

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

3. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 88/23

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

Bewertungsobjekte: unbebaute Grundstücke im Außenbereich: Gemarkung Schlegel

a)	Flur 3	Flurstück 61	zu	8.167 m ²	Acker, Wald
b)	Flur 3	Flurstück 67	zu	27.948 m ²	Acker, Unland
c)	Flur 4	Flurstück 43/6	zu	1.564 m ²	Grünland
d)	Flur 4	Flurstück 29/2	zu	8.615 m ²	Wald
e)	Flur 4	Flurstück 43/3	zu	7.442 m ²	Grünland
f)	Flur 6	Flurstück 11/1	zu	4.207 m ²	Grünland



Flurstück 61



Flurstück 67



Flurstück 29/2



Flurstück 43/3

Wertermittlungstichtag: 13. Mai 2024

Ort: Gemarkung Schlegel, Ortsnähe Art Flurname

a) Flurstück 61	zu	8.167 m ²	Acker, Wald	Krähenhügel
b) Flurstück 67	zu	27.948 m ²	Acker, Unland	Krähenhügel
c) Flurstück 43/6	zu	1.564 m ²	Grünland	Dorfwiesen
d) Flurstück 29/2	zu	8.615 m ²	Wald	Reuthen
e) Flurstück 43/3	zu	7.442 m ²	Grünland	Dorfwiesen
f) Flurstück 11/1	zu	4.207 m ²	Grünland	Am hohlen Brunn

VERKEHRSWERT: a) 7.800,- € (siebentausendachthundert Euro)

VERKEHRSWERT: b) 22.500,- € (zweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

VERKEHRSWERT: c) 850,- € (achthundertfünfzig Euro)

VERKEHRSWERT: d) 7.600,- € (siebentausendsechshundert Euro)

VERKEHRSWERT: e) 2.000,- € (zweitausend Euro)

VERKEHRSWERT: f) 2.600,- € (zweitausendsechshundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt

	Deckblatt	1-2
	Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis	3
1.	Vorbemerkungen	4
1.1.	Unterlagen	4
1.2.	Literatur	4
1.3.	Hinweise	
2.	Allgemeine Angaben	5-6
3.	Grundstücksbeschreibung	6-17
3.1.	Rechtliche Aspekte	6-7
3.2.	Lagemerkmale	7-8
3.3.	Infrastruktur	8
3.4.	Erschließungszustand	8-9
3.5.	Bebauung	9
3.6.	Grundstücksparameter	10-16
3.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	16-17
3.8.	Außenanlagen	17
3.9.	Zubehör	17
4.	Wertermittlungsverfahren	17-18
5.	Ermittlung des Bodenwertes	19-23
6.	Bestimmung des Waldwertes	23-24
7.	Marktanpassung	24-25
8.	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	26-27

Anlagenverzeichnis

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan 1: 25.000	1
2	Liegenschaftskarte Flurstück 61, M 1: 1.000	2
3	Liegenschaftskarte Flurstück 67, M 1: 2.000	3
4	Liegenschaftskarte Flurstück 43/6; 43/3, 29/2, M 1: 2.000	4
5	Liegenschaftskarte Flurstück 11/1, M 1: 2.000	5
6	Luftbild, Lageübersicht, ortsnahe Flurstücke M 1: 5.000	6
7	Bodenrichtwertinformation Wald, Grün-, Ackerland	7
8	Fotodokumentation (4 Blatt mit 8 Bildern) (Nr. 21-28)	8-11

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten, davon 27 Seiten schriftliches Gutachten und 11 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag des AG Rudolstadt vom 2024-04-19 (eingegangen am 2024-04-24)
- Anordnungsbeschluss K 88/23 vom 2024-04-19, Fr. Schoors
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss und im Internet
- Bodenrichtwertkarten, Geoproxy-Th, Boris-Th, Onlika
- Immobilienmarktbericht Saale- Orla- Kreis, 2022, 2023
- Auskunft vom Flurneuordnungsamt Gera vom 02.11. 2023
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-04-19, Blatt 91, Seiten 1 - 12
- eigene Aufzeichnung, Fotos, Aufmasse vom Ortstermin am 2023-05-13
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes: keine

