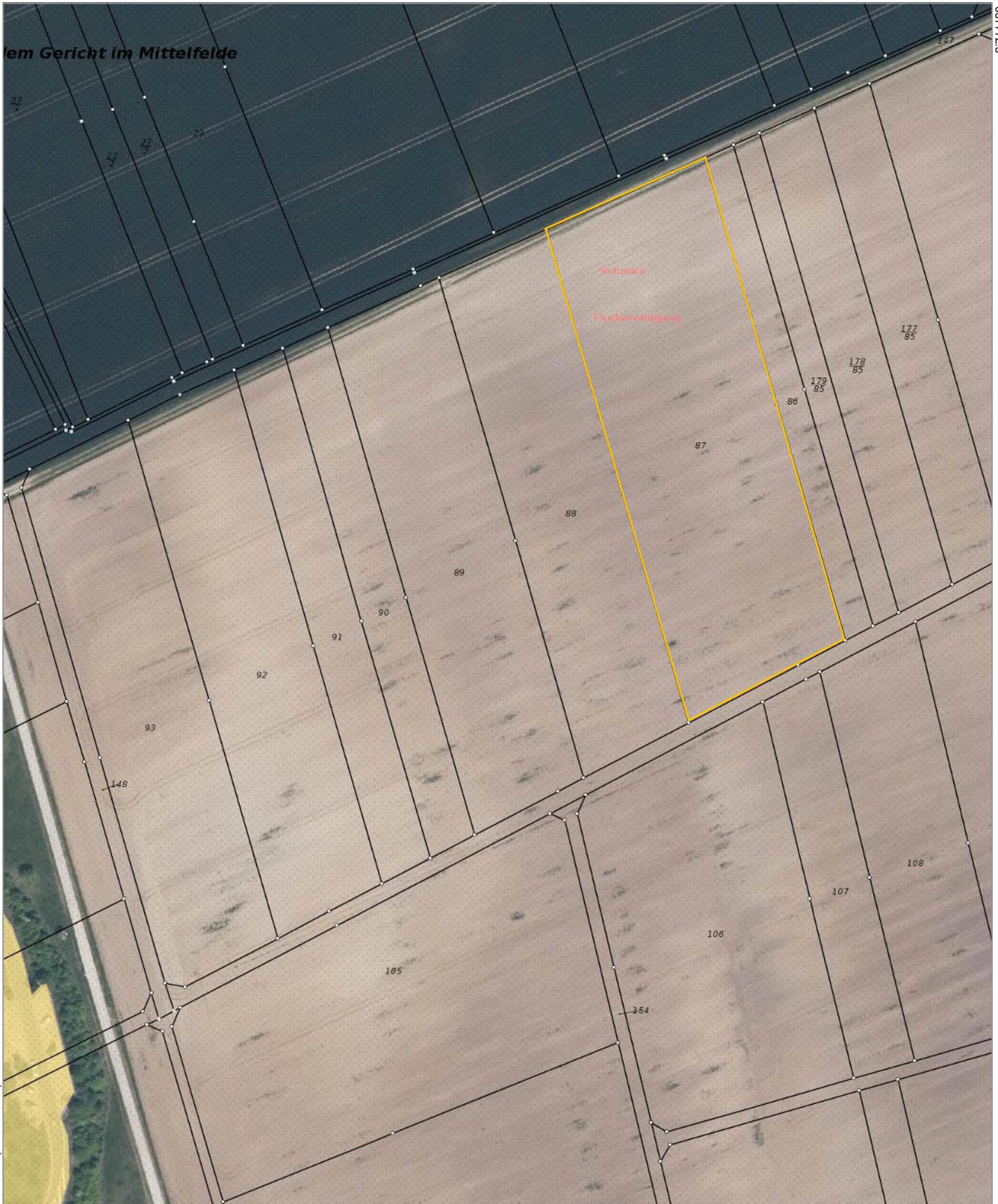


Flurstück: 87
Flur: 4
Gemarkung: Schmira

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

5645328.1

63772.3



637401.9 (EPSG:25832)

5644873.8 (EPSG:25832)

