

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

GUTACHTEN

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

Das Gutachten umfasst 19 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINE ANGABEN**
- 2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**
- 3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE**
 - 3.1. Rechtliche Gegebenheiten
 - 3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit
- 4. BESONDERE EINRICHTUNGEN**
- 5. VERKEHRSWERT**
 - 5.1. Allgemeines
 - 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
 - 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Vergleichswertverfahren
 - 5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen
 - 5.3.4. Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung
 - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
- 6. LITERATURVERZEICHNIS**
- 7. ANLAGEN**
 - 7.1. Großräumige Lage
 - 7.2. Lage in der Gemarkung
 - 7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation
 - 7.4. Fotoanlage

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 Inaugenscheinnahme sowie den Informationen unbeteiligter Dritter gewichtet übernommen.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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
Wertermittlungstichtag:	01.11.2023
Qualitätstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Unterzeichnender
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen im Gutachten erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme der Grundstücke, soweit möglich, beim Ortstermin!

Es wurde vor Ort keine Maß- und Baugrundüberprüfung durchgeführt.

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit der Grundstücke durch anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings ist dies aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und des Aufwuchses erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt. Eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

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 „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.
Wirtschaftsstruktur:	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.
Demografische Lage:	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.
Ortsbild:	Brotterode- Trusetal hat kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels, der Dienstleistungen sind im Ort in begrenztem Umfang vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke selbst liegen im Außenbereich Randgebiet des Ortsteils Trusetal. Es stehen kurze Wege (ca. 1800 m bis 2500 m) zu den hauptsächlichen Dienstleistern und Versorgern an. Die umgebende Nutzung ist überwiegend Weide- bzw. Grünlandnutzung. Die Lage kann - bezogen auf den Ort - mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	keine Bebauung im Umfeld vorhanden
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.1. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind nicht vorhanden.
---	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Flurrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 35 BauGB.
Bauordnungsrecht:	Die materielle Legalität der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung:	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.
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.

3.2. 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/
Altlasten**

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine 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

4. BESONDERE EINRICHTUNGEN

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Schäden und Mängel: keine

5. VERKEHRSWERT**5.1. Allgemeines****Definition des Verkehrswertes:**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine

Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV2021 (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem unbebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens**ImmoWertV2021:**

Im Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich.
- Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind

1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrages und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert

zu beachten.

Auf eine weitere Darstellung des Ertragswertverfahrens wird mit Hinweis auf die Art und Nutzung der Bewertungsgrundstücke verzichtet!

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Erläuterungen zu Normalherstellungskosten, Baunebenkosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Wertminderung, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind für die Bewertungsgrundstücke aufgrund der Nutzung nicht relevant.

5.2.4. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung:

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (z.B. Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, Einschränkungen der Nutzbarkeit) werden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag entsprechend der regionalen Preise und der regionalen Marktverhältnisse berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Bewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Verkehrswert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wertermittlungstichtag unterhalb/ oberhalb des ermittelten Wertes liegen. Hierzu ist der vorläufige Wert mit dem zutreffenden „Sachwertfaktor“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird (§ 14, Abs. 2 ImmoWertV).

Nach Kleiber - Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildungen.

Marktanpassung Folgerung:

- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die nicht vom angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird ausgegangen, wenn wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes erheblich vom Üblichen abweichen und der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizubringen vermag.

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren ist das **Vergleichswertverfahren**. Unter Beachtung der Nutzungsart und des Zustandes der Grundstücke ist es in der Anwendung zu privilegieren. Vergleichspreise sind dazu territorial ermittelte und realisierte Kaufpreise, die -soweit erforderlich- angepasst werden. Das Ergebnis wird in diesem Falle als bestimmend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

5.3.2. 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 Grundstückerkäufen 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

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

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

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

Flur 6, Flurstück 55 mit 1 103 m²

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

5.3.3. Ermittlung des Sachwertes von baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der Hinweise unter Punkt 5.3.2. wird keine Sachwertermittlung durchgeführt.

5.3.4. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Der Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurde in den Annahmen nicht weiter unterstellt, da tendenziell der Vergleichswertcharakter überwiegt!

5.3.5. Allgemeine Ertragswertermittlung (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)

Im Allgemeinen wird als Vergleich zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes der Ertragswert bestimmt.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung im Sinne der WertV unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde handelt es sich unter Beachtung der Nutzung und der Standortbedingungen um beschränkt marktgängige Grundstücke.

5.4. Verkehrs-/ Marktwert

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung. Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten wurde, unter Gesamtwürdigung der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Vergleichswert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

Unter Beachtung der Lage der Grundstücke sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu bewertenden, **unbelasteten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** in

98596 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal, Außenbereich
- Gemarkung Herges –Vogtei, Flur 4, Flurstück 23 ,
der

Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 01.11.2023)

auf

510,00 €

(in Worten: fünfhundertundzehn Euro)

und

98596 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal, Außenbereich
- Gemarkung Auwallenburg, Flur 6, Flurstück 54 ,
der

Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 01.11.2023)

auf

1 460,00 €

(in Worten: eintausendvierhundertsechzig Euro)

und

98596 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal, Außenbereich
- Gemarkung Auwallenburg, Flur 6, Flurstück 55 ,
der

Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 01.11.2023)

auf

1 040,00 €

(in Worten: eintausendundvierzig Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass ich der Meinung bin, dass ein Kaufinteressent mit besonderer Interessenlage auch bereit ist, einen höheren Preis zu bezahlen, sehe aber aufgrund der gesamten Nutzungssituation, Größe und des wirtschaftlichen Umfeldes derzeit kein derartiges Marktverhalten.

Unterzeichnender versichert hiermit, die Wertermittlungsobjekte persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 09.11.2023



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -



6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER/ SIMON	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
EDITION AUM	Verlagsgesellschaft mbH, Baupreise, München- Dachau- Jena Ausgabe Okt. 1992
NHK 2000	gemäß Erlass BMVBW vom 01.12.2001
POHNERT/ EHRENBURG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2016 Sachwertfaktoren 2016	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014
WaldR 2000	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und Nebenentschädigungen (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000)
Allgemeines Informationsmaterial der Sprengnetter GmbH, Barbarossastraße 2, D-53489 Sinzig/Rhein	

7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

985 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal



7.2. Lage in der Gemarkung

- 1

Standort Herges- Vogtei
- 2

Standort Auwallenburg

