

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

**in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
**landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
98596 Brotterode- Trusetal/ OT Trusetal, Außenbereich**



VERKEHRSWERTE: Grundstück (Herges-Vogtei) Flur 4, Flst.-Nr. 23: 510,00 €
Grundstück (Auwallenburg) Flur 6, Flst.-Nr. 54: 1 460,00 €
Grundstück (Auwallenburg) Flur 6, Flst.-Nr. 55: 1 040,00 €

Aktenzeichen: 10 K 27/ 23
zum Bewertungsstichtag: 01.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Wertermittlungsergebnisse
4. Auszug Bodenrichtwertinformation
5. Fotos

Das Exposé umfasst 8 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	unbebaute Grundstücke, landwirtschaftlich genutzt
Ort: Straße/ Hausnummer:	98596 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal im Außenbereich, Bereich „Auf dem Dreckhauck“ und „Die Aederszech“
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Herges Vogtei , Blatt 30319 Flur 4, Flurstück 23 mit 543 m ² Grundbuch von Auwallenburg,i Blatt 10106 Flur 6, Flurstück 54 mit 1 545 m ² Flur 6, Flurstück 55 mit 1 103 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen Aktenzeichen: 10 K 27/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	01.11.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Unterzeichnender
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte

Hinweis:

Durch den Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 04.10.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 01.11.2023, an **alle am Verfahren beteiligten Parteien bzw. Verfahrensbeauftragten!**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war von den am Verfahren Beteiligten keiner anwesend.

Es sind dem Unterzeichnenden keine befördernden Unterlagen bzw. Einweisung vor Ort zu den Grundstücken erfolgt. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahe sowie den Informationen unbeteiligter Dritter gewichtet übernommen.

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Südthüringer Raum im südlichen Hangbereich des Thüringer Waldes.
Kommunale Einordnung:	Sie liegen im Außenbereich in der Stadt Brotterode–Trusetal/ OT Trusetal, welche ca.6 500 Einwohner zählt. Die Kleinstadt befindet sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und besteht aus den Stadtteilen Brotterode und Trusetal.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Stadt hat eine Entfernung zur Kreisstadt Meiningen von ungefähr 35 km. Trusetal ist großräumig in den Bereich Südthüringen einzuordnen, wobei die infrastrukturelle Lage der Stadt mit

	<p>„durchschnittlich“ zu bezeichnen ist. Bis zur Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, beträgt die Entfernung ca. 8 km, wobei von dort gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben sind. Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 4, A 71 und A 73 sind etwa 30 km entfernt.</p>
Wirtschaftsstruktur:	<p>Im Laufe der Jahre vollzog sich auch im Stadtteil Trusetal die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und der Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt stillgelegt bzw. umgewandelt bzw. neue Standorte erschlossen. Im Ort haben einige klein- und mittelständige Handwerksbetriebe Fuß gefasst. Als Wintersportort, gelegen inmitten des Thüringer Waldes, ist der Tourismus auch gegenwärtig noch von Bedeutung.</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Ortsbild:	<p>Brotterode- Trusetal hat kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels, der Dienstleistungen sind im Ort in begrenztem Umfang vorhanden.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücke selbst liegen im Außenbereich Randgebiet des Ortsteils Trusetal. Es stehen kurze Wege (ca. 1800 m bis 2500 m) zu den hauptsächlichsten Dienstleistern und Versorgern an. Die umgebende Nutzung ist überwiegend Weide- bzw. Grünlandnutzung. Die Lage kann - bezogen auf den Ort - mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.</p>
Art der Bebauung:	<p>keine Bebauung im Umfeld vorhanden</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	<p>Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind nicht vorhanden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.</p>
Bauplanungsrecht:	<p>Entsprechend der Lage im Flurrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 35 BauGB.</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Die materielle Legalität der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.</p>
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung:	<p>In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen. Es kann von der Freiheit der Grundstücke in Bezug auf wertrelevante, öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden.</p>

Entwicklungszustand: Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über einfach ausgebaute Flurwege gegeben. Die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ist in Verbindung mit einer komplexen großflächigen Nutzung mit Nachbargrundstücken gegeben.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen: Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers sowie auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.

Grenzverhältnisse,
topographische Lage
und tatsächliche Nutzung:

Grundstück (Flur 4, Flst. Nr. 23, HergesVogtei)

Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 6 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 80 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen Plateaubereich mit überwiegend Grünland und leicht fallendem Hangbereich. Der Baumbestand ist einfach, mit überwiegend Buchenbestand, Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 400 m, zum Zentrumsbereich ca. 1 800 m. Über befestigte Flurwege ist die Erreichbarkeit gegeben.

Grundstücke (Flur 6, Flst. Nr. 54 und 55, Auwallenburg)

Die beiden Grundstücke sind nebeneinanderliegend und haben eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 36 m, (in West-Ost-Richtung) und eine Länge von etwa 74 m (in Nord-Süd-Richtung). Sie sind Bestandteil der gesamten Grünlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist von Nord-Osten zum Süd-Westen hin fallend. Teilweise ist im Umfeld und Bereich eine Verbuschung und Einzelbaumbestand. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung den Grundstücken ca. 900 m bis zum Zentrumsbereich ca. 2 700 m.

Hinweis:

Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Baugrund: Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.

Erschließung
Straßenausbau:

Die Grundstücke sind über öffentliche Flurwege zugänglich und damit durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex ortsüblich einfach erschlossen. Der historische Flurweg ist einfach ausgebaut.

Außenanlagen:

Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Kontaminationen/

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist **keine**

Altlasten erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.