0 20 40 60 Meter

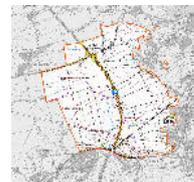


Flurstück 87, Flur 4, Gemarkung Schmira (160109)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Erfurt (16051000) Kreis Erfurt
Lage:	Vor dem Gericht im Mittelfelde
Fläche:	12433 m ²
Tatsächliche Nutzung:	12395 m ² Landwirtschaft (Ackerland) 38 m ² Weg
Hinweise zum Flurstück:	Flurbereinigungsgesetz Amtliche Bezeichnung: 1-3-0110 Eigenname: Schmira Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - FBB Gotha
Bodenschätzung:	2098 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 61, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 1154 6498 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 78, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 4744 3837 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V), Bodenzahl 64, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 2264 Gesamtertragsmesszahl 8162
Gesetzliche Klassifizierung:	12433 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Erfurt Grundbuchbezirk Schmira Grundbuchblatt 20778

Verfahren nach FlurbG

Verfahren	Schmira
Aktenzeichen	1-3-0110
Status	anhängig
Stand vom	22.10.2024, 07:40 Uhr



Verfahrensdaten

Verfahrensart	§ 87 FlurbG
Projekt	Schiene Nr. 8, BAB A71, Straßenquerverbindung B7 - Bindersleben Landstraße
Unternehmensträger	Deutsche Bahn AG, DEGES, Stadt Erfurt
Kreis(e)	Erfurt (1090 ha), Gotha (472 ha)
Gemeinde(n)	Erfurt (1090 ha), Nesse-Apfelstädt (472 ha)
Gemarkung(en)	Schmira (479 ha), Bindersleben (126 ha), Bischleben (316 ha), Frienstedt (169 ha), Ingersleben (472 ha)
Ortslagen im Verfahren	keine

Flächenangaben

Verfahrensfläche	1.562 ha
Landw. Nutzfläche	1.438 ha
Forstw. Nutzfläche	2 ha
Ortslage(n) Fläche	0 ha
Anzahl Flurstücke	1.902
Anzahl OrdNr.	587

Verfahrenszweck

Schlagwörter	<ul style="list-style-type: none">• Agrarstrukturverbesserung• Hochwasserschutz• Neuordnung der Eigentumsverhältnisse• Schienenverkehrsprojekte• Straßenverkehrsprojekte
Verfahrenszweck	-

Verfahrensleitung

Flurbereinigungsbereich	Mittelthüringen
Referatsbereich/Beauftragte Stelle	ThLG
Verfahrensleiter/in	Sebastian Pahling
VLF Mitgliedsnummer	1022
Beitritt zum VLF	15.04.1997
TG-Vorsitzende/r	Herr Gunter Lettau
stellv. TG-Vorsitzende/r	Herr Peter Richter

Einleitung

Projektbeschreibung	-
Aufklärungsversammlung	21.05.1996, 22.07.1997

Flurbereinigungsbeschluss

Datum	07.06.1996
unanfechtbar seit	07.08.1996
Vorstandswahl	05.11.1996

Änderungsbeschlüsse

Änderungsbeschlüsse	<ul style="list-style-type: none"> • 04.08.1997 • 18.04.2002 (-30 ha) • 11.01.2010 (-178 ha) • 03.03.2021 (-31 ha) • 14.07.2021 (+6 ha)
---------------------	--

Wertermittlung

Durchführung

Zeitraum	09/1997 - 11/1997, 03/1998 - 04/1998
Auslegung	15.04.2019
Anhöringstermin	10.09.2019

Feststellung der Wertermittlung

Datum	02.09.2022
Unanfechtbar seit	-

Neugestaltung

Teilplangenehmigung	31.01.2000
Termin nach § 38 FlurbG	13.10.1998
TöB-Abstimmung	27.06.2000
Planfeststellung/ -genehmigung	29.05.2001
Genehmigung der Planänderung	20.08.2013

Vermessung

Geschäftsbuchnummer Kataster	51029406
Befliegung	05/1995, 12/2010
Feststellung der Verfahrensgrenze	11/2003
Festlegung Grundriss Neuer Bestand	2018
Übertragung Landabfindung	-
Ortsregulierung	-
Ortsaufmessung	-

Flurbereinigungsplan

Planwuschtermin	05/2019 - 07/2019
Rohplanprüfung	06.10.2021
Vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG	-

Flurbereinigungsplan

Genehmigung	25.09.2024
-------------	------------

Anhörungsstermin nach § 59 FlurbG

Datum	-
Flurbereinigungsplan unanfechtbar seit	-
Nachträge	-
(Vorzeitige) Ausführungsanordnung	-
Eintritt des neuen Rechtszustandes	-

