

# Gutachten

zur Ermittlung des

## Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

### E P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

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)

## **1. Lagemerkmale**

### **1.1. Grundstückslage**

Kreis: Saale- Orla- Kreis

Flurname: Stengelstal

Ort: 07381 Pößneck

Gemarkung: Pößneck, Flur unbenannt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit der nördlichen Stadtgrenze von Pößneck, 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.

### **1.2. 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.

### **1.3. Bebauung**

Das Grundstück ist unbebaut.

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.

## 1.4. Grundstückparameter

### *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.

### *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 gegendüchlich
- 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)

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.

## 2. Ermittlung des Bodenwertes

### 2.1. 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	

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.

**2.3. 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>
------------------

