

# Gutachten

zur Ermittlung des

## Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

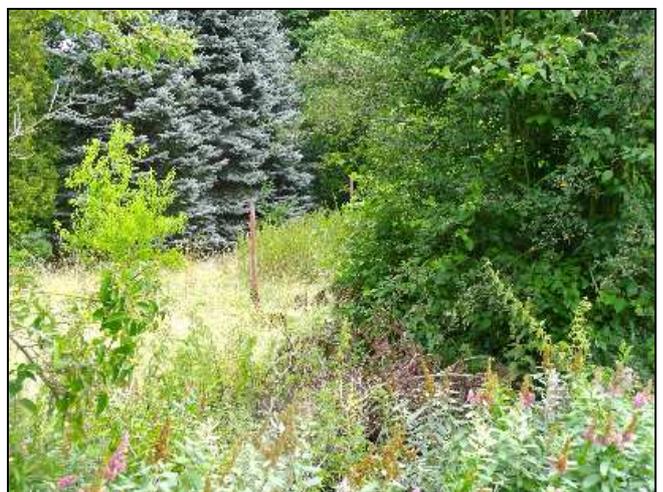
3. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 2/23

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther  
Ortsstraße 1a  
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück im Außenbereich, nahe Waldstraße  
keine Zuwegung von öffentlichen Wegen  
Gartenfläche: ca. 540 m<sup>2</sup>  
Grünland: ca. 2.275 m<sup>2</sup>

Gemarkung Pößneck , Flur --, Flurstück 2673/5 zu 2.815 m<sup>2</sup>



Ort: südlich angrenzend an Waldstraße 59 in 07381 Pößneck

Wertermittlungsstichtag: 09. August 2023

**VERKEHRSWERT:**

**5.500,- €**

(fünftausendfünfhundert Euro)

## **Inhaltsverzeichnis**

	<u>Blatt</u>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	3
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5
3.2. Lagemerkmale	6-7
3.3. Infrastruktur	7
3.4. Erschließungszustand	7
3.5. Bebauung	8
3.6. Grundstücksparemeter	8-10
3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	10-11
3.8. Außenanlagen	11
3.9. Zubehör	11
4. Wertermittlungsverfahren	11-12
5. Ermittlung des Bodenwertes	13-14
6. Marktanpassung	15
7. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	15-16

## **Anlagenverzeichnis**

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Auszug aus der Liegenschaftskarte Geoproxy	3
4	Luftbild Geoproxy, Übersicht	4
5	Bodenrichtwertinformation Grünland	5
6	Fotodokumentation (1 Blatt mit 2 Bildern)	6

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 22 Seiten, davon 19 Seiten schriftliches Gutachten und 6 Blatt Anlagen.

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen**

- Auftrag des AG Rudolstadt vom 2023-07-18 (eingegangen am 2023-07-21)
- Anordnungsbeschluss K 2/23 vom 2023-07-18, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss und im Internet
- Bodenrichtwertkarten, Geoproxy-Th, Boris-Th
- Immobilienmarktbericht Saale- Orla- Kreis
- planungsrechtliche Mitteilung Stadt Pößneck
- Auskunft vom Flurneuordnungsamt Gera vom 20.04. 2023
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2023-05-08, Blatt 2447, Seiten 1 - 8
- eigene Aufzeichnung, Fotos, Aufmasse vom Ortstermin am 2023-08-09
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2023-08-14

### **1.2. Literatur**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1997-08-27

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (BAnz. AT 18.10.2012 B 1)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) aus 2014; Vergleichswertrichtlinie (VWRL) aus 2013

Bodenwertrichtlinie (BWRL) aus 2011

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke

LandR 78 vom 1978-07-28

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Waldflächen

WaldR 2000 vom 2000-07-12

### **1.3. Hinweise**

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten.

Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

## 2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 02/23

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Antragsteller: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Prozessbevollmächtigter: RA Dahmen & Kollegen  
Breite Straße 26/28  
07381 Pöbneck Gz.: Pö/00984/da/22/br-kö

Antragsgegnerin: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Pächter: keine zuständiges Forstamt: Neustadt/ Orla

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine  
Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungsobjekt:

lfd. Nr. 3	Flur --	Flurstück 2673/5	zu 2.815 m <sup>2</sup>
------------	---------	------------------	-------------------------

gelegen in der Gemarkung Pöbneck, eingetragen im Grundbuch  
von Pöbneck, Grundbuchamt Pöbneck, Blatt 2447, BV 3

Grundstücksart: unbebautes Grundstück im Außenbereich

lfd. Nr. 3: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Ort: Gemarkung Pöbneck Flurname  
südlich Waldstraße Nr. 59 Stengelstal

Straße: ohne Anschluß an befahrbare öffentliche Wege/Straßen

<u>Kurzprotokoll</u> <u>Ortsbesichtigung:</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
	2023-08-09 17 <sup>00</sup> - 17 <sup>30</sup>	A. Walther (Gutachter) Antragsteller	Ortsbesichtigung, Flurbegehung

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.  
Das Grundstück konnte zum Zwecke dieser Wertermittlung ausreichend  
eingesehen werden.

<b>festgelegter Wertermittlungstichtag:</b>	<b>Mittwoch, der 09. August 2023</b>
---	--------------------------------------

### 3. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

#### 3.1. Rechtliche Aspekte

##### 3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge	nach Aussage des Antragstellers, keine
Lasten und Beschränkungen	1) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 02/23) Amtsgericht Rudolstadt, (eingetragen am 2023-05-08)
Schuldverhältnisse	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. - Grundsuld ohne Brief eingetragen -
Nicht eingetragene Rechte	Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

##### 3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht	Das Bewertungsobjekt wird § 35 BauGB dem Außenbereich (AB) zugeordnet. Nach ImmoWertV21, § 3 ist es als Gartenland, Landwirtschafts- fläche einzustufen - kein Bebauungsplan, kein Flächennutzungsplan
Baulasten	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Schleiz sind für das Grundstück <b>keine</b> Baulasten eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	nicht geplant Auskunft vom 20.04. 2023
Denkmalschutz	nicht zutreffend
Wasserschutzgebiet	nicht zutreffend
Entwicklungszustand	Gartenland Landwirtschaftsfläche
Satzungen	keine
Beitrags- und Abgabesituation	Welche öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben noch zu entrichten sind wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen, vor Erwerb, schriftliche Auskünfte bei den zuständigen Stellen einzuholen.
Sonstiges	Per Grundbucheintrag vom 29.04. 2021 wurde die Wirtschaftsart (Lawi, Geb.- und Freifläche) geändert. (von lfd. Nr. 2 in lfd. Nr. 3)

## **3.2. Lagemerkmale**

### **3.3.1. Ortslage**

Die **Stadt Pöbneck**, inmitten der breiten Orlasenke gelegen, befindet sich auf uraltem Siedlungsgebiet. Die ältesten Funde, die Anwesenheit der Menschen belegen, sind etwa zwölf- bis fünfzehntausend Jahre alt. Sehr viel später hat es im Stadtgebiet von Pöbneck wahrscheinlich eine sorbische Ansiedlung gegeben, neben der die deutsche Ansiedlung und spätere Stadtgründung erfolgte.

Im Jahre 1252 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung „Pesnitz“.

Die frühere Stadtentwicklung wurde wesentlich durch die Grafen von Schwarzburg geprägt, das Wappen der Stadt zeigt heute noch den Schwarzburgischen Löwen.

Bedingt durch die gute Verkehrslage, konnten sich Handel und Gewerbe schon frühzeitig in Pöbneck entwickeln. Besondere Tradition hatten die Tuchmacher, Gerber und Brauer. Bereits 1840 gab es in Pöbneck vierzig Tuchmachermeister. Auch die Industrie entwickelte sich im 18. Jahrhundert sprunghaft. Porzellan und Schokolade wurden bis England und Amerika geliefert. Im Jahre 1895 wurde mit dem Vogel- Verlag einer der größten Buchhersteller Deutschlands gegründet. Jetzt hat Bertelsmann den Betrieb übernommen und führt ihn erfolgreich weiter. Heute findet man in Pöbneck außerdem verarbeitende Industrie mit Zweigen der Metall- und Plastverarbeitung, Elektromechanik, Polygraphie des Bauwesens sowie eine Brauerei, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Historisch und architektonisch interessant ist die Anlage der Stadt im sogenannten Geviert, versehen mit Stadtmauern und vier Ecktürmen. Die Stadt Pöbneck liegt im Zentrum der Region Ostthüringen, in einem landschaftlich schönen Gebiet mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Die Ausläufer des Franken- und Thüringer Waldes sind von den Stadtgrenzen aus sichtbar.