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

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 88/23

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Antragsteller: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Prozessbevollmächtigte: RA Dr. B. Brandner
Bayerische Straße 12/13
07356 Bad Lobenstein Gz.: 0469/22/BB/FB

Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Pächter: Agrargenossenschaft Rennsteig e.G.
Bayrische Str. 1 a
07366 Rosenthal, OT Neundorf 036651/2702

zuständiges Forstamt: Forstamt Schleiz
Heinrichsruh Nr. 10
7907 Schleiz 03663/4899-90

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

Wertermittlungsobjekte:

a)	Flur 3	Flurstück 61	zu	8.167 m ²	Acker, Wald	Krähenhügel
b)	Flur 3	Flurstück 67	zu	27.948 m ²	Acker, Unland	Krähenhügel
c)	Flur 4	Flurstück 43/6	zu	1.564 m ²	Grünland	Dorfwiesen
d)	Flur 4	Flurstück 29/2	zu	8.615 m ²	Wald	Reuthen
e)	Flur 4	Flurstück 43/3	zu	7.442 m ²	Grünland	Dorfwiesen
f)	Flur 6	Flurstück 11/1	zu	4.207 m ²	Grünland	Am hohlen Brunn

Grundstücksarten: unbebaute Grundstücke im Außenbereich

Ort: Gemarkung Schlegel, am Ortsrand
und bis Umkreis von ca. 2,5 km (nur 11/1)

Straße: teils Ortsstraße, größtenteils unbenannte Wege

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	2024-05-13 15 ³⁰ - 18 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Antragsgegner	Ortsbesichtigung, Flurbegehung

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Die Grundstücke konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung ausreichend
eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Montag, der 13. Mai 2024
--

3. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge	nach Aussage Antragsgegner: Flurstücke 61 und 67 verpachtet an Agrargenossenschaft Rennsteig
Lasten und Beschränkungen	1) Auflassungsvormerkung am Flurstück 29/1 für eine Person, geb. am 30.06. 1961 (UR-Nr. 1708/94 Notar Weissenberger, Naila), (eingetragen am 1994-12-02) 2) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 88/23) Amtsgericht Rudolstadt, (eingetragen am 2023-11-06)
Schuldverhältnisse	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. - Grundschulden 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	§ 35 BauGB dem Außenbereich (AB) zugeordnet - kein Bebauungsplan, kein Flächennutzungsplan
Baulasten	nach gutachterlicher Einschätzung: keine
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	nicht geplant Auskunft vom 02.11. 2023
Denkmalschutz	nicht zutreffend
Wasserschutzgebiet	nicht zutreffend

Entwicklungszustand

Wald-, Landwirtschaftsfläche
Unland

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.

3.2. Lagemerkmale

3.2.1. Ortslage

Die **Gemeinde Rosenthal** am Rennsteig liegt im südöstlichen Teil Thüringens an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale". Das Gebiet ist geprägt von den Bergen und Tälern des Thüringer- und Frankenwaldes und vom "Thüringer Meer" dem Bleilochstausee, der die Saale bis zum Ortsteil Harra anstaut.

Der Ortsteil Blankenstein als zentraler Verwaltungssitz für die Ortsteile Arlas, Birkenhügel, Blankenberg, Blankenstein, Harra, Lemnitzhammer, Kießling, Neundorf, Pottiga, Schlegel und Seibis liegt am Zusammenfluss von Saale und Selbitz.

Die Gemeinde Rosenthal am Rennsteig wurde zum 01. Januar 2019 gegründet. Sie ist eine Einheitsgemeinde, die sich aus den Gemeinden der vorhergegangenen Verwaltungsgemeinschaft Saale-Rennsteig und deren Ortsteilen zusammensetzt. Der Sitz der Verwaltung und ihrer Behörden war und ist bis heute Blankenstein. Jede der Mitgliedsgemeinden verfügte über einen eigenen ehrenamtlichen Bürgermeister und Gemeinderat. Zu DDR-Zeiten waren die Gemeinden Teil des Grenzgebiets im Kreis Lobenstein oder grenzten unmittelbar daran. Schon durch die Nachbarschaft der Orte bestanden seit jeher enge berufliche, verwandtschaftliche und auch freundschaftliche Beziehungen. Die Idee zur Bildung einer gemeinsamen Gemeinde unter dem Namen Rosenthal reicht bis ins Jahr 1923 zurück. Ursprünglich bezeichnete der Name Rosenthal den Saalebogen bei Blankenstein, an dem bis heute die Zellstofffabrik Rosenthal steht. Die Herkunft des Namens ist nicht eindeutig geklärt, daher gibt es verschiedene Theorien.