Nutzer: **Die Grundstücke sind verpachtet.**
Der Pächter der Grundstücke ist nach Recherche:
Agrar GmbH „Kohlberg“
An der Mommel 15, 98596 Brotterode -Trusetal

3. Wertermittlungsergebnisse

3.1. Verfahrenswert nach dem Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat im Bereich Bodenrichtwerte für den Standort (Stand 31.12.2022) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung von Trusetal und Umgebung.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Nach Information des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, wurde für die Stadt Brotterode-Trusetal, Gemarkung Herges-Vogtei und Auwallenburg ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 31.12.2022 ein **Bodenpreis von 0,54 €/ m²** (Ackerzahl 28 und 10000 m² Fläche) ermittelt. Einzelkriterien zur Beurteilung, wie die spezielle Lage, besondere Eigenschaften der Nutzungsmöglichkeiten wurden nicht definiert. Es handelt sich also um durchschnittliche Lagewerte.

Aus dem Grundstücksmarktbericht der Jahre 2018 - 2022 ist ableitbar, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächenverkäufe ein deutlicher Anstieg der Bodenpreise erfolgt ist. Der ausgewertete Anstieg der Bodenpreise von 2018 bis 2022 im Bereich des Grünlandes beträgt **ca. 25 % - 40 %**. **Es ist ableitbar und am Markt nachvollziehbar, dass sich dieser Trend 2023 im beschränkten Maße weiter auf dem hohen Niveau fortsetzt.**

Dieser allgemeine Trend wird als Marktanpassungszuschlag durchgängig bei den landwirtschaftlichen Grundstücken durch Marktteilnehmer berücksichtigt.

Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!

Aus erfolgten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeit deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten.

Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,5 -2 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!

Ich halte den Ansatz des mittlern Faktors von 1,75 nach freier sachverständiger Würdigung für angemessen, um die besondere Lage der Grundstücke zu berücksichtigen.

Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt. Daraus ergibt sich nach sachverständiger Würdigung für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke folgender Ansatz:

Grundstück (Herges-Vogtei):Flur 4, Flurstück Nr. 23 mit Grundstücksgröße: 543 m²

$$\frac{543 \text{ m}^2 \times 0,54 \text{ €/m}^2 \times 1,75}{\text{gerundet:}} = \frac{513,14 \text{ €}}{\mathbf{510,00 \text{ €}}}$$

Grundstück: (Auwallenburg)Flur 6, Flurstück 54 mit 1 545 m²

$$\frac{1\,545 \text{ m}^2 \times 0,54 \text{ €/m}^2 \times 1,75}{\text{gerundet:}} = \frac{1\,460,03 \text{ €}}{\mathbf{1\,460,00 \text{ €}}}$$

Flur 6, Flurstück 55 mit 1 103 m²

$$\frac{1\,103 \text{ m}^2 \times 0,54 \text{ €/m}^2 \times 1,75}{\text{gerundet:}} = \frac{1\,042,34 \text{ €}}{\mathbf{1\,040,00 \text{ €}}}$$

4. Auszug Bodenrichtwertinformation

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

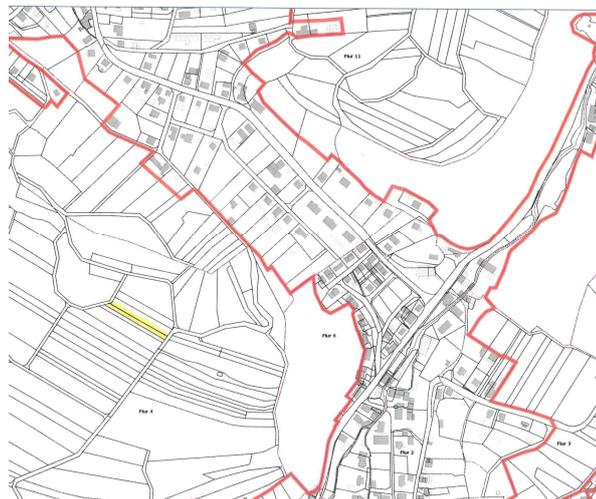
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkungen	Auwallenburg, Elmenthal, Herges Vogtei, Laudenschlag, Trusen, Wähle
Bodenrichtwertnummer	668109
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	0,54
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Fläche [m ²]	10000
Ackerzahl	28





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet r
Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
kreisfreien Stadt Suhl**

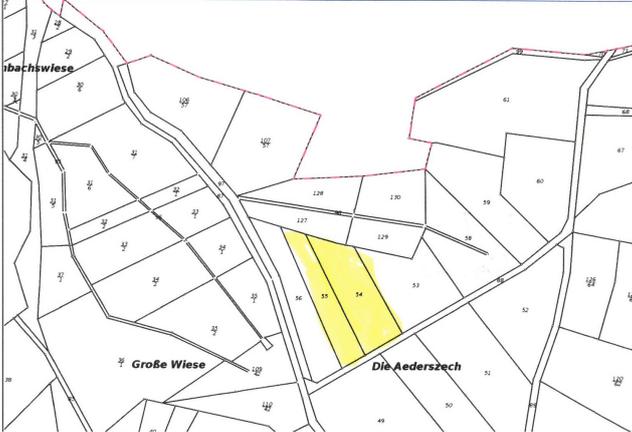
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement un
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thu

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkungen	Auwallenburg Vogtei, Laude
Bodenrichtwertnummer	668109
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,54
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Fläche der La
Nutzungsart	Ackerland
Fläche [m ²]	10000
Ackerzahl	28



5. Fotos



**FOTOS 1 – 2
GEMARKUNG,
HERGES- VOGTEI
FOTO 1**



FOTO 2



FOTOS 3-4 GEMARKUNG
„AUWALLENBURG“
FOTO 3



FOTO 4