Im engeren Umfeld der Stadt liegt das Saalegebiet mit den beiden größten deutschen Stauseen, Bleiloch und Hohenwarte, das Schwarzatal und schöne Waldgebiete, das sogenannte „Heide“ Naturschutzgebiet. Im Jahre 2000 wurde die Teilortsumgehung der B 281 fertiggestellt. Im gleichen Jahr war Pöbneck Gastgeber der 1. Landesgartenschau Thüringens. Gegenwärtig zählt Pöbneck etwa 12.000 Einwohner. (Quelle Ortsverwaltung)

mittlere Höhe: ca. 210-250 m ü NN

Fläche: 24,5 km<sup>2</sup>

Einwohner: ca. 12.000

Kontakt: Markt 1

07381 Pöbneck

Tel.: 03647/500-0

### **3.3.2. Grundstückslage**

Kreis: Saale- Orla- Kreis

Ort: 07381 Pöbneck

Flurname: Stengelstal

Gemarkung: Pöbneck, Flur unbenannt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit der nördlichen Stadtgrenze von Pöbneck, etwa 2 km vom Zentrum entfernt.

Über die Waldstraße gelangt man bis ca. 150 m vor die südliche Grundstücksgrenze.

Danach ist das Bewertungsgrundstück nur über vorgelagerte Fremdgrundstücke (Wiesen) zu erreichen. Ein im Katasterplan verzeichneter (städtischer Weg, 2072,2671) ist als solcher nicht ausgebaut, stellt sich ebenfalls als Grünfläche (Wiese) dar.

Von Norden her wäre das Grundstück auch über die Anwesen Waldstraße 57 und Waldstraße 59 (K 1/23) zu betreten. Das Grundstück erstreckt sich in seiner Längsausdehnung etwa 125 m von Nordwest nach Südost, ist unregelmäßig geschnitten. Nördlich grenzt Wald an, sonst landwirtschaftliche Flächen, bewirtschaftet als Grünland, Wiese.

Das Grundstück ist im Grundbuch als Landwirtschaftsfläche und Gebäude- und Freifläche beschrieben und kartografisch im geoproxy Internetportal des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft

ebenso ausgewiesen. Tatsächlich zeigte sich das Grundstück auch zum Bewertungsstichtag als unbebautes bewirtschaftetes Grünland und im westlichen Teil als Gartenfläche.

Das Grundstück ist in seiner Gestalt nicht umfeldüblich, ist nicht wie die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Teil eines größeren Geländeschlages, fällt mittelmäßig nach Südosten, und leicht nach Norden, zeigt sich nahezu ebenflächig.

Das Flurstück liegt etwa auf einer Höhe von ca. 247 m über NHN.

### **3.3. Infrastruktur**

#### *Straßenverkehr*

- Pößneck liegt direkt an der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis)
- nächstgelegene Autobahnanschlusstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz (27 km),  
A 9 Triptis (23 km)
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis), ca. 800 m entfernt  
B 94 ca. 26 km, B 2 ca. 27 km, B 88 ca. 14 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 20 km, Jena ca. 35 km  
Gera ca. 45 km, Rudolstadt ca. 29 km  
Schleiz ca. 26 km, Neustadt/O. ca. 13 km

#### *Bahnverkehr*

- Pößneck liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld (Oberer Bahnhof)  
Eisenbahnnebenstrecke Pößneck – Orlamünde mit Anschluss an die Nebenstrecke  
Berlin – München (Unterer Bahnhof) nächster ICE- Bahnhof in Erfurt (ca. 80 km),
- nächster DB- Bhf. in Saalfeld, ca. 22 km; oder Jena ca. 40 km, Fernzüge auch ab Gera
- Unterer Bahnhof ca. 2 km entfernt, Oberer Bahnhof ca. 3 km entfernt

