



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig

Telefon 0 92 65 / 50 88
Telefax 0 92 65 /8100

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Datum: 27.10.2023
Gutachten Nr. 23446 ru
für K 81/22

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Verkehrswert – Gutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Unbebautes Grundstück** * Grauweg Flst. 837/26 *
07330 Probstzella * Grundstück von Südwesten

Inhalt

- 0 Zusammenfassende Objektbeschreibung - Zusammenfassung wesentlicher Daten
 1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens
 2. Beteiligte * Unterlagen * Vorschriften / Richtlinien
 - 2.1 Ortsbesichtigung
 - 2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen
 - 2.3 Vergleichspreise
 - 2.4 Rechtsgrundlagen
 - 2.5 Baupreisindex
 3. Grundstücksmerkmale, rechtliche Gegebenheiten, Lage und weitere Grundstücksmerkmale
 4. Gebäudebeschreibung
 5. Wertermittlungsverfahren
 - 5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung
 - 5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl
 - Wertermittlung**
 6. Ermittlung des Bodenwerts
 7. Ermittlung des Vergleichswertes
 - ~~7.1 Sachwert der baulichen Anlagen und Sonstigen Anlagen~~
 - 7.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen
 - 7.3 Vergleichswertzusammenstellung
 - ~~7.4 Sachwertangleichung mittels Sachwertfaktoren für das durchschnittliche Objekt in der Art des Wertermittlungsobjektes~~
 - 7.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Vergleichswertverfahren
 - ~~8. Ertragswertverfahren~~
 - ~~8.1 Marküblicher Ertrag~~
 - ~~8.2 Liegenschaftszins~~
 - ~~8.3 Bewirtschaftungskosten~~
 - ~~8.4 Ertragswertberechnung~~
 - ~~8.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Ertragswertverfahren~~
 9. Verkehrswert
 - 9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
 - 9.2 Vorbehalte
 - 9.3 Ergänzende Zusatzangaben
Unterschrift
 10. Bilddokumentation
 - ~~11. Massenberechnung~~
- Anlagen:
- 1 Flurkarte
 - 2 Seiten Auskunft aus dem Altlastenkataster
 - 1 Kopie Auskunft zu Baulasten
 - 1 Kopie Auskunft Flurbereinigung

0. Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

0.1 Zusammenfassende Objektbeschreibung

Während des Ortstermins war es nicht möglich, zwei vorhandene Gartenhütten zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb nur auf dem von außen gewonnenen Eindruck, sowie Angaben von AS / AG, befragten Behörden und zuständigen Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

10.457 m² großes, hinter liegendes Grundstück am nordöstlichen Rand der Gemeinde Probstzella, an bebauten Ortsbereich angrenzende Außenbereichslage, zur Ortsmitte ca. 800 m. Regionale Lage in einem Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und überdurchschnittlichem Haus- bzw. Wohnungsleerstand betroffen ist.

Im Umfeld südwestlich anschließend bebaute, tlw. leerstehende Wohngrundstücke und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sonst unbebaute Flächen der Landwirtschaft.

Südwesthanggrundstück, insgesamt etwas unregelmäßiger Gesamtzuschnitt. Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster 7.888 m² Grünland und 2.569 m²

Erschließung – Grundstück ohne Straßenanschluss, Zugang / Zufahrt von der einfach ausgebauten Straße „Grauweg“ zum Bewertungsgrundstück über Gemeinbedarfsfläche bzw. Fremdgrundstück ohne dingliche Sicherung, ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Oberfläche von Südwesten einfacher Rasen, im nordöstlichen Bereich Laub- und Nadelgehölze und Streuobst.

Zulässigkeit von Maßnahmen lt. Verwaltungsgemeinschaft nach § 35 BauGB.

Von der Verwaltungsgemeinschaft wurde zur planungsrechtlichen Einordnung angegeben, dass keine Aussicht auf Weiterentwicklung und Erschließung zu Wohngebiet bzw. als Wochenend- Ferienhausgebiet besteht.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich 3 einfache Gartenhütten – Holzfachwerk, Sattel- bzw. Pultdächer mit bituminöser Dacheindeckung. Zwei nicht begehbare Hütten auf eingezäunten Teilflächen befinden sich nach äußerem Eindruck in ausreichendem Zustand, eine begehbare Hütte, lt. BT seit Jahren ungenutzt, in überwiegend schlechtem Zustand.

Pächter sind lt. BT nicht vorhanden, außer den zwei eingezäunten Teilflächen mit Gartenhütten, die lt. BT unentgeltlich überlassen sind.

Durch die Situationsgebundenheit und die damit verbundenen einfachsten Erschließungsverhältnisse und fehlende Ver- und Entsorgungsanlagen wird das Bedürfnis als volkswirtschaftlich definierte Wertvoraussetzung für das Objekt als nur eingeschränkt gegeben eingeschätzt.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund von Lage und Entwicklungszustand / Situationsgebundenheit als schwierig eingeschätzt.

0.2 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Unbebautes Grundstück	
Straße, Hausnummer		Flst. 837/26 Grauweg	
Postleitzahl, Ort		07330 Probstzella	
Grundstücksgröße		10.457	m ²
Gebäude		Gartenhütten	
Sachwert		-	€
Ertragswert		-	€
Vergleichswert		25.200,00	€
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		25.200,00 €	

1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens

1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt * Marktstraße 54 * 07407 Rudolstadt *
Aktenzeichen K 72/18 * Beschluss ausgefertigt am 05.04.2019.

**Auftrag und Zweck
des Gutachtens:**

Gemäß Gutachtauftrag soll der Verkehrswert des nachfolgend
näher bezeichneten Grundstücks als Unterlage für das
**Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhe-
bung der Gemeinschaft**

OOOO, Probstzella - Antragsteller –

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin Petra **Opitz**, Obere Straße 7, 07318 Saalfeld /
Saale,

Gz.: E-2/529/19

gegen

- 1) OOOO, 07330 Probstzella - Antragsgegner –
- 2) OOOO, 96529 Suhl - Antragsgegnerin –
- 3) OOOO, 08606 Oelsnitz/Vogtland - Antragsgegner –
- 4) OOOO, 99092 Erfurt - Antragsgegner -

ermittelt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: 18.09.2023

Qualitätsstichtag: 18.09.2023

Wertermittlungsstichtag: 18.09.2023

2. Beteiligte * Vorschriften /Richtlinien * Unterlagen

2.1 Ortsbesichtigung (OT)

Die Ortsbesichtigung am 18.09.2023.

Der Antragsteller (AS) sowie die Antragsgegner (AG) waren mit Schreiben des SV vom 04.09.2023 zum Ortstermin am 18.09.2013 * 13³⁰ Uhr geladen.

Das Einladungsschreiben wurde Antragssteller und Antragsgegnern in der Form „Einschreiben mit Rückschein“ und an die Prozessbevollmächtigte des AS per E-Mail übermittelt.

Es wurde im Schreiben darauf aufmerksam gemacht, dass, sollte dem Sachverständigen der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht werden, die Beurteilung dann nach vorliegenden Akten und Unterlagen, Angaben von Behörden und dem von außen gewonnenen Eindruck erfolgt, sowie ein Risikoabschlag vom Verkehrswert angesetzt werden muss.

Die Antragsgegnerin OOOO, Suhl, teilte dem SV am 5.9.2023 telefonisch mit, dass sie zum OT nicht kommt.

Zum OT war der Antragsteller anwesend, die Antragsgegner waren nicht anwesend.

Während des Ortstermins konnte das Grundstück, außer zwei eingezäunten Teilflächen mit Gartenhütten betreten werden. Tlw. war die Einsicht im Grundstück wegen umfangreicher Spontanvegetation nur begrenzt möglich.

Während des Ortstermins war es nicht möglich die Gebäude in den eingezäunten Teilflächen zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb nur auf der Besichtigung von außen ohne möglichen Einblick, nachstehend aufgelisteten Unterlagen und telefonischen oder persönlichen Auskünften von befragten Behörden und zuständigen Stellen.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den SV für die Arbeitsunterlagen protokolliert und zusätzlich durch Fotoaufnahmen der wesentlichen baulichen Anlagen von außen zum Ortstermin dokumentiert.