Der Ortsteil Blankenstein ist bekannt als Ausgangs- bzw. Endpunkt des 168,3 km langen „Rennsteigs“ als einer der bedeutendsten europäischen Fernwanderwege.

Schlegel beherbergte ein Wirtschaftsgut, ein sogenanntes Vorwerk, des Ritterguts in Harra. Das Wappen von Schlegel/Seibis zeigt einen Stein zwischen zwei Nadelbäumen. Der Ort Schlegel mit seiner mittleren Höhenlage von 616 m ü NN liegt unmittelbar am Rennsteig, ca. 6 km von Blankenstein entfernt. Das ehemalige Grenzdorf, welches sich am Fuße des Kulmberges befindet, wurde erstmals 1392 urkundlich erwähnt. Die Gemarkung Schlegel/Seibis hat eine Größe von ca. 1.228 ha., der Ort zählt etwa 440 Einwohner. Das nahe Örtchen Seibis wurde 1950 ein Ortsteil von Schlegel.

- mittlere Höhenlage ca. 550-620 m ü NN
- Fläche: ca. 56 km²
- Einwohner: ca. 4.000

(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Gem. Rosenthal
Rennsteig 2
07366 Blankenstein
info@rosenthal-am-rennsteig.de
036642/2960-0

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale-Orla
Gemarkung: Schlegel

Ort: 07366 Rosenthal
Flurnamen: Krähenhügel, Reuthen,
Dorfwiesen, An hohlen Brunn

Die Bewertungsgrundstücke a und b befinden sich etwa im Umkreis von bis ca. 1,0 km außerhalb der Ortsgrenzen Schlegels, Flurstück 11/1 etwas weiter, ca. 2,5 km westlich. Die Grundstücke sind in ihrer Gestalt nicht umfeldüblich, wie die Nachbarflächen Teil eines größeren Geländeschlages. Die Grundstücke c, d und e liegen am südlichen Ortsrand von Schlegel, nahe der Bebauungsgrenze. Die Flurstücke liegen etwa auf einer Höhe von ca. 550 m bis 650 m über NHN.

3.3. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Schlegel liegt direkt an der K 101 (Schlegel – Neundorf)
- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist: A 9 Rudolphstein (14 km), A 72 Hof (23 km)
- nächste Bundesstraße B 90 in Bad Lobenstein ca. 9 km
- Schleiz (Kreisstadt) ist in ca. 30 Minuten zu erreichen; ca. 34 km
- Bad Lobenstein in ca. 10 Minuten zu erreichen; ca. 9 km
- nach Saalfeld, über B 90 und B 85, sind es ca. 48 km, nach Rudolstadt ca. 60 km
- nach Hof ca. 28 km, nach Nordhalben ca. 16 km

Bahnverkehr

- Schlegel verfügt über keine Bahnanbindung
- nächster Bahnhof für Regionalzüge in Hof (ca. 25 km)
- nächster Bahnhof für Fernzüge (ICE) in Saalfeld (ca. 48 km)

Busverkehr

- nächste Haltestelle im Ort per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Schleiz (Kreisstadt), Bad Lobenstein und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

3.4. Erschließungszustand

Straße Straßenverkehrsmäßig sind die Grundstücke relativ günstig erreichbar, außer 11/1 liegt etwas abseits ohne direkten Weganschluß.
Die Flurstücke a und b liegen ca. 400 m bzw. 700 m nordwestlich der Ortschaft Schlegel an der Verbindungsstraße Richtung Seibis.
Die Flurstücke c, d, e befinden sich direkt am südlichen Ortsrand, f (11/1) etwas weiter entfernt, ca. 2,5 km westlich, teils als Grünland in einer Waldlichtung erkennbar.