#### *Stadtverkehr*

- ausgeprägtes Netz an Buslinien im Stadtverkehr
- nächste Haltestelle in fünf Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt) und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

### **3.4. Erschließungszustand**

*Straße* Straßenverkehrsmäßig ist das Grundstück über die Waldstraße erreichbar. Von dem Punkt, an dem die Waldstraße rechtwinklig nach Osten abbiegt, (Abzweig Bärenleite) gelangt man bis ca. 150 m vor die südliche Grundstücksgrenze. Von dort aus wäre das Grundstück nur mit geländegängigen Fahrzeugen über Landwirtschaftsflächen befahrbar. Ein vermarkteter öffentlicher Weg (2671, Stadt Pößneck) ist aber als solcher nicht ausgebaut, sondern Teil der umgebenden Grünflächen.

*Zuwegung* wie vor, insgesamt ungünstig

*Versorgung* Am Grundstück liegen keine Versorgungsanschlüsse an.

*Entsorgung* Am Grundstück liegen keine Entsorgungsanschlüsse an.

### **3.5. Bebauung**

Das Grundstück ist unbebaut.

#### *Nachbarflächen:*

Norden: Flurstücke 2676/3 und 2676/2, Waldstraße 59 und 57  
Flurstücke 3862/4 und 3862/5, Wald  
Westen: Flurstück 2673/4, Gartenland  
Südosten: Flurstück 2543/5, Gartenland  
Süden: Flurstück 2671, unausgebauter Weg als Grünland

Grenzbebauung: keine  
Grenzüberbau: kein  
Fremdbebauung: kein  
Eigengrenzüberbau: kein  
Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

wirtschaftliche Einheit: **zutreffend**

Der westliche Teil des Flurstückes ist als Gebäude- und Freifläche klassifiziert und derart im Grundbuch eingetragen, wird tatsächlich als Gartenland vom Eigentümer des Anwesens Waldstraße 59 genutzt. Eine weitere Gartennutzung wäre nur zu erhalten, wenn diese Möglichkeit bestehen bliebe, ansonsten entstünde ein sog. Inselgrundstück.

Daher wird hier eine wirtschaftliche Einheit zum Flurstück 2676/3 (K 1/23) eingeschätzt.

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende (Neben-) Bauwerke zu bewerten:

- keine

Die im Geoproxy Kartenauszug (Anlage 3) eingezeichnete Lage und Gestalt des Bewertungsgrundstückes stimmt mit der am Bewertungsstichtag vorgefundenen Örtlichkeit überein, Diese Darstellung entspricht der Liegenschaftskarte des Katasteramtes (vgl. Bodenrichtwertkarte).

### **3.6. Grundstücksparameter**

#### *Altlasten*

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

#### *Bodenbeschaffenheit, Geologie*

- soweit ersichtlich, örtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund
- augenscheinlich keine ungünstigen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erkennbar
- Vorherrschende Gesteinsarten sind tonige und sandige Gesteine aus dem Keuper.  
Die Böden sind unterschiedlich, es bestehen Sand-, Löss- und Tonmergel, Dolomitgestein.
- Erdfallgebiet ! In der Umgebung gab es bereits mehrere Erdfälle durch Gipsauslaugungen unterschiedlicher Größe zu verzeichnen.  
Dieser Umstand ist im Bodenwert durch den Gutachterausschuss wertmindernd berücksichtigt worden.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

Topografie, Oberflächengestalt

- Situation:
  - von Nordwest nach Südost leicht abfallend,  $\Delta h$  ca. 4,2 m auf ca. 125 m
  - von Nordost nach Südwest mittel ansteigend,  $\Delta h$  ca. 2,5 m auf ca. 25 m
  - keine Wälle, Kuppen, Aufschüttungen odgl.
  - in sich nahezu eben, südlich leichte Böschung, Graben, ca. 15 lfm
- Urgelände: - wie vor, nahezu unverändert