2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen

Grundbuchauszug, Abdruck vom 22.05.2023, vom Amtsgericht RU;

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis LRA Saalfeld – Rudolstadt vom 25.07.2022 vom Amtsgericht RU;

Kopie Auskunft Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera zu Flurbereinigungsverfahren, vom Amtsgericht RU;

Auskunft des Finanzamtes Pößneck vom 07.06.2022 zu Einheitswert;

Schriftsatz der AG – 7 Seiten;

Stellungnahme von RAin P. Opitz zu Schriftsatz der AG;
Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes Saalfeld (SV);
Flurkartenausschnitt 1 : 1.000 (SV);
Altlastenauskunft vom Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt (SV);
Auskunft des Grundbuchamtes Rudolstadt zu Herrschrechten des Bewertungsobjektes (SV);
Behördenauskünfte zu Infrastruktur, Baurecht, genehmigten Bauakten, Planungsrecht und Entwicklungsaussichten, Wohnungs- und Hausleerständen; Erschließung und beitragsrechtlichem Zustand, von der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge.
Mobilfunkantennen – Standorte aus dem Internet empf. Bundesnetzagentur.de.
Demografiebericht „Kommune Saalfeld – Landkreis“ der BertelsmannStiftung www.wegweiser-kommune.de.
Ausschnitt aus dem Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, und des Landkreises Sonneberg;
Angaben von AS zu Grundstück und baulichen Anlagen, Ver- und Entsorgungsverhältnissen, Überbau / Notweg, Baujahren und Zeitpunkt von Ausbau / Modernisierungsmaßnahmen, Schäden / Mängeln, Mieter / Pächter, Nutzung / Leerstand, Gewerbebetrieb, Maschinen und Betriebseinrichtungen, Risikonutzungen, Gebäudeschadstoffen, baubehördlichen Beanstandungen, Gebäudebrandversicherung, Energiepass.
Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Die ca. - Außenabmessungen von zwei nicht begehbaren Gartenhütten auf eingezäunten Teilflächen wurden aus dem vorliegenden Lageplan herausgemessen, bzw. geschätzt, eine dritte Holzhütte konnte zum OT stichprobenartig gemessen werden.
Alle Maß -, Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind als ca. – Angaben zu betrachten, mit der, für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

2.3 Vergleichspreise:

Vergleichswerte als Bodenrichtwerte aus der Aufstellung über Bodenrichtwerte des GA – Ausschusses für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg. Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld.

2.4 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) / Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Normalherstellungskostentabellen (NHK 2000) / Baunutzungsverordnung (BauNVO) / Grundflächen und Rauminhalte DIN 277 / Wohnflächenverordnung (WoFIV) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume (MF – B) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Handelsräume (MF – H) / Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) / in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe. DIN 283 in der Fassung von 1951.

2.5 Baupreisindex:

Den im Sachwertverfahren berechneten Gebäudewerten liegen Raummeter- bzw. Bruttogrundflächenpreise, bezogen auf das Vergleichsjahr 2010 zugrunde (incl. Mwst.). Die Baupreisindexzahl des Statistischen Bundesamtes Deutschland, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag beträgt: Baupreisindex Wohngebäude insgesamt 178,2 – Aug. 2023 / 2010 = 100.

Alle Umrechnungen aus der Währung DM in die Währung € werden mit dem Umrechnungsfaktor 1,95583 ausgeführt.

3. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Alle Angaben werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird es besonders angegeben.

3.1.1 Grundbuchstand: Grundbuch von Probstzella Blatt 24

Bestandsverzeichnis

Lf d. Nr.	Gemarkung Flur * Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	Probstzella 837/26	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Grauweg	10.457

Erste Abteilung

Lfd. Nr.	Eigentümer
2a)	Anstelle von 1 a: Antragsgegnerin
2b)	Antragsgegner
2c)	Antragsteller - in Erbengemeinschaft -
3a)	Anstelle von 1b: Antragsgegner
3b)	Antragsgegner - in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücks-Nr. 837/16, eingetragen in Band 14 Blatt 394. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 07.09.1955, eingetragen am 17.02.1956.
2	2	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücks-Nr. 837/18, eingetragen in Band 14 Blatt 400. Unter Bezug auf Bewilligung vom 24.09.1959, eingetragen am 12.05.1960. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.09. 2004.
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 81/22; eingetragen am 31.05.2022.

Nutzungsarten (tatsächliche Nutzung) lt. Liegenschaftskataster:

Grünland	7.888 m ²
<u>Wochenend- und Ferienhausfläche</u>	<u>2.569 m²</u>
	10.457 m ²

Baulasten: Lt. Auskunft vom 25.07.2022 bestehen im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt zu dem Grundstück keine Baulasten.

Flurbereinigung: Lt. Auskunft ALF Gera ist für das Grundstück kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

Überbau:

Überbau ist lt. lt. BT nicht bekannt und aus vorliegendem Flurkartenausschnitt nicht erkennbar.

Herrschaftsrechte:

Auf Rückfrage des SV zu evtl. vorhandenen Geh- und Fahrrechten im Bereich der Grundstückszufahrt an Flst.-Nr. 41/4 und 809/16 wurde vom Grundbuchamt Rudolstadt mitgeteilt: „in Beantwortung Ihres Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass auf beiden genannten Flurstücken kein Wegerecht o.ä. für das Flurstück 837/26 eingetragen ist.“

3.1.2 Planrechtlicher Zustand

Lt. Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge liegt für das Grundstück keine qualifizierte Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor, das Grundstück liegt im unbeplanten Außenbereich, Beurteilung dem gemäß nach § 35.

Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sollen nach dem BauGB grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden, insofern können dort gelegene Grundstücke nicht dem baureifen Land zugeordnet werden. § 35 BauGB enthält gleichwohl eine Reihe von Vorschriften, - die den Erhalt bestehender Gebäude
- die Änderung und Nutzungsänderung bestehender Gebäude,
- die Neuerrichtung und Erweiterung bestehender Gebäude und
- die Neuerrichtung bestimmter baulicher Anlagen im Einzelfall zulassen.

Es handelt sich dabei vornehmlich um Vorhaben, die aus dem Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen resultieren. Ihnen kann nicht der Flächennutzungs- oder Landschaftsplan, die natürliche Eigenart der Landschaft oder die Entstehung einer Siedlung entgegengehalten werden. Es kommt entscheidend auf die materielle Legalität der baulichen Anlage an, die auch dann gegeben sein kann, wenn die Errichtung des Gebäudes nach Landesrecht genehmigungs- und anzeigefrei war.

Die vorstehende Einschätzung bildet nur eine beispielhafte Überlegung. Hieraus lässt sich keine abschließende Klärung der weiteren künftigen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit ableiten.

Weiterreichende Erkenntnisse können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens bei dem gegenwärtigen Planungsstand nicht erbracht werden.

Insgesamt kann die weitere zulässige Bebauung und Nutzung unter Beachtung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes nur anhand einer Prüfung im Einzelfall entschieden werden, die z. B. durch eine Bauvoranfrage erreicht werden kann. Eine Bauvoranfrage ist jedoch nicht Bestandteil eines Wertermittlungsgutachtens.

Lt. Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge liegt keine vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) vor, das Grundstück wird als Fläche im Außenbereich mit Zulässigkeit von Maßnahmen nach § 35 BauGB bezeichnet.

Weitere Satzungen:

Denkmalschutz – Denkmalschutz – lt. VG nicht relevant.

Fernstraßengesetz – nicht relevant.

Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete – Das Grundstück liegt lt. Karte der Oberen Wasserbehörde nicht in einem durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Sanierungsgebiet / Stadtumbau – nicht relevant.

Immissionsschutz – nicht relevant

Naturschutz – die Gemeinde liegt im Naturpark Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale.

3.1.3 Erschließungs- und Abgabensituation

Hinter liegendes Grundstück. Lt. VG wurden Erschließungsbeiträge nicht erhoben. Straßenausbaubeitragssatzung besteht. Ohne Wasser- und Abwasseranschluss.