Verfahrensabwicklung

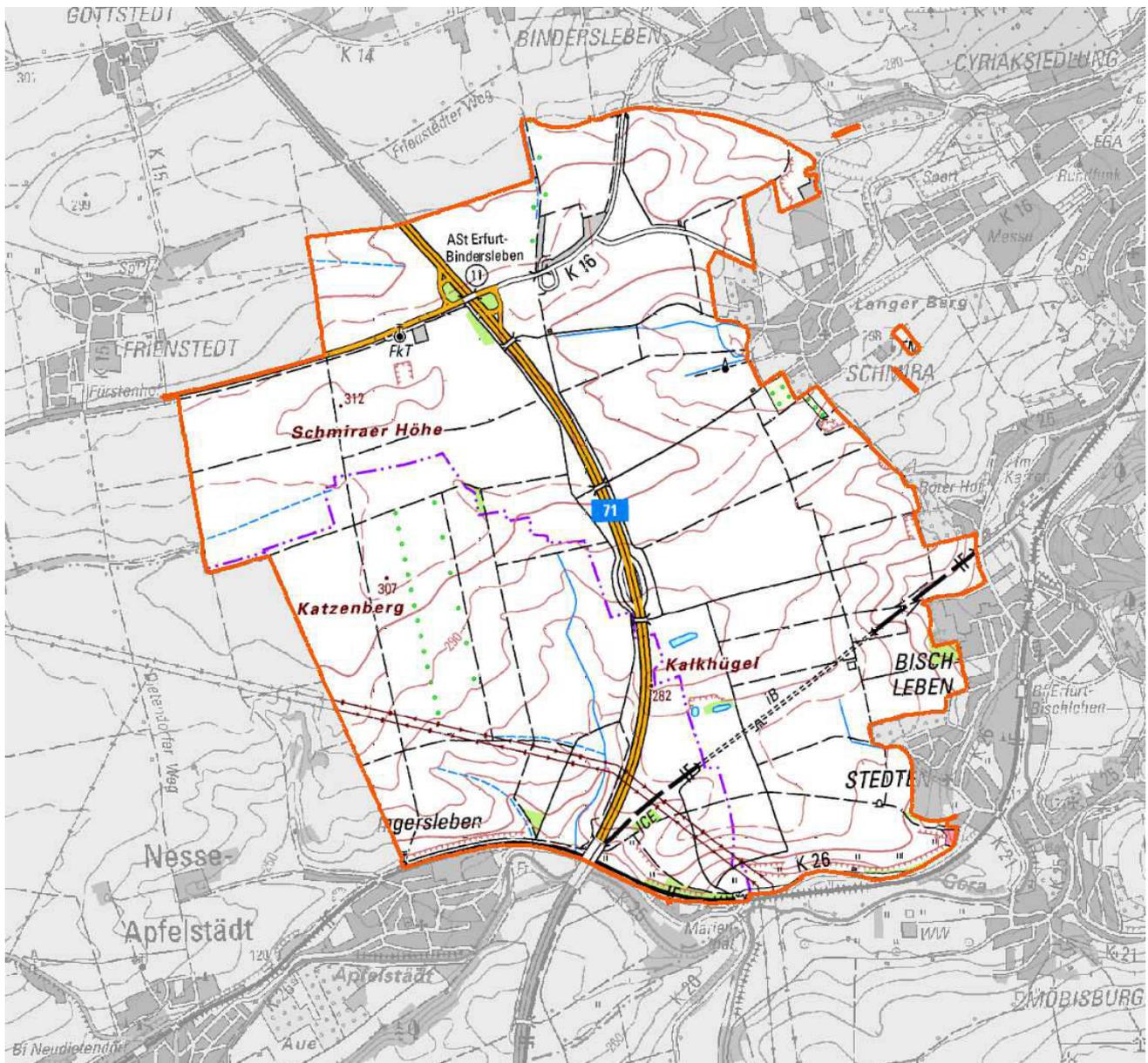
Erstellung und Abgabe

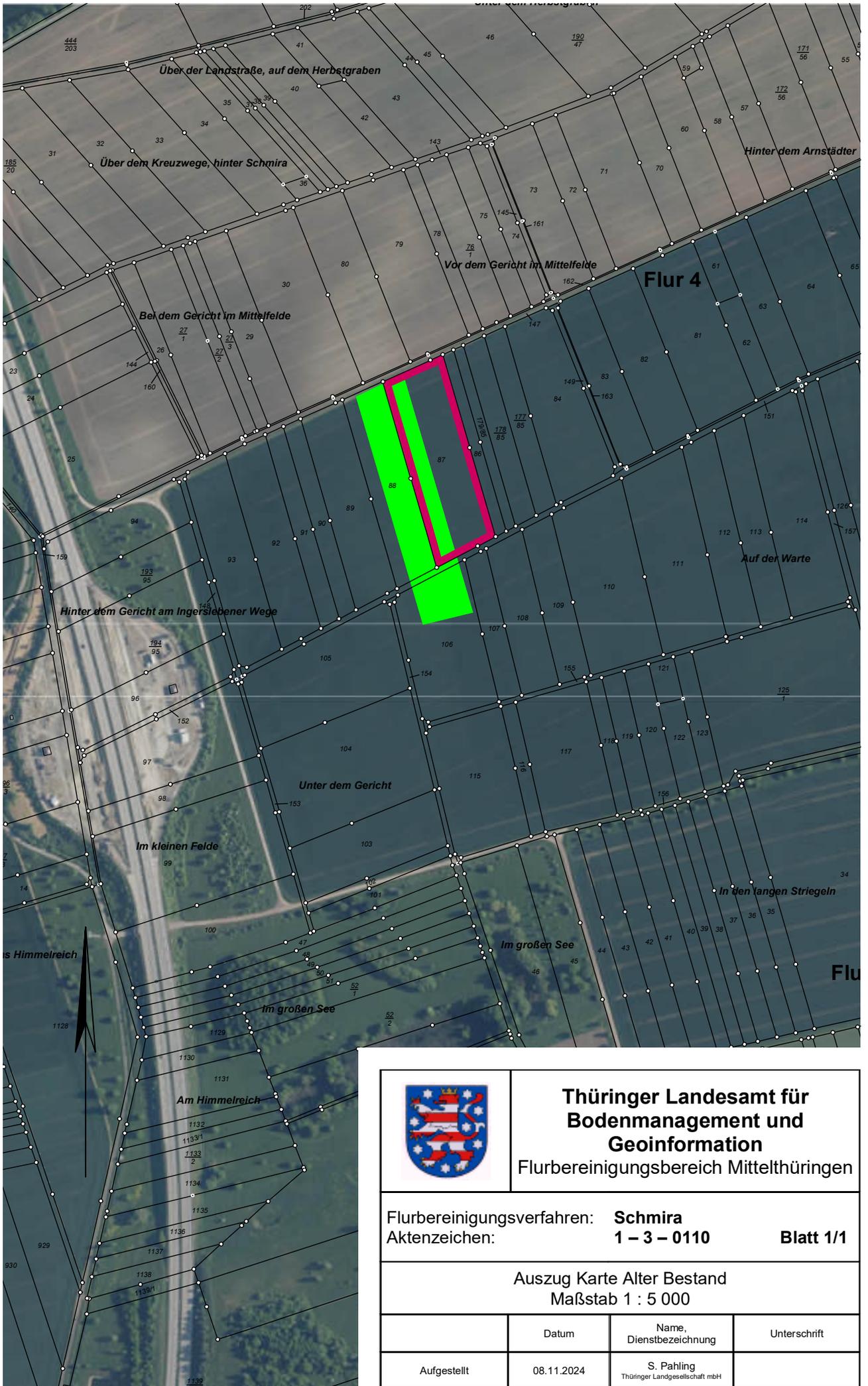
- Abgabe Katasterberichtigungsunterlagen -
- Abgabe Grundbuchberichtigungsunterlagen -
- Schlussfeststellung -
- Schlussverwendungsnachweis -
- Schlussfeststellung unanfechtbar seit -
- Zustellung Schlussfeststellung an TG -
- Einstellungsbeschluss Datum -
- Einstellungsbeschluss unanfechtbar seit -

Bemerkungen

-

Lage des Verfahrensgebietes





**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation**
Flurbereinigungsbereich Mittelthüringen

Flurbereinigungsverfahren: **Schmira**
 Aktenzeichen: **1 - 3 - 0110** **Blatt 1/1**

Auszug Karte Alter Bestand
 Maßstab 1 : 5 000

	Datum	Name, Dienstbezeichnung	Unterschrift
Aufgestellt	08.11.2024	S. Pahling Thüringer Landesgesellschaft mbH	