Bodenwertzahlen

	<u>AZ/GZ</u>	<u>BRW- Nr.</u>	<u>Referenzgröße</u>	<u>Bodenwert</u>	<u>Einschätzung</u>
Ackerland	38	32 80 62	1,5 ha	1,20 €/m <sup>2</sup>	kein
Grünland	37	32 90 62	1,0 ha	1,05 €/m <sup>2</sup>	vorhanden
Unland				0,10 €/m <sup>2</sup>	kein
Gebäude-, <u>Freifläche</u>				5,00 €/m <sup>2</sup>	Gartenland

Nutzung, Bestand, Bewuchs

	<u>eingetragene Nutzungsart</u>	<u>vorgefundene Nutzungsart</u>
Flurstück 2673/5	Landwirtschaftsfläche Gebäude- und Freifläche	Grünland, Wiese Freifläche als Gartenland
Gartenland:	div. Obstbäume, Nadelgehölz, Sträucher, Buschwerk Grasfläche ungepflegt	

Grundstückszuschnitt, -form

- unregelmäßig und langgestreckt , idealisiert vieleckförmig geschnitten
- Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblig
- Länge an der Wegesfront: keine
- mittlere Länge von Nordwest nach Südost: ca. 125 m
- mittlere Breite von Nordost nach Südwest: ca. 23 m

Größen, Flächen (lt. Katasteramt)

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, wurde auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

Flurstück 2673/5	2.815 m <sup>2</sup>	Umring: ca. 305 m
------------------	----------------------	-------------------

	<u>Grünland</u>	<u>Gartenland</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	81 %	19 %	100 %	0 %
Anteil ca. m <sup>2</sup>	2.275 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>		Aufmass geoproxy
Anteil ca. m <sup>2</sup>	2.275 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>		Angabe Katasteramt

Plausibilitätsnachweis: Vergleich Lageplan --- Grundbuchangaben --- Örtlichkeit

Das Flurstück wurde vom Gutachter im Rahmen der Plausibilitätsprüfung überschläglich vermessen. (Geoproxy Meßmodul, Meßrad vor Ort)

### Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind überwiegend per Lageplan nachvollziehbar.

Der Verlauf des im Katasterauszug erkennbaren Weges entspricht nicht der vorgefundenen Örtlichkeit, eine genaue Feststellung der Grenzen ist nur über eine Vermessung möglich.

### Gesamteinschätzung:

Tatsächlich zeigte sich das Grundstück zum Bewertungsstichtag als überwiegend regelmäßig bewirtschaftetes Grünland (ca. 80 %) sowie im westlichen Teil als Gartenland (ca. 20 %).

Das Grundstück ist leicht nach Norden geneigt und in sich nahezu eben.

Abgehend von der Waldstraße ist das Bewertungsgrundstück nur über vorgelagerte Fremdgrundstücke (Wiesen) zu erreichen.

Ein im Katasterplan verzeichneter (städtischer Weg, 2072,2671) ist als solcher nicht ausgebaut, stellt sich ebenfalls als Grünfläche (Wiese) dar.

Das Gartenland liegt südlich der Flurstücke Waldstraße 57 und 59, im Besitz der Eigentümer wie Waldstraße Nr. 59. Es zeigte sich in zuletzt unterlassener regelmäßiger Bewirtschaftung.

Es ist nicht bebaut, gartentypische Nebenanlagen wurden aufgestellt. Verbreitet sind Sträucher, Büsche, Hecken, Obstbäume und einige Nadelbäume vorhanden.

### **3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteeinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- Zufahrt, Zutritt nicht über öffentliche Wege möglich  
ungünstig als eigenständiges Grundstück verwertbar  
Abschlag zum Bodenwert (vorl. Sachwert): kein
  
- Einschätzung wirtschaftliche Einheit: ja

**3.8. Außenanlagen**

Wertrelevante Außenanlagen im Sinne der der ImmoWertV21 sind nicht vorhanden.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- keine werthaltigen baulichen Anlagen vorhanden
- Außenzaun: Maschendraht an Betonsäulen, h ca. 1,00 m
- Innenzaun: Maschendraht an Metallrohrsäulen, h ca. 1,20 m, Tor
- Nebenanlagen: Hochbeet, Beeteinfassungen, Schaukelgestell Metall  
handelsübliches einfaches Gewächshaus

- Bepflanzungen:
- Obstbäume, Nadelbäume, Sträucher, Büsche
  - Anpflanzungen Dritter: - keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **500,- €** festgesetzt.