3.1.4 Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist lt. BT als Grünland und im nordöstlichen Teilbereich als Ferienhausfläche / Garten genutzt. Pachtverträge zu den Nutzungen liegen lt. BT nicht vor und Entgelt wird für die Nutzung nicht gezahlt. Ein Garten wird lt. BT von Grauweg 10, ein Garten von Grauweg 15/17 genutzt.

3.1.5 Entwicklungszustand / Grundstücksqualität

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt lt. Stadt um eine nicht überplante Fläche im Außenbereich.

Der Wert eines Grundstücks hängt neben seinen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen insbesondere von seiner Nutzbarkeit und damit wiederum vom baurechtlichen Entwicklungszustand ab. Für die Wertermittlung des Grund und Bodens ist es daher zunächst wichtig,

festzustellen, in welcher Entwicklungsstufe sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Baulandeigenschaft befindet.

Entsprechend § 5 ImmoWertV – Entwicklungszustand - unterscheidet man 4 Grobstufen des Zustandes und der Entwicklung von Grund und Boden.

Danach sind die einzelnen Stufen der Entwicklung des Baulandes nachzuvollziehen:

a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland oder Bauland zu sein, land – oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

b) Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Nach (Kleiber) definiert sich Bauerwartungsland als Vorstufe von Rohbauland als Flächen

- außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB,
- außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB,
- außerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
- außerhalb eines Gebietes, für welches ein Beschluss über die Aufstellung eines Beb. – Planes gefasst wurde (§ 33 BauGB).

c) Rohbauland

hierunter versteht man Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert sein muss oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

§ 30 BauGB regelt Zulässigkeit im Geltungsbereich eines B – Planes.

§ 33 BauGB regelt Zulässigkeit während der Aufstellung eines B – Planes.

§ 34 regelt die Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

d) Baureifes Land

Dies sind Flächen, die nach öffentlich – rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Folgt man den vorstehenden Erläuterungen zu den Entwicklungsstufen des Baulandes, ist das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Situationsgebundenheit (Lage, Zustand und Beschaffenheit) die sich aus den dargestellten Zusammenhängen ergeben, hinsichtlich seiner Qualität für die Bewertung folgendermaßen einzuordnen bzw. können bezüglich der

baulichen Verwertbarkeit zum WST nach dem recherchierten Planungsstand folgende Rückschlüsse hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung gezogen werden:

Nach (ImmoWertV) sind vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Lt. Verwaltungsgemeinschaft besteht nach dem Stand der Bauleitplanung, Lage und sonstiger Entwicklung des Gebietes auf absehbare Zeit für die Gesamtfläche keine Aussicht auf Weiterentwicklung als Wohngebiet, ebenso nicht als Wochenend- / Ferienhausgebiet.

Das Gesamtgrundstück ist für die nähere Qualitätseinordnung zu untergliedern in Teilflächen, von der Südwestgrenze beginnend in:

a) Teilfläche mit Ortsanschluss, als nicht ausreichend erschlossene und noch unzureichend gestaltete Fläche warteständiges Bauland der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland mit einer Tiefe von ca. 20 m und einer Fläche von ca. 1.000 m².

b) Teilfläche Grünland, für die nach dem Stand der Bauleitplanung auf absehbare Zeit keine Nutzung als baureifes Land zu erwarten ist, d. h. Fläche der Landwirtschaft.
Größe der Fläche in Anlehnung an die Gliederung im Liegenschaftskataster:

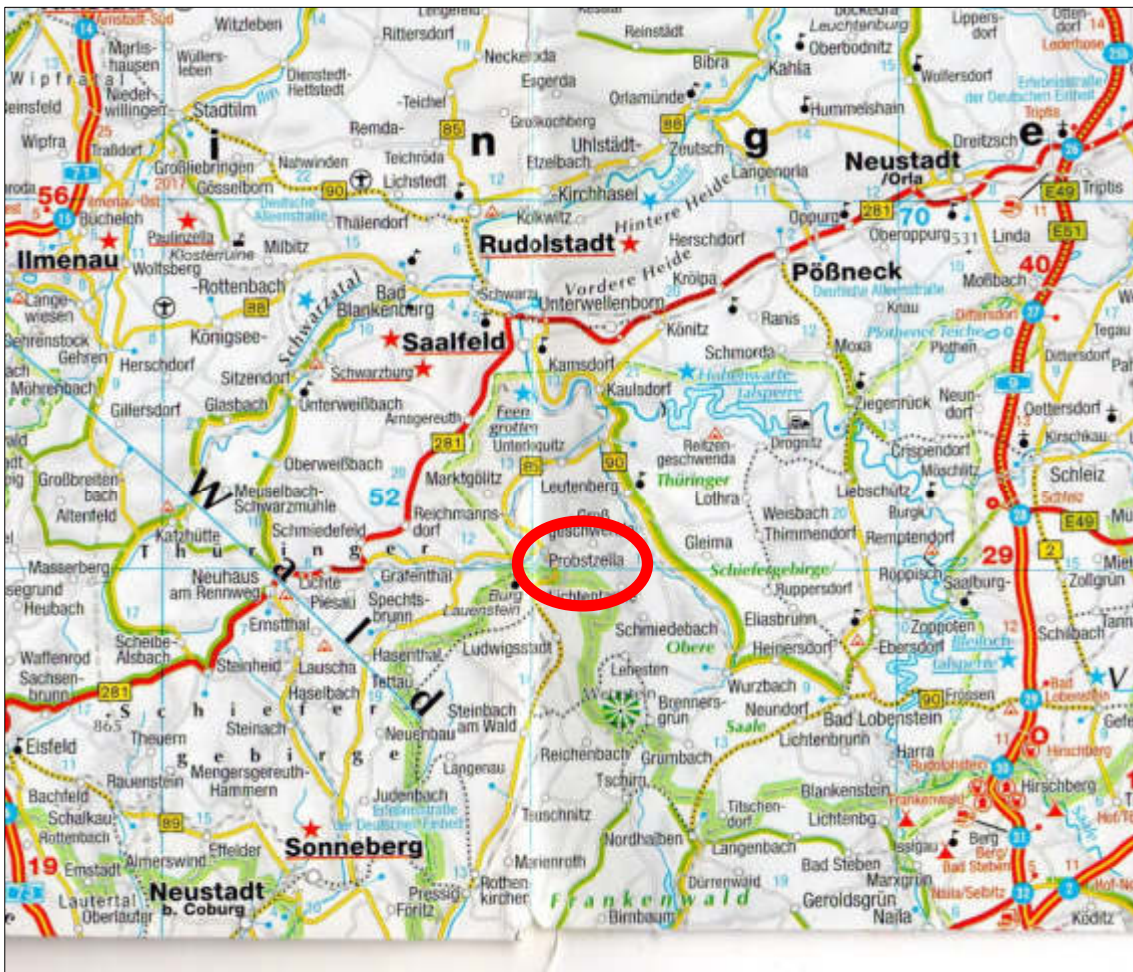
Grünland	7.888 m ²
<u>Abzüglich Fläche Bauerwartungsland</u>	<u>1.000 m²</u>
	6.888 m ²

c) Die restliche Teilfläche ist der Qualität Grünflächen – sonstige Gärten, Wochenend- und Ferienhausflächen - zuzuordnen, als Flächen die nach dem Stand der Bauleitplanung, Lage und der sonstigen Entwicklung des Gebietes auf absehbare Zeit keine Nutzung als baureifes Land erwarten lassen.

Fläche lt. Liegenschaftskataster	2.569 m ²
----------------------------------	----------------------

3.2 Lage und weitere Grundstücksmerkmale

3.2.1 Ortsdaten / Regionale Lage:



Ausschnitt Übersichtskarte („Falk Deutschland“)

Probstzella ist eine ländliche Gemeinde mit ca. 1.300 EW (mit Ortsteilen ca. 2.870 EW), Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insges. ca. 6.580 EW), Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Probstzella, Regionale Lage im südlichen Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, im Naturpark Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale.

Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung, überdurchschnittlichem Haus- bzw. Wohnungsleerstand und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist.

Die Struktur des Ortes ist ländlich geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, etwas Landwirtschaft, Wohnnutzung, Gastronomie.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über durchschnittliche Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt durchschnittlich.