Zuwegung wie vor, insgesamt günstig

Versorgung An den Grundstücken liegen keine Versorgungsanschlüsse an. Flurstück 43/6 (c) liegt an der Ortsstraße, mit nachbarlicher Bebauung, hier wäre eine Erschliessung baulich und wirtschaftlich möglich, baurechtlich jedoch schwierig zu erlangen (AB).

Entsorgung wie vor

3.5. Bebauung

a) Flurstück 61:	unbebaut	d) Flurstück 29/2:	unbebaut
b) Flurstück 67:	unbebaut	e) Flurstück 43/3:	unbebaut
c) Flurstück 43/6:	unbebaut	f) Flurstück 11/1:	unbebaut

Nachbarflächen:

<u>Flurstück 61:</u> a	<u>Flurstück 67:</u> b	<u>Flurstück 43/6:</u> c	<u>Flurstück 29/2:</u> d
Norden: Wald	Norden: Wald	Norden: Bebauung	Norden: 29/1, Weg
Osten: Lawi	Osten: Lawi	Osten: Lawi	Osten: Wald, Weg
Süden: Straße	Süden: Straße	Süden: Straße	Süden: Wald
Westen: Lawi	Westen: Lawi	Westen: Straße	Westen: Wald

<u>Flurstück 43/3:</u> e	<u>Flurstück 11/1:</u> f
Norden: Bebauung	Norden: Lawi
Osten: Lawi	Osten: Lawi
Süden: Lawi	Süden: Wald
Westen: Weg	Westen: Wald

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

<u>wirtschaftliche Einheit:</u>	keine
---------------------------------	-------

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

- keine

Die in den Liegenschaftskarten (Anlagen 2-5) eingezeichnete Lage und Gestalt der Bewertungsgrundstücke stimmt mit der am Bewertungsstichtag vorgefundenen Örtlichkeit überein, Diese Darstellung entspricht den amtlichen Liegenschaftskarten des Katasteramtes.

3.6. Grundstücksparemeter

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

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes am Rande des Südost- Thüringer Schiefergebirges.

Vorherrschende Gesteinsarten. Tonschiefer duTN, Einlagerungen von Sandstein, teils weichselzeitliche Fließerde, steinig, grusig

- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für leichte Bebauung tragfähiger Baugrund
- steinig, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 3-6
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

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

- tatsächliche Situation:
 - hügelig, wellig
 - teils kleine Wälle, Kuppen, Gräben, Aufschüttungen odgl.
- Urgelände:
 - wie vor, nahezu unverändert, außer 29/1

Bodenwertzahlen

	<u>AZ/GZ</u>	<u>BRW- Nr.</u>	<u>Referenzgröße</u>	<u>Bodenwert</u>	<u>Einschätzung</u>
Ackerland	30	27 80 35	1,5 ha	0,70 €/m ²	mittelmäßig
Grünland	28	27 90 35	1,0 ha	0,45 €/m ²	mittelmäßig
Waldboden	keine	32 75 55	keine	0,25 €/m ²	mittelmäßig
Wasserfläche	keine	keine	keine	1,00 €/m ²	mittelmäßig
Unland	keine			0,10 €/m ²	

Nutzung, Bestand, Bewuchs

	<u>eingetragene Nutzungsart</u>	<u>vorgefundene Nutzungsart</u>
a) Flurstück 61	Landwirtschaftsfläche	Acker, bestellt
	Waldfläche	Kleinfläche Laubwald, Buche, Esche, Birke, u.a.

Kurzbeschreibungen:

Wald

- überwiegend ungepflegter Bestand, zuletzt keine wiederkehrende Pflege
- mäßig erschlossen, ungünstiger Grundriss, leicht nach Süden fallend
- Buche, Hochstamm, teils hohl, teils überaltert, geringer Unterbestand
- Laubbäume, Buche 10 Stück ca. Ø 50 cm, Esche, Birke
- wenig Naturverjüngung vorhanden
- vereinzelt Totholz, Totholzanteil $\leq 10 \%$
- Bestandsmittelalter: ca. 80 Jahre
- Bestandsmittelhöhe: ca. 15-20 m
- Stammdurchmesser: ca. 15 - 55 cm
- Bestockungsgrad: ca. 0,7 bis 0,8
- Stammqualität: noch befriedigend, teils unbefriedigend
- Wildschäden: keine
- Windbruch: vorhanden, unbedeutend
- Schneebruch: vorhanden, unbedeutend
- Schädlingsbefall: Käfer: nicht akut und auffällig
- letzte Aufforstung: unbekannt