**3.9. Zubehör**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

**4. Wertermittlungsverfahren** (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

**4.1. Nutzung, Verwertung**

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes, privat landwirtschaftlich und teils zu Erholungszwecken genutztes Flurstück, zum Eigenbedarf, nennenswerte wirtschaftliche Erträge sind nur untergeordnet erzielbar (Beweidung, Heu, Futter, evtl. Acker).

Die landwirtschaftliche Kleinfläche besteht aus Grünland, wegen der Größe der Teilflächen ist eine kommerzielle Nutzung unvorteilhaft. Möglich ist eine Verpachtung oder private (Eigen-) Nutzung. Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor. Die Möglichkeiten eine Rendite zu erzielen sind in geringem Maße vorhanden (evtl. Pacht, oder Eigenbedarf).

Die Gartenfläche wird von den Anrainern und Eigentümern Waldstraße 59 in Verlängerung ihres anliegenden Grundstückes genutzt.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld differenziert, eine Nachfrage an derartigen Grundstücken ist vorhanden, auch sinkt das Preisniveau, je spezieller das Objekt ist.

Erfahrungsgemäß sind derartige Grundstücke v.a. für die Anrainer oder Ortsansässige besonders interessant. Die Chancen auf dem Immobilienmarkt werden für das vorliegende Objekt mit gut eingeschätzt.

## **4.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

## **4.3. Bodenwert**

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet. Bei derartigen unbebauten Grundstücken wird der Verkehrswert direkt aus dem Bodenwert abgeleitet. Zu berücksichtigen sind dabei Zu- oder Abschläge aus besonderen Grundstückseigenschaften oder Lagemerkmalen, von denen sich das Bewertungsgrundstück vom Durchschnitt aller Grundstücke aus der Richtwertzone unterscheidet, sowie der evtl. vorhandene Sachwert der Außenanlagen. Diese Verfahrensweise findet im Folgenden Anwendung.

## **4.4. Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 lässt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschtem Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird. Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m<sup>2</sup> Grundfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen. Bei derartigen besonderen Grundstücksmerkmalen sind vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment nur wenig bis nicht vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren kann verzichtet werden.

## **4.5. Sachwertverfahren**

Dabei steht die Erhaltung des Substanzwertes wie z.B. eines individuellen Wohngrundstückes im Vordergrund, nicht die Erzielung von Erträgen. Eine für das Sachwertverfahren notwendige und grundlegende Bebauung ist nicht vorhanden.

## **4.6. Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Miet- oder Pachteinnahmen. Diese sind wegen der geringen Ertragsgrundlage (evtl. Pacht für Grünland) und besonderen Grundstücksmerkmale nicht wertrelevant, bzw. nicht sinnvoll ansetzbar.

## 5. Ermittlung des Bodenwertes

### 5.1. Vorbemerkungen

Nach der WertV 88 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Wert V), wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

### 5.2. Richtwerte

Ermittlungen des Gutachterausschusses Pößneck zufolge besitzt das Richtwertgrundstück folgende Merkmale: Gemarkung Pößneck, Stichtag: 01.01.2022

- Bodenrichtwertnummer: 329062 (Grünland)

<u>Grünland</u>	Ackerland	Waldboden	Gartenland
<u>1,05</u>	<u>1,20</u>	<u>0,25</u>	<u>5,00</u>
G – 37 – 1,0	A – 38 – 1,5	W – 1,0	

### 5.3. Anpassung an die Örtlichkeit

Diese Richtwerte sind auf die örtlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes und die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Folgende Zu- oder Abschläge werden vordergründig als Abweichung vom Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone bzw. der maßgebenden Umgebung eingeschätzt: (0 % = Ø gegendüblich)

a) Gebäude- und Freifläche: (hier Gartenland)

- Zuwegung	- 5 %	- Topographie	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Bodenbeschaffenheit	- 5 %

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für den speziellen Grünlandanteil ein Abschlag von 10 % auf den Richtwert vorgenommen.

b) Grünland:

- Zuwegung	- 5 %	- Topographie	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Bodenbeschaffenheit	0 %

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für den speziellen Gartenteil ein Abschlag von 10 %, für das Grünland ein Abschlag von 5 % auf den Richtwert vorgenommen.