Nach Saalfeld (Kreisstadt, weiterführende Schulen, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Einkaufsmärkte, Industriebetriebe) ca. 21 km,

zum Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte - ca. 20 km.

Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Lichtenfels – Saalfeld, Haltepunkt für Linienbusse.

Zum Autobahnanschluss A 70 ca. 50 km; A 4 ca. 90 km.

Wichtiges Verkehrsmittel bildet in diesem ländlichen Raum der Privat – PKW.

Zum Flugplatz Erfurt ca. 90 km.

3.2.2 Informationen zur demografischen Situation – „Demografische Entwicklung 2021“.

Kommune „Landkreis Saalfeld - Rudolstadt“

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011: – 10,3 % (Thüringen -3,3 %)

Relative Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre

-6,8 % (Thüringen -2,3 %)

Wanderungssaldo –

0,5 (Thüringen 2,1)

Durchschnittsalter

49,9 Jahre; (Thüringen 47,6 Jahre)

Anteil unter 18-Jährige

14,1 %; (Thüringen 15,4 %)

Anteil 65 - 79 Jährige:

20,1 %; (Thüringen 18,3 %)

3.2.3 Lage im Ort, Verkehrslage:

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Probstzella an bebauten Ortsteil angrenzend.

Der Größe der Gemeinde entsprechende Infrastruktur und Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde (Grundschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Versorgungsmöglichkeit, Gastronomie, Freizeit-, Sport- Sozial- und Kultureinrichtungen, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft).

3.2.4 Umgebung:

Im Umfeld südwestlich anschließend einfach strukturierte Bebauung mit tlw. leerstehende Wohnhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Soziales Konfliktpotential ist nach gewonnenem Eindruck nicht vorhanden.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf dem Grauweg nicht vorhanden. Gewerbenutzung mit Emissionen ist im Umfeld nicht erkennbar.

Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile nach den erkennbaren Umgebungsverhältnissen für örtliche Verhältnisse einfache Lage.

Mobilfunkantennenanlagen werden auf emf.bundesnetzagentur.de nur im weiteren Umfeld angezeigt.

3.2.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Hinter liegendes Südwesthanggrundstück mit etwas unregelmäßigem Gesamtzuschnitt
Breite i. M. ca. 50 bis 95 m, Grundstückstiefe, i. M. ca. 140 m.

Erschließung:

Grundstück ohne direkten Straßenanschluss. Einfacher Schotter / Grasweg als Zugang / Zufahrt von der einfach ausgebauten, gepflasterten Straße „Grauweg“ zum Bewertungsgrundstück über Gemeinbedarfsfläche bzw. Fremdgrundstück, ohne dingliche Sicherung.

Versorgung / Entwässerung: Lt. BT ohne eigene Anschlüsse.

3.2.6 Bodenverhältnisse / Altlasten und Kontaminationen

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen und Rüstungsaltlasten liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Zu Risikonutzungen: Bekannte Nutzung als Freizeit – Gartenfläche

Unwägbarkeiten bestehen zu Asbestinhalt von Dacheindeckung und Fassadenverkleidung aus Faserzementplatten.

Daten aus der Altlastenauskunft des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt (voller Wortlaut als Anlage),

„... dass das o.g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.“

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

Das Höhenverhältnis zu anschließenden Grundstücken ist im Geländeverlauf normal, es sind Hanggrundstücke vorhanden.

Über die tatsächlich vorhandenen Baugrund - / Grundwasserverhältnisse liegen, außer den zum OT erkennbaren Verhältnissen keine weiteren Kenntnisse vor.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse wäre ebenfalls ein Sondergutachten erforderlich, dessen mögliches Ergebnis hier noch keine Berücksichtigung finden kann. Bodenverhältnisse werden deshalb nur so wie im weiteren Gutachten angegeben berücksichtigt.

3.2.7 Lärmbelastung Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus Durchgangsverkehr ist auf dem Grauweg nicht vorhanden. Gewerbenutzung mit Emissionen ist im Umfeld nicht erkennbar.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Genehmigte Bauzeichnungen:

Die unter 2.2 aufgelisteten Unterlagen wurden eingesehen. Weitere Pläne lagen nicht vor.

Lt. BT und Verwaltungsgemeinschaft ist kein aktueller Vorgang zu behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen:

Für die vorhandenen Gartenhütten liegen lt. Verwaltungsgemeinschaft keine genehmigten Bauakten vor.

In der Wertermittlung werden ansonsten die formelle und materielle Legalität von baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die Einhaltung von evtl. in den Genehmigungen vorhandenen Auflagen vorausgesetzt.

Für evtl. vorhandene Abweichungen gehe ich, ohne weitere Überprüfung davon aus, dass eine ggf. notwendige Legalisierung, soweit nicht tatsächlich bereits vorhanden, durchsetzbar ist.

4.2 Nutzung: Garten – c) Grünfläche mit Gartenhütten –

lt. BT unentgeltlich zur Nutzung überlassene Teilflächen, ein Garten von Grauweg 10 und ein Garten von Grauweg 15/17 genutzt.

a) und b) Grünland

Lt. BT und nach gewonnenem Eindruck ungenutzt bzw. eigengenutzt.

4.7; 4.8 Besondere Bauteile / Außenanlagen:

Nach der Reihenfolge im Schreiben von OOOO in der Gerichtsakte:

Gartenhütte 1 – einfache Holzhütte, Fachwerk Holzfußboden, Spanplattendecke, Pultdach mit Faserzement – Wellplatteneindeckung, Größe ca. 4,00 m * 2,50 m. Lt. BT bereits seit mehreren Jahren leerstehend, als wirtschaftlich wertlos eingeschätzt.

Während des Ortstermins war es nicht möglich, die folgenden Gartenhütten zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb nur auf dem von außen gewonnenem Eindruck, sowie Angaben von BT, in Gerichtsakten, befragten Behörden und zuständigen Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Gartenhütte 2 – nicht begehbar, angenommen Fachwerkbau, Holzfußboden, Dach Sattel- bzw. Pultdach mit bituminöser Abdichtung bzw. Acryl –

Wellplatteneindeckung, Größe aus dem Flurkartenausschnitt herausgemessen mit ca. 7,50 m * 4,00 m. Ausreichender Bauzustand.

Gartenhütte 3 – nicht begehbar, angenommen einfache Holzhütte in Fachwerkbauweise, Holzfußboden, Pultdach mit bituminöser Abdichtung, Größe geschätzt ca. 4 m * 4 m. Noch ausreichender Bauzustand.

Es wird, vorbehaltlich rechtlicher Würdigung, davon ausgegangen, dass die Gartenhütten wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind.

Bereich Grünland Oberfläche einfacher Rasen, im nordwestlichen Bereich teilweise Fläche mit einfachem Zaun abgeteilt (ca. 1.500 m²) mit Laub- und Nadelgehölz / Sträuchern bestockt.

Garten – Grünflächen mit Gartenhütten Rasen mit Sträuchern, Obstbäumen, Laub- und Nadelgehölz, tlw. Spontanvegetationscharakter, tlw. einfacher Steinplattenbelag, Einfriedung Holz bzw. Maschendrahtzaun, Stahltürchen.

Nutzungsperspektive

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum WST als Grünland / Grünfläche mit Gartenhütten genutztes Grundstück.

Bei der Einschätzung der weiteren Nutzung wird für das Objekt von weiterer Verwendung wie beschrieben ausgegangen.

Zu berücksichtigen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die in der Region das Bedürfnis als die volkswirtschaftlich definierte Wertvoraussetzung beeinflussen.

4.9

Hinweis

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme, auch mit zerstörenden Untersuchungen, voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke heranzunehmen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§24 bis 26 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der jeweils ermittelte und Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen (§ 8 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind.

Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, die noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

Evtl. Nachteile der Baugrundbeschaffenheit sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren.

Baumängel und Bauschäden sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Wegen wirtschaftlicher Überalterung und schlechtem Bauzustand funktionslos gewordene Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Bewertung nicht eingeschlossen.