Acker: bestellte Fläche, Agrargenossenschaft Rennsteig

Bodenschätzung:	6411 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 1795
	Gesamtertragsmesszahl 1795

b) Flurstück 67

Landwirtschaftsfläche

Acker, bestellt

Unland

nicht ersichtlich

Wald

geringer (ehem) Randbestand

Bodenschätzung:	17782 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 36, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 4623
	9543 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 39, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 2672
	623 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 39, Ackerzahl 23, Ertragsmesszahl 143
	Gesamtertragsmesszahl 7438

c) Flurstück 43/6

Landwirtschaftsfläche

Grünland

Weideland: - leicht wellige Oberfläche

- fällt leicht nach Nordost
- in Südwest und Süd anliegende asphaltierte Straße
- nicht als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen, Außenbereich

Bodenschätzung:	1564 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 38, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 563
	Gesamtertragsmesszahl 563

d) Flurstück 29/2

Waldfläche

abgeholzt

Wald - abgeholzter Altbestand, Fichte

- Neuaufforstung im Gange, ca. 2/3 der Fläche mit Stecklingen
Douglasie, Linde, Eiche, Ahorn, Ulme, mit Verbißschutz neu aufgeforstet
- Fichte in Nordwest, ca. 10 Jahre alt
- nordöstlicher Teil mit steiler Böschung, 2 ehem. Sandgruben, teils verfüllt
- verbreiteter Bewuchs mit Brombeere, Himbeere
- keine, wenige Naturverjüngung vorhanden
- vereinzelt altes Totholz, Totholzanteil $\leq 5\%$
- Bestandsmittelalter: ca. ca. 0-10 Jahre
- Bestandsmittelhöhe: ca. 0,3 - 3 m
- Stammdurchmesser: ca. 1 - 5 cm
- Bestockungsgrad: ca. 1,0

e) Flurstück 43/3

Landwirtschaftsfläche

Grünland

Weideland: - leicht wellige Oberfläche

- fällt leicht nach Nordost
- in Südwest anliegender Schotterweg

Bodenschätzung:	4780 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 38, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 1721
	1796 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 38, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 539
	Gesamtertragsmesszahl 2260

f) Flurstück 11/1

Landwirtschaftsfläche

Grünland, Wald

Weideland: - Waldwiese, Weide, südlicher Teil Feuchtwiese, Bach angrenzend

- teils Futtergrün möglich
- leicht wellige Oberfläche, Entwässerungsgraben angelegt
- fällt leicht nach Nordost
- in Nord naheliegender Schotterweg

Baumbestand: - unregelmäßiger Teilbestand aus Anflug, bis 30 jährig

- vollständig ohne Pflege, verwildert
- teils Busch- und Strauchwerk aus Anflug, verwildert

Bodenschätzung:	2777 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 34, Ackerzahl 27, Ertragsmesszahl 750
	1430 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 34, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 472
	Gesamtertragsmesszahl 1222

Grundstückszuschnitt, -form

- a) Flurstück 61 - unregelmäßig, idealisiert vieleckförmig geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüchlich
 - Länge an der Straßenfront: ca. 120 m (kommunale Straße)
 - mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 70 m
 - mittlere Breite von Ost nach West: ca. 120 m
- b) Flurstück 67 - unregelmäßig, idealisiert vieleckförmig geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüchlich
 - Länge an der Straßenfront: ca. 150 m (kommunale Straße)
 - mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 170 m
 - mittlere Breite von Ost nach West: ca. 160 m
- c) Flurstück 43/6 - unregelmäßig, idealisiert trapezförmig geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüchlich
 - Länge an der Straßenfront: ca. 50 m (kommunale Straße)
 - mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 50 m
 - mittlere Breite von Südost nach Nordwest: ca. 30 m
- d) Flurstück 29/2 - unregelmäßig, idealisiert vieleckförmig geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüchlich
 - Länge an der Wegesfront: ca. 50 m (teilbefestigter Feldweg)
 - mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 100 m
 - mittlere Breite von Südost nach Nordwest: ca. 80 m