#### 5.4. Berechnung

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	2.815 m <sup>2</sup>	2.815 m <sup>2</sup>
Grünland:	2.275 m <sup>2</sup>	--
Gartenland:	540 m <sup>2</sup>	--

Der Bodenwert des Grundstückes 2673/5 der Flur --, zu 2.815 m<sup>2</sup>, gelegen in der Gemarkung Pößneck, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Anteil Gartenland:

<u>Bodenpreis:</u>	5,00 €/m <sup>2</sup>	x	10 %	=	0,50 €/m <sup>2</sup>	(Abschlag)
	5,00 €/m <sup>2</sup>	-	0,50 €/m <sup>2</sup>	=	4,50 €/m <sup>2</sup>	
<u>Bodenwert:</u>	540 m <sup>2</sup>	x	4,50 €/m <sup>2</sup>	=	<u>2.430,00 €</u>	

Anteil Grünland:

<u>Bodenpreis:</u>	1,05 €/m <sup>2</sup>	x	5 %	=	0,05 €/m <sup>2</sup>	(Abschlag)
	1,05 €/m <sup>2</sup>	-	0,05 €/m <sup>2</sup>	=	1,00 €/m <sup>2</sup>	
<u>Bodenwert:</u>	2.275 m <sup>2</sup>	x	1,00 €/m <sup>2</sup>	=	<u>2.275,00 €</u>	

Der Bodenwert des Grundstückes 2673/5 der Flur --, zu 2.815 m<sup>2</sup>, gelegen in der Gemarkung Pößneck, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$2.430,00 \text{ €} + 2.275,00 \text{ €} = \underline{4.705,00 \text{ €}}$$

und gerundet:

<b>4.700,- €</b>
------------------

## 6. Marktanpassung

In der Region wird der Markt für ähnliche Flächen derzeit als vorhanden, preisorientiert eingeschätzt. Das Zinsniveau fördert derartige Investitionen.

Der Käuferkreis ist in Anbetracht der vorgenommenen Einschätzungen als eingeschränkt anzusehen, das Interesse an derartigen Flächen war in jüngster Vergangenheit besonders von Ortsansässigen, Anrainern oder Nachbarn vorhanden.

In Abwägung der allgemeinen Marktgängigkeit des Grundstückes wird ein Zuschlag von: 5,0 % als marktgerecht eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgende Anpassung:

lfd. Nr. 3 Flurstück 2673/5

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	4.700,- €		
	Außenanlagen:	500,- €		
	ergeben:	<b><u>5.200,- €</u></b>		
5.200,- €	x	0,05	=	260,00 € (Zuschlag)
5.200,- €	+	260,00 €	=	5.460,00 €
	gerundet:	<b><u>5.500,00 €</u></b>		

## 7. Bestimmung des Verkehrswertes

*Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch*

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Zusammenfassende Einschätzung:

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes, privat landwirtschaftlich und zu Erholungszwecken genutztes Flurstück, zum Eigenbedarf, wirtschaftliche Erträge sind nur untergeordnet erzielbar. Die ca. 2.800 m<sup>2</sup> große Kleinfläche besteht aus einer Grünfläche und westlich liegendem Gartenland.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist unbebaut.

Der Verkehrswert ist für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt worden.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet schätze ich den

## **Verkehrswert**

des unbebauten Flurstückes 2673/5, der Flur --, zu 2.815 m<sup>2</sup>, gelegen in der Gemarkung Pößneck, Nähe der Waldstraße, südlich Waldstraße Nr. 59,

in wirtschaftlicher Einheit zu Flurstück 2676/3, Waldstraße Nr. 59

festgesetzt zu je ca.:      Grünland:      ca. 2.275 m<sup>2</sup>  
   Gartenland:      ca. 540 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 2023-08-09 auf:

**5.500,- €**

(fünftausendfünfhundert Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2023-08-21

Dipl.- Ing. André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird fünffach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt 5 Jahre lang in meinen Akten.