Bei der Verkehrswertermittlung geht es demnach nicht darum, singuläre, subjektive Wertvorstellungen bzw. den Preis, der als Gegenleistung im Marktgeschehen für das Einzelobjekt tatsächlich erzielt wird, zu bestimmen, sondern den am **wirtschaftlichen Marktgeschehen** orientierten, objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert, der als „Tauschwert“ eine intersubjektivierte, volkswirtschaftliche Größe darstellt, zu ermitteln.

Dies entspricht der gesetzlichen Fiktion des § 194 BauGB, die auf den am **wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis** abstellt und damit auf einen fiktiven Verkauf. Hierdurch werden keinesfalls wiederum subjektive Einflüsse zugelassen, sondern es wird im Gegenteil durch das Abstellen auf den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** ein methodisch objektiver Wert, der Verkehrswert institutionalisiert, der nach objektiven Überlegungen nachvollziehbar ermittelt wird.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl

Hinter liegendes Grundstück der Qualität Bauerwartungsland, Grünland, sonstige Gärten, Wochenend- und Ferienhausflächen im Außenbereich.

Aufgrund von Lage und Entwicklungszustand / Situationsgebundenheit wird die Marktplacierbarkeit als eingeschränkt eingeschätzt.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV) erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Grundstücke bildet nach Erkenntnissen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr und Darstellungen in der Fachliteratur der Vergleichswert die geeignete Grundlage.

Dazu stehen folgende übliche Verfahren zur Verfügung:

Die Wertermittlung

- 1) im mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag bzw. auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks umgerechnet werden müssen.
- 2) im unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet wird, die zeitgleich / zeitnah mit dem Wertermittlungsstichtag für Grundstücke vereinbart worden sind und die mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmende Zustandsmerkmale aufweisen.

Die Ermittlung des Vergleichswertes für die Teilflächen erfolgt nach der Methode 1) bzw. 2) über den Weg des mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichs auf Grundlage von Richtwerten und Vergleichspreisen.

Der nach der angewandten Methode ermittelte Vergleichswert stellt zugleich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks dar.

6. Ermittlung des Bodenwertes

Probstzella Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022:

Richtwert Nr. 344184 Baureifes Land – gemischte Bauflächen – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG 24,00 €/m²

Richtwert Nr. 347117 sonstige Flächen – private Grünflächen 3,00 €/m²

Richtwert Nr.348036 Fläche der Land- oder Forstwirtschaft - Ackerland 0,55 €/m²

Bodenwert Teilfläche a) Außenbereichsfläche mit Ortsanschluss – Bauerwartungsland;

6.1 Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert baureifes Land e.b.f.

Geeigneter Ausgangswert = Bodenrichtwert gemischte Bauflächen

Ableitung des Bodenwertes e.b.f.

Zur Ableitung wird der Bodenwert e.b.f. (Alterschließung) verwendet, dabei werden die enthaltenen Altersschließungskosten über die prozentuale Abhängigkeit bzw. Wartezeit mit ausreichender Genauigkeit berücksichtigt.

Bodenwert baureifes Land e.b.f. 24,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes für das warteständige Bauland der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland mittels Abschlagsverfahren

Angaben aus der Bewertungsliteratur zur prozentualen Abhängigkeit Bauerwartungsland / baureifes Land.

Gerardy / Möckel nennt für Bauerwartungsland – eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten - eine Preisspanne von 15 – 40 %

Auf Grund der dargestellten Einflüsse, Lage und Größe der Fläche wird die prozentuale Abhängigkeit der Bewertungsflächen eingeordnet mit = **rd. 25 %**

6.2 Ermittlung des Vergleichswertes für das warteständige Bauland der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland durch Diskontierung über die Wartezeit

Das allgemeine Datenmaterial

Die exakte Ermittlung des Wertunterschieds zwischen dem Bodenwert für Rohbauland und baureifem Land ist nach allgemeiner Erfahrung aufgrund des Einflusses einiger nur bedingt quantifizierbarer Parameter noch relativ schwierig.

In der Regel bestehen tlw. Unwägbarkeiten über:

1. Den Diskontierungszinssatz

2. Dauer der Überführung des warteständigen Baulandes in rechtlich gesichertes Bauland und den dazu gehörenden Nutzungsaussichten, einschließlich erforderlicher Bodenordnung.

Zum Diskontierungszinssatz

Üblicherweise bildet der objektspezifische Liegenschaftszinssatz die geeignete Basis. Aufgrund der Lage im nicht überplanten Bereichs und der vorhandenen Umgebungsbebauung wird von Wohnnutzung ausgegangen. Vom GA - Ausschuss werden keine LGZ abgeleitet.

Nach Empfehlung des IVD in „Der Immobilienbewerter 1.2023 anzuwendende mittlere Bandbreite für EFH mit Einliegerwohnung bis 3-Familienhaus 1,50 – 4,50 %
 Unter Berücksichtigung von Größe, Lage, Marktsituation
 zutreffend = **3,00 %**

Zur Wartezeit

In der Literatur werden grobe Durchschnittsdauern für die Baulandentwicklung genannt:
 „Kleiber“ - Entwicklung des Bauerwartungslandes bis zur Baureife - Zeitspanne insges. 5 bis 10 Jahre, tlw. bis 16 Jahre;

Beurteilung der konkreten Wartezeit für das warteständige Bauland:

a) individuelle Eigenschaften des Grundstücks, insbesondere im Hinblick auf seine Chance bodenordnerisch und infrastrukturell Baureife zu erlangen:

Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich **- unterdurchschnittlich**

b) allgemeine Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und dort herrschendem Druck zur Entwicklung aufgrund der wirtschaftlichen Situation. Für die Fläche wird aus der Situationsgebundenheit Interesse als vorhanden eingeschätzt **- unterdurchschnittlich**

Verhalten der Gemeinde bzw. Möglichkeit eines entschlossenen Investors zur Herbeiführung der Baureife **- unterdurchschnittlich**

Danach wird aufgrund der Situationsgebundenheit der Fläche, der Lage und Größe, die Wartezeit bis zur Einigung mit einem Interessenten geschätzt auf 20 Jahre –
 Diskontierungsfaktor für 20 Jahre und 3,00 % Zins **= 0,5536**

Damit errechnet sich der Bodenwert für das warteständige Bauland –

nach Abschlagsverfahren = 24,00 €/m² * 0,25 = 6,00 €/m²

nach Diskontierung über Wartezeit = 24,00 €/m² * 0,5536 = 13,29 €/m²

Zusammengefasst wird der zutreffende Bodenwert für das warteständige Bauland der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ unter Berücksichtigung der Größe eingeschätzt mit **10,00 €/m²**

Flurstück Nr.	Teilfläche		Bodenwert / m ²	Bodenwert
837/26	1000	m ² *	10,00 €/m ² =	10.000,00 €
nach Richtwertverfahren ermittelter vorläufiger Bodenwert als Zwischenergebnis rd.				10.000,00 €

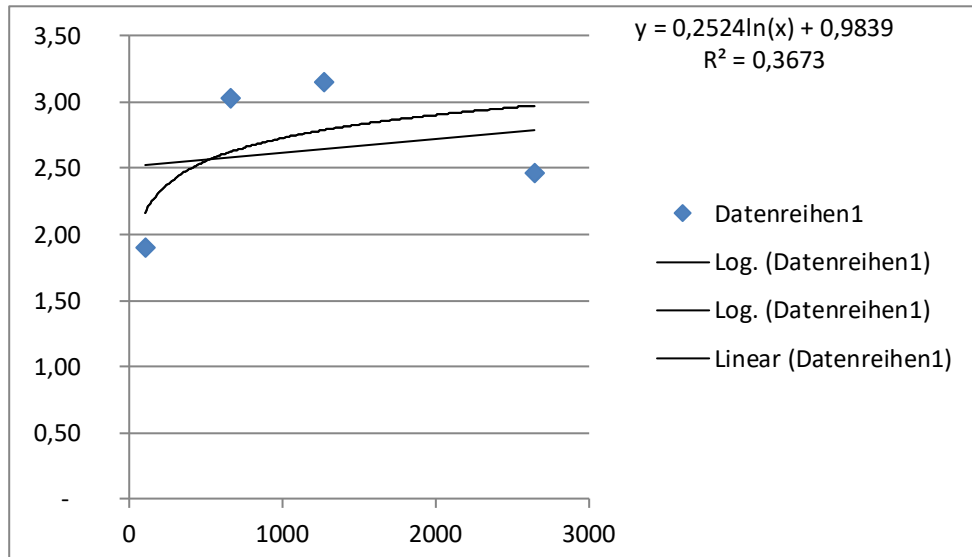
Ermittlung des Vergleichswertes für sonstige Gärten, Wochenend- und Ferienhausflächen im Außenbereich.

In einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld wurden 4 Kaufpreisen von Gartengrundstücken aus Probstzella und vergleichbaren Orten aus den Jahren 2021 bis 2022 genannt.

Die statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis:

Stichprobe Bodenwerte						
6 Nr.	Fläche m ²		Richtwert €/m ²			Kaufpreis €/m ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	659		2,00			3,03
2	1268		2,00			3,15
3	2644		3,00			2,46
4	105		0,60			1,90
	1169,00					2,64
arithmetisches Mittel		x =	2,64 €/m²			
Standardabweichung		s _x =	0,58			
Variationskoeffizient		v =				
0,58 /		2,64	v =	0,22		
Ausreißeraussonderung: Üblich Extremwerte, die mehr als 40 % vom Mittelwert abweichen.						
2,64 €		€/m ² * 1,40 =	3,69 €			
2,64 €		€/m ² * 0,60 =	1,58 €			
Es ist festzustellen, dass die Kaufpreise / m ² innerhalb der Variationsbreite liegen, bzw. in noch tolerierbarer Größenordnung abweichen, so dass kein Kaufpreis als Extremwert zu eliminieren ist.						
Bandbreite unter Berücksichtigung des mittleren Fehlers des Mittels gerundet (€/m²)						
mittlerer Fehler des arithm. Mittels =		s _x / √ n =	0,29			
2,93		€/m² bis	2,35			
c - Wert nach Student - Verteilung bei n - 1 = 3; Irrtumswahrscheinlichkeit 10 %					c = 2,35	
Faktor K = c * s_x / √ n =		2,35	*	0,29	=	0,68
Vertrauensgrenze daraus		3,32	bis	1,96		

Aus der statistischen Auswertung ergibt sich folgenden Regressionsgleichung:



Mit der Regressionsgleichung ermittelt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße Folgendes:

$0,2524 \ln(1169) + 0,9839 = 2,76 \text{ €/m}^2$, rd. **2,80 €/m²**

Nach Auswertung der Stichprobe ergibt sich als Ergebnis im unmittelbaren Vergleich, ohne Berücksichtigung individueller Merkmale des Einzelgrundstücks:

Flurstück Nr.	Teilfläche	Bodenwert / m ²		Bodenwert
837/26	2569 m ² *	2,80 €/m ²	=	7.193,20 €
im unmittelbaren Vergleich ermittelter vorläufiger Bodenwert als Zwischenergebnis rd.				7.193,00 €

Das Ergebnis aus dem unmittelbaren Vergleich mit Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksgröße wird als zutreffend für die weitere Ermittlung zugrunde gelegt.

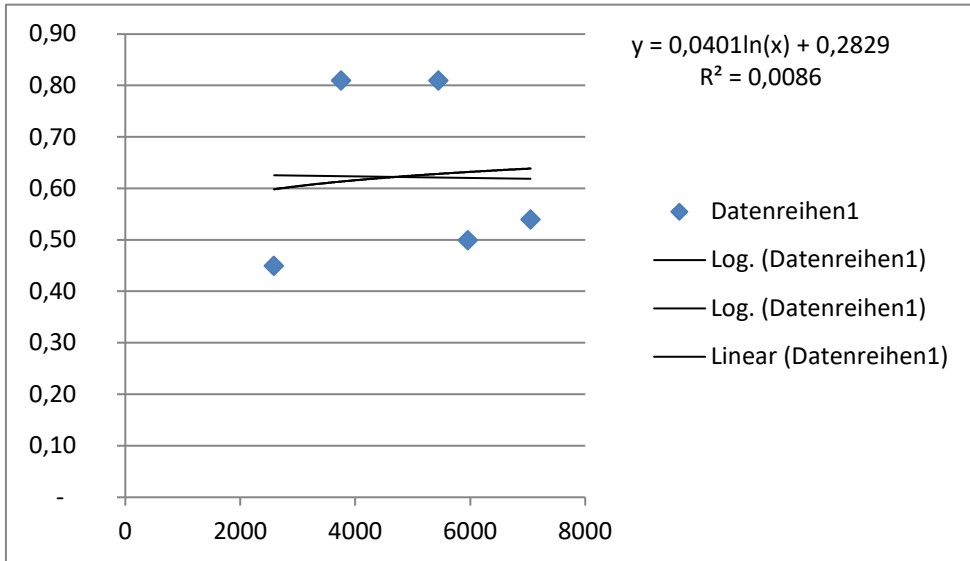
Ermittlung des Vergleichswertes für Grünland im Außenbereich.

In einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld wurden 5 Kaufpreise von Gartengrundstücken aus Probstzella und vergleichbaren Orten aus den Jahren 2021 bis 2022 genannt.

Die statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis:

Stichprobe Bodenwerte						
6 Nr.	Fläche m ²		Richtwert €/m ²			Kaufpreis €/m ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	7049		0,50			0,54
2	3752		0,60			0,81
3	5446		0,60			0,81
4	2584		0,45			0,45
5	5956		0,60			0,50
	4957,40					0,62
arithmetisches Mittel		x =	0,62 €/m²			
Standardabweichung		s _x =	0,17			
Variationskoeffizient		v =				
0,17	/	0,62	v =		0,28	
Ausreißeraussonderung: Üblich Extremwerte, die mehr als 40 % vom Mittelwert abweichen.						
0,62 €	€/m ² * 1,40 =		0,87 €			
0,62 €	€/m ² * 0,60 =		0,37 €			
Es ist festzustellen, dass die Kaufpreise / m ² innerhalb der Variationsbreite liegen, bzw. in noch tolerierbarer Größenordnung abweichen, so dass kein Kaufpreis als Extremwert zu eliminieren ist.						
Bandbreite unter Berücksichtigung des mittleren Fehlers des Mittels gerundet (€/m²)						
mittlerer Fehler des arithm. Mittels =		s _x / √ n =	0,07			
0,69	€/m² bis		0,55			
c - Wert nach Student - Verteilung bei n - 1 = 4; Irrtumswahrscheinlichkeit 10 %					c = 2,132	
Faktor K =	c * s_x / √ n =	2,132	*	0,07	=	0,15
Vertrauensgrenze daraus						
	0,77	bis	0,47			

Mit der Regressionsgleichung ermittelt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße Folgendes:



$0,0401\ln(4957,4)+0,2829 = 0,62 \text{ €/m}^2$, rd. **0,65 €/m²**

Nach Auswertung der Stichprobe ergibt sich als Ergebnis im unmittelbaren Vergleich, ohne Berücksichtigung individueller Merkmale des Einzelgrundstücks:

Flurstück Nr.	Grünlandteil-fläche	Bodenwert / m ²	Bodenwert
837/26	6888 m ² *	0,65 €/m ² =	4.477,20 €
im unmittelbaren Vergleich ermittelter vorläufiger Bodenwert als Zwischenergebnis rd.			4.477,00 €
vorläufiger Bodenwert Gesamtgrundstück rd.			21.670,00 €

7. Ermittlung des Vergleichswertes

7.1 Sachwert der baulichen Anlagen			
	Gartenhütte 1 nach dem gewonnenen Eindruck als wirtschaftlich wertlos eingeschätzt		0,00 €
	Gartenhütte 2 frei geschätzt		4.000,00 €
	Gartenhütte 3 frei geschätzt		1.500,00 €
7.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen (frei gesch.)			800,00 €
	Freiflächenbefestigung, Bestockung, Einfriedung pauschal nach Erfahrungssatz	800,00 €	
6. Bodenwert			21.670,00 €
	vorläufiger Bodenwert des Grundstücks	21.670,00 €	
	Bodenwert des selbstständig verwertbaren Grundstücksanteils	- €	
		21.670,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert zum WST			27.970,00 €
		rd.	28.000,00 €

7.5 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Wert nach dem Vergleichsverfahren

In dem angewandten Wertermittlungsverfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie wirtschaftliche Wertminderung, Baumängel oder Bauschäden usw., sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

7.5.1 Im vorliegenden Fall sind für die Beseitigung / Freilegung der desolaten, bereits länger leerstehenden Gartenhütte bei der Verkehrswertermittlung Kosten zu berücksichtigen.