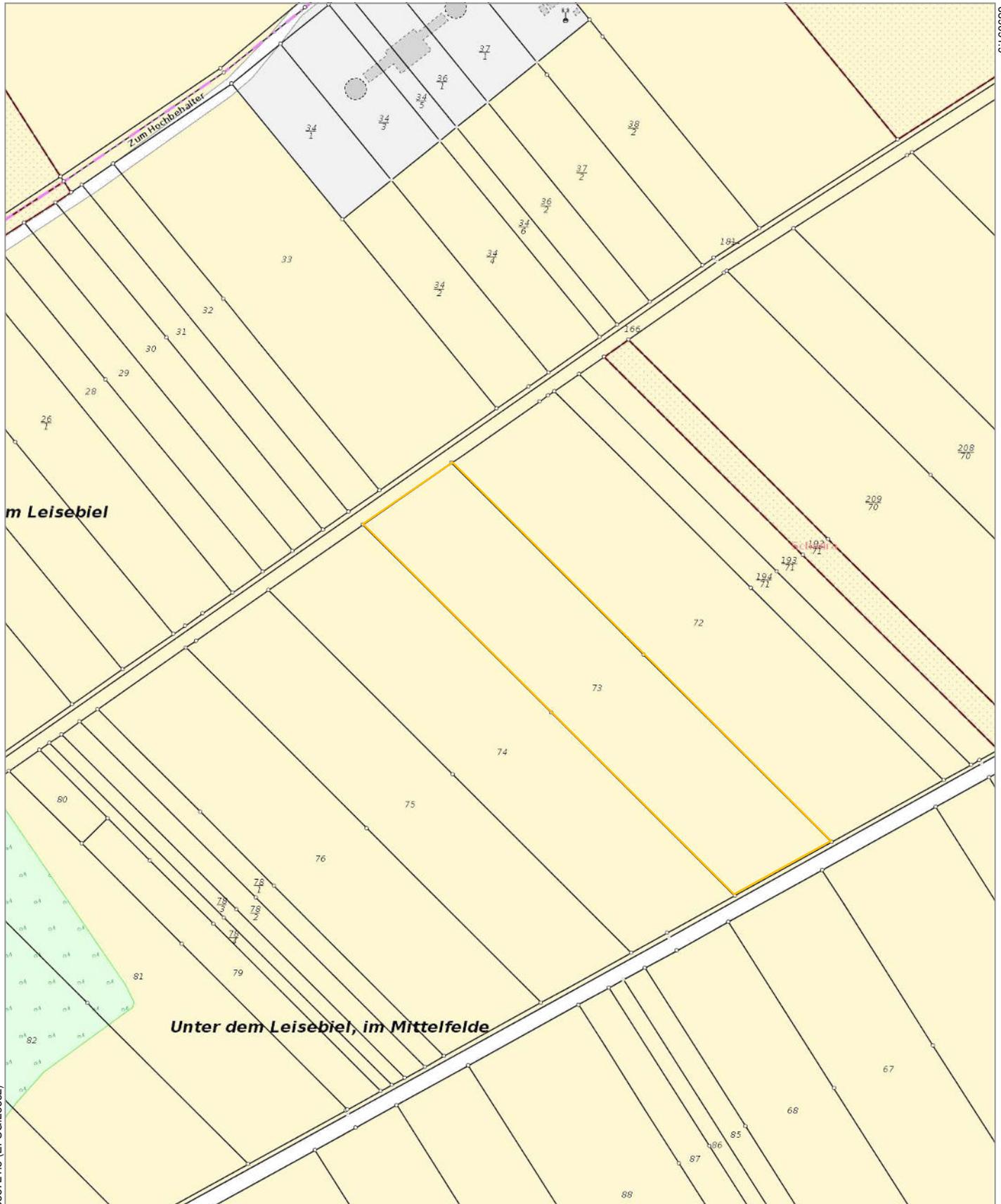


Flurstück: 73
Flur: 5
Gemarkung: Schmira

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

5646392.9

639091.9



5645938.5 (EPSG:25832)

0 20 40 60 Meter



Flurstück: 73
Flur: 5
Gemarkung: Schmira

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

5646404.6

639078.1



5645950.2 (EPSG:25832)

0 20 40 60 Meter



Flurstück 73, Flur 5, Gemarkung Schmira (160109)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Erfurt (16051000) Kreis Erfurt
Lage:	Hinter dem Gotteslande im Mittelfelde
Fläche:	7961 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7961 m ² Landwirtschaft (Ackerland)
Bodenschätzung:	3058 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 66, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 1804 4903 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 59, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 2648 Gesamtertragsmesszahl 4452
Gesetzliche Klassifizierung:	7961 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Erfurt Grundbuchbezirk Schmira Grundbuchblatt 20778