- e) Flurstück 43/3 - regelmäßig, idealisiert quadratisch geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblich
 - Länge an der Wegesfront: ca. 84 m (teilbefestigter Feldweg)
 - mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 90 m
 - mittlere Breite von Südost nach Nordwest: ca. 84 m

- f) Flurstück 11/1 - unregelmäßig, idealisiert trapezförmig geschnitten
 - keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblich
 - Länge an der Wegesfront: keine
 - mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 70 m
 - mittlere Breite von Südost nach Nordwest: ca. 60 m

Größen, Flächen (lt. Katasteramt)

a) Flurstück 61

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

Flurstück 61 8.167 m ² Umring: ca. 400 m					
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	78,5 %	0 %	21,5 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²	6.400 m ²		ca. 1.700 m ²	Aufmass geoportal	
Anteil ca. m ²	<u>6.411 m²</u>		ca. <u>1.756 m²</u>	Angabe Katasteramt	

b) Flurstück 67

Flurstück 67 27.948 m ² Umring: ca. 760 m					
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	97,3 %	0 %	2,7 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²	27.200 m ²		750 m ²	Aufmass geoportal	
Anteil ca. m ²	<u>27.198 m²</u>		<u>750 m²</u>	Angabe Katasteramt	

c) Flurstück 43/6

	Flurstück 43/6	1.564 m ²	Umring: ca. 158 m		
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²		1.500 m ²	Aufmass geoportal		
Anteil ca. m ²		<u>1.564 m²</u>	Angabe Katasteramt		

d) Flurstück 29/2

	Flurstück 29/2	8.615 m ²	Umring: ca. 415 m		
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²			8.600 m ²	Aufmass geoportal	
Anteil ca. m ²			<u>8.615 m²</u>	Angabe Katasteramt	

e) Flurstück 43/3

	Flurstück 43/3	7.442 m ²	Umring: ca. 342 m		
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²		7.420 m ²	Aufmass geoportal		
Anteil ca. m ²		<u>7.442 m²</u>	Angabe Katasteramt		

f) Flurstück 11/1

	Flurstück 11/1	4.207 m ²	Umring: ca. 280 m		
	<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Waldfläche</u>	<u>Freifläche</u>	<u>Wegesfläche</u>
Anteil in %	0 %	60 %	40 %	0 %	0 %
Anteil ca. m ²		2.500 m ²	1.707 m ²		Aufmass geoportal
Anteil ca. m ²		<u>4.207 m²</u>			Angabe Katasteramt

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

Die Flurstücke wurden vom Gutachter im Rahmen der Plausibilitätsprüfung überschläglich vermessen. (Geoportal online, Meßmodul, Meßrad vor Ort)

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag nicht sichtbar. Die Umrisse der Flurstücke sind überwiegend nur schwer nachvollziehbar, sind meist Bestandteil eines größeren Geländeschlages, außer 43/3 und 43/6.

Gesamteinschätzung:

Waldbestand:

Der kleinflächige, in teils starker Böschung liegende ehemalige Waldrandbestand 29/2 wurde zuletzt größtenteils abgeholzt und aufgeforstet, ein Teilbestand ca. vor 10 Jahren mit Fichte. Auf Flurstück 61 befindet sich ein naturbelassenes Randstück mit teils überalterten Hochbuchen mit Stammfäule und Nebenbeständen an verschiedenen Laubbäumen. Auf Flurstück 67 befindet sich ein unbedeutender geringer verwilderter Randbestand, Brennholz. Insgesamt wird eine unbefriedigende Qualität des geringen Waldbestandes eingeschätzt. Wirtschaftlich verwertungsfähig sind die Buchen, sofern ohne Stammfäule, teils Birken, sonst Brennholz (Esche, u.s.w., Unterbestand).

Grünland:

Das Grünland der Flurstücke (43/6, 43/7, 11/1) wird vorwiegend als Weidefläche genutzt.