Dabei werden keine realen Kosten angesetzt, sondern ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird (übliches Verhalten potentieller Erwerber derartiger Objekte unter dem Einfluss von Angebots- und Nachfrageverhältnissen).

(Hinweis zum Ansatz für Schäden / Mängel, usw.: Die Höhe des geschätzten Abschlags ist nicht identisch mit den Schadens- bzw. Mängelbeseitigungs- und Sanierungskosten. Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den vorhandenen baulichen Anlagen. Zur Ermittlung der genauen Schäden und Mängel der baulichen Anlagen und der Kosten für deren Beseitigung – bzw. Sanierung – wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden / Mängel im Hochbau erforderlich.)

Bezogen auf die hier vorhandenen Verhältnisse im ländlichen Raum - wird nach dem gewonnenen Eindruck für die vorhandenen Verhältnisse ein pauschaler Abschlag einschließlich Faserzementplattenentsorgung berücksichtigt von frei geschätzt **800,00 €**

Für die eingeschätzte Nutzungsart – z. B. Bauerwartungsland – ist eine Regelung der Zugangsverhältnisse zu treffen, falls eine damit wesentliche Änderung der Nutzung ansteht.

Für die vorhandenen Gartenhütten liegen lt. Verwaltungsgemeinschaft keine genehmigten Bauakten vor.

Für ggf. dafür erforderlichen Aufwand und Unwägbarkeiten Abschlag unter Berücksichtigung zeitlicher Komponente frei geschätzt **2.000,00 €**

7.5.2 Wert nach dem Vergleichsverfahren	
Der vorläufige Vergleichswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren.	
vorläufiger Vergleichswert	28.000,00 €
7.5.1 Abschlag für Nachteile am Grundstück, Beseitigung desolater Gartenhütte	- 800,00 €
Abschlag Zufahrtsregelung, Unwägbarkeiten Genehmigung	- 2.000,00 €
Vergleichswert gerundet	25.200,00 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Das angewandte Verfahren führt zu dem Ergebnis:

Vergleichswertverfahren

25.200,00 €

Marktsituation zum WST:

Nach Immobilienmarktberichten (IVD) haben sich die günstigen Voraussetzungen für den Immobilienmarkt verflüchtigt und den 2010 eingesetzten Preisauftrieb beendet. Der Immobilienboom hatte sein Zenit ohnehin erreicht, doch mit dem Ukraine-Krieg kam das Ende abrupt.

Aufgrund der Lage, der Situationsgebundenheit, Größe, Beschaffenheit und der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes wird das Grundstück als eingeschränkt marktplacierbar eingeschätzt.

Der Vergleichswert mit Modifikation auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes stellt in der Regel zugleich den Verkehrswert dar, denn die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet im Vergleichswertverfahren direkten Eingang bzw. wurden alle Markt - bestimmenden Faktoren in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

Verkehrswert gerundet

25.200,00 €

9.2 Vorbehalte

- a) Ein Vorbehalt gilt für die Richtigkeit der Maße aus vorliegenden Unterlagen sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben von BT, benannten Datenquellen und Behörden.
- b) Eintragungen in **Abt. II. + III. des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt**. Der Wert gilt für das insoweit unbelastete Grundstück. Herrschrechte, Überbau und nicht dinglich gesicherte Rechte sind, vorbehaltlich rechtlicher Würdigung, nur soweit im Gutachten erwähnt, bekannt und berücksichtigt. Im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis sind lt. vorliegender Auskunft keine Baulasten eingetragen, lt. ALF Gera ist das Grundstück nicht in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
- c) Besondere Bauteile sind wie unter 4.7 beschrieben behandelt.
Evtl. vorhandene Einrichtung der Gartenhütten werden als „eingestellt“ beurteilt und entsprechend der regionalen Verkehrsanschauung **im Wert nicht erfasst**, ebenso sind **Tierhaltungen nicht erfasst**.
- d) Bei der Bewertung wird entsprechend der Angaben von BT, benannten Datenquellen und befragten Behörden davon ausgegangen, dass Grenzüberschreitungen, soweit nicht im Gutachten erwähnt, nicht vorhanden sind, keine baubehördlichen Auflagen und Beanstandungen, außer im Gutachten erwähnte und keine nicht bauamtlich genehmigte bauliche Anlagen, außer im Gutachten erwähnte, vorhanden sind.
- e) In der Bewertung sind nur Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit im Rahmen der Begehung feststellbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Bisher bekannte Nutzung des Grundstücks siehe 3.2.6. Erkenntnisse zu Umgang mit Stoffen, die möglicherweise schädliche Bodenveränderungen verursachen, liegen nicht vor. Erkenntnisse zu Grundstücksteilen, die Verdachtsflächen, bzw. in deren Bereich schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein könnten, liegen nach bisherigen Nachfragen nicht vor. Anhaltspunkte i. S. d. § 3 BBodSchV sind nicht bekannt.
Die diesbezügliche (Umwelt) – rechtliche Gegebenheit i. S. d. §194 BauGB bzw. tatsächliche Eigenschaft gem. § 4 ImmoWertV als inhaltliche Bestimmung von § 3 ImmoWertV ist in diesem Gutachten nicht bewertet. Dementsprechend ist auch keine diesbezügliche merkantile Wertminderung berücksichtigt.
- f) Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz sowie bezüglich Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, chemischen Holzschutzmitteln PCP, Lindan, DOT, Dämmungen mit künstlicher Mineralfaser, PAK – haltigen Klebern, Weichmachern, Lösemitteln, Radon o. Ä.) untersucht.

- g) Im Gutachten sind Auswirkungen auf den Verkehrswert aus ggf. bestehenden Miet- / Pachtverträgen nicht berücksichtigt.
- h) Nähere Angaben zur Identität von Vergleichsobjekten kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht machen (§ 203 StGB, § 15 Sachverständigenordnung, Neutralitätsverpflichtung gegenüber Informanten).
- Da mein Gutachten auf statistisch erfasstes Tatsachenmaterial aufbaut, anonymisiere ich gemäß Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – wie z. B. Mietspiegelhersteller – die Befundtatsachen.

9.3 Ergänzende Zusatzangaben * Unterschrift

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks siehe 9.1

- a) Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer an ggf. benannten Bereichen, ansonsten von außen nicht sichtbar. Für die nicht begehbaren Gebäude bestehen Unwägbarkeiten hinsichtlich tierischer oder pflanzlicher Schädlingseinflüsse.
- b) Altlasten – lt. Gliederungspunkt 3.6 nichts bekannt, dazu als Anlage eingescannte Altlastenauskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem vom 01.11.2023.
- c) Baulasten – lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 25.07.2022, ist das Flurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt belastet.

Lt. Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Gera ist bei dem Grundstück kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

Baubehördliche Beschränkungen -

Lt. BT und Verwaltungsgemeinschaft ist kein aktueller Vorgang zu behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen:

Für die vorhandenen Gartenhütten liegen lt. Verwaltungsgemeinschaft keine genehmigten Bauakten vor.

- d) Mieter / Pächter: Lt. Angaben von BT eigengenutzt, sowie ein Garten von Grauweg 10 und ein Garten von Grauweg 15/17 genutzt.
- e) Gewerbebetrieb: Lt. Angabe von BT nicht vorhanden.
- f) Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen: Lt. Angabe von BT nicht vorhanden.
- g) Energiepass – Angaben von AS/AG liegen nicht vor.
- h) Schornsteinfeger: Als nicht relevant angenommen.
- i) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG – besteht lt. BT nicht.

Das Gutachten umfasst 41 Seiten einschließlich Anlagen und wird siebenfach ausgefertigt und sechsfach zugestellt an:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eine Ausfertigung des Gutachtens und meine Bearbeitungsunterlagen verbleiben, gemäß den Vorschriften der Sachverständigenordnung bzw. der Industrie- und Handelskammer Bayreuth, bei meinen Akten.

Dieses ist die 7. Ausfertigung
Pressig, den 27.10.2023
Der Sachverständige

Dipl. Ing. (FH) W. R. Hager

10. Bildokumentation



Bild 1
Grundstückszufahrt vom Grauweg



Bild 2
Grundstück von Südwesten



Bild 3
Gartenhütte 1



Bild 4
Grundstück mit Gartenhütte 1



Bild 5
Gartenhütte 2



Bild 6
Gartenhütte 3



Bild 7
Wochenendhausfläche von Osten



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld

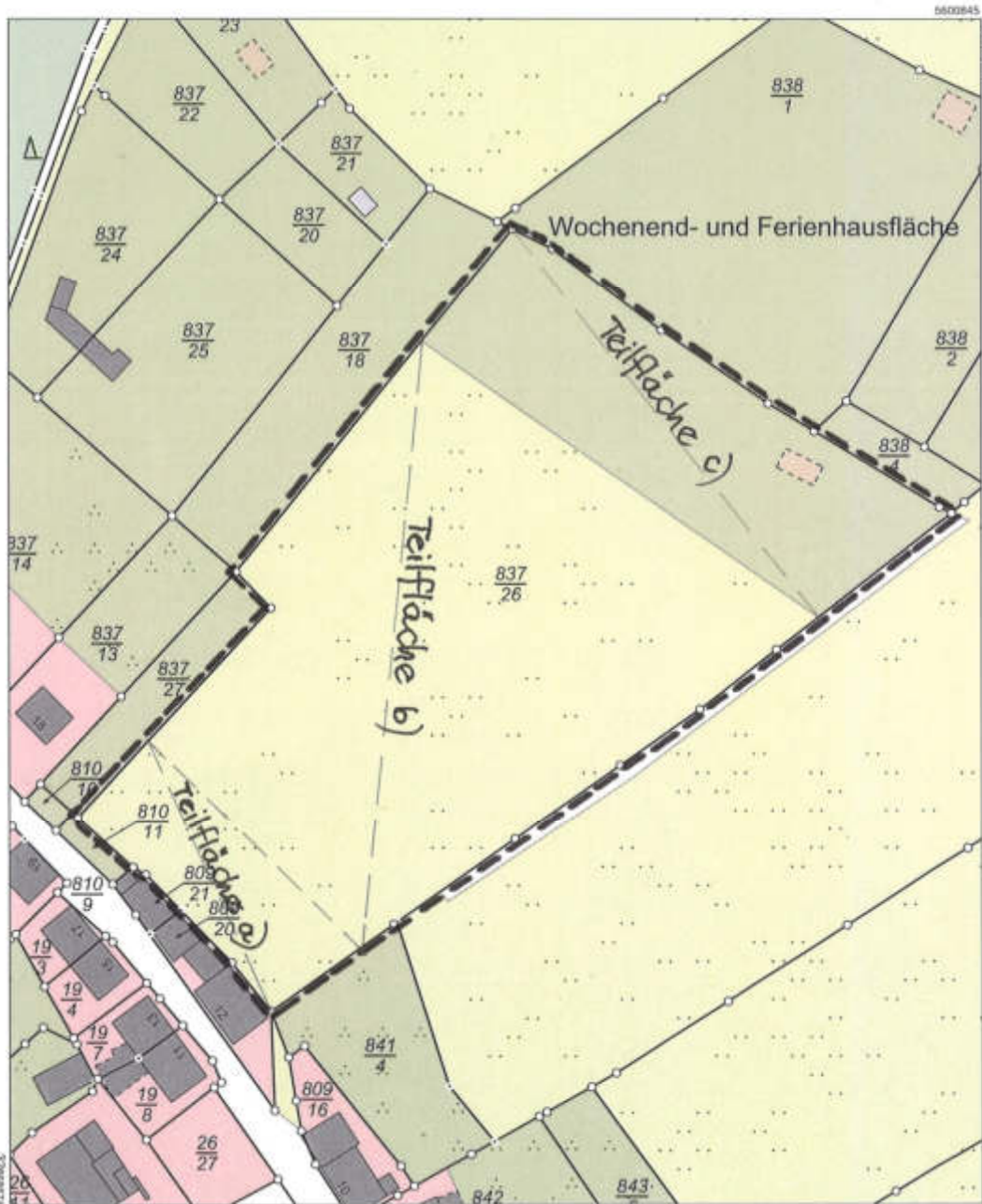
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld

Flurstück: 837/26
Gemarkung: Probstzella
Gemeinde: Probstzella
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.05.2023



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 18. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
-Katasterbereich Saalfeld-
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2344 · 07308 Saalfeld/Saale

Herr
Wolf Rainer Hager
Hauptstr. 88
96332 Pressig

Dienstgebäude: 07407 Rudolstadt
Schwarzburger Chaussee 12
Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Wasserwirtschaft & Bodenschutz

Auskunft erteilt: Frau Jahn
Zimmer: 212
Telefon: 03672 823-820
Telefax: 03672 823-370
E-Mail: wasserundbodenschutz@kreis-slf.de

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
19.09.2023

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
729.10:23_206-2.5.2/fjah

Datum:
01.11.2023

Altlastenauskunft für den Antrag von Herrn Wolf Rainer Hager für das Flurstück 837/26 in der Flur 0 der Gemarkung Probstzella vom 19.09.2023

Sehr geehrter Herr Hager,

die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o. g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der jeweils geltenden Fassung) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Es liegen der unteren Bodenschutzbehörde auch keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde nicht gewährleisten kann, dass die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, auf dem gegenwärtigen Stand, exakt und vergleichbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jahn
Sachbearbeiterin

Anlage:
Leistungsbescheid
Merkblatt Datenschutz

Gläubiger-ID: DE8GLRA0000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 · SWIFT-BIC: HELADEF15AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 · 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de

57

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt - PF 2244 - 07308 Saalfeld/Saale
Amtsgericht Rudolstadt
Frau Wiegand
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Amtsgericht Rudolstadt
- Posteingangsstelle -
Eingang 28.07.22 /
Abschr. / Anlagen
GKostSt.Abr. / Scheck

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Schwirtz
2.5.4 SG Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten
☎ 03671 823 806
☎ 03671 823 370
✉ bauaufsicht@kreis-slf.de
poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude
Schloßstraße 24
07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
12.07.2022 K 81/22

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/22-1077/1

Datum:
25.07.2022

Einsicht in das Baulastenverzeichnis gemäß § 82 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Gemarkung: Probstzella
Flurstück: 837/26

Sehr geehrte Frau Wiegand,


Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 14.07.2022 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist **nicht** mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet.

Hinweis:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt dieser Auskunft noch nicht alle erklärten Baulasten eingetragen sind. Darüber hinaus gilt ein gefertigter Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorbehaltlich noch nicht erfasster Fortführungsnachweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Schwirtz
Sachbearbeiter Baulasten

Anlagen:
- Antwortformular K 81/22

Gläubiger-ID: DE86LR000000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: 0625 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF13AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de

52

Abs.
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 42 Flurbereingungsbereich Gera
Burgstraße 5
07545 Gera

Urschriftlich zurück an:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Amtsgericht Rudolstadt - Posteingangsstelle -	
Eingang	09. Juni 2022 3
Abschr. / Anlagen	
GKostSt.Abdr. / Scheck	

Az.: K 81/22

In Sachen: Meißner, Tim ./ Meißner, C. u.a. wg. ZVS Aufheb.d. Gemeinschaft

[X] Bitte zutreffendes ankreuzen

Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig

Flurbereinigungsverfahren ist anhängig.
Sachstand s. Anlage

07545 Gera, den 07.06.2022


Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
- Flurbereingungsbereich Gera -
Burgstraße 5 - 07545 GERA
Tel. 0361 574164-100 - Fax 0361 574164-333
(Unterschrift)