Acker:

Das Ackerland (61, 67) ist verpachtet und wird wiederkehrend bestellt, eine bestenfalls mittlere Qualität des Bodens kann hier eingeschätzt werden

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 weitestgehend über öffentliche Wege möglich
Zuschlag zum Bodenwert (außer 11/1) (vorl. Sachwert): + 10 %

3.8. Außenanlagen

Wertrelevante Außenanlagen im Sinne der der ImmoWertV21 sind keine vorhanden.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- keine

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 unbebaute, land-/ forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, nennenswerte wirtschaftliche Erträge sind nur durch die Ackerflächen zu erzielen.

Beim Grünland, Weideland sind die Ertragsaussichten deutlich geringer

Aufgrund der zeitnahen Abholzung und Aufforstung sind über die nächsten Jahrzehnte aus den Waldflächen keine wirtschaftlich bedeutenden Erträge erzielbar.

Lediglich aus der Vermarktung der Großbuchen ist zeitnah ein Ertrag zu erwarten.

Prinzipiell liegen hier Renditeobjekte vor. Die Möglichkeiten eine Rendite zu erzielen sind insgesamt aber nur in geringem Maße vorhanden (Pacht Acker, teils Holzvermarktung, oder Eigenbedarf).

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 die vorliegende Objekte mit mittelmäßig (Wald, 11/1 und gut (Acker, Grünland) 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 €/m² 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, Teiche) 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 Vergleichswertverfahren 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 Schlegel, Stichtag: 01.01.2024

- Bodenrichtwertnummer: 279035 (Grünland)
278035 (Ackerland)
277532 (Wald)

Grünland	Ackerland	Waldboden	landw. Gewerbe
<u>0,45</u>	<u>0,70</u>	<u>0,25</u>	<u>3,00</u>
G – 28 – 1,0	A – 30 – 0,5	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 gegendüchlich)

- Zuwegung	+ 10 %	- Topographie	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Bodenbeschaffenheit	0 %

In Auswertung aller über die Flurstücke getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage ein Zuschlag von 10 % auf den Richtwert vorgenommen. (außer 11/1)

5.4. Berechnung **a) Flurstück 61**

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	8.167 m ²	8.167 m ²
Ackerland:	6.411 m ²	6.411 m ²
Wald:	ca. 1.756 m ²	1.756 m ²

Der Bodenwert des Flurstückes 67, der Flur 3, zu 8.167 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Anteil Acker:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Bodenpreis:} & 0,70 \text{ €/m}^2 & \times & 10 \% & = & 0,07 \text{ €/m}^2 & \text{(Zuschlag)} \\ & 0,70 \text{ €/m}^2 & + & 0,07 \text{ €/m}^2 & = & 0,77 \text{ €/m}^2 & \end{array}$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 6.411 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ €/m}^2 = \underline{4.936,47 \text{ €}}$$

Anteil Wald:

$$\text{Bodenpreis:} \quad 0,25 \text{ €/m}^2 = 0,25 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 1.756 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ €/m}^2 = \underline{439,00 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 61 der Flur 3, zu 8.165 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$\text{und gerundet:} \quad 4.936,47 \text{ €} + 439,00 \text{ €} = \underline{5.375,47 \text{ €}}$$

5.400,- €

b) Flurstück 67

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	27.948 m ²	27.948 m ²
Ackerland:	27.198 m ²	27.198 m ²
Wald	ca. 750 m ²	750 m ²

Der Bodenwert des Flurstückes 67, der Flur 3, zu 27.948 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Anteil Acker:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Bodenpreis:} & 0,70 \text{ €/m}^2 & \times & 10 \% & = & 0,07 \text{ €/m}^2 & \text{(Zuschlag)} \\ & 0,70 \text{ €/m}^2 & + & 0,07 \text{ €/m}^2 & = & 0,77 \text{ €/m}^2 & \end{array}$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 27.198 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ €/m}^2 = \underline{20.942,46 \text{ €}}$$

Anteil Wald:

$$\text{Bodenpreis: } 0,25 \text{ €/m}^2 = 0,25 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert: } 750 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ €/m}^2 = \underline{187,50 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 67 der Flur 3, zu 27.948 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$\text{und gerundet: } 20.942,46 \text{ €} + 187,50 \text{ €} = \underline{21.129,96 \text{ €}}$$

21.100,- €

c) Flurstück 43/6

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	1.564 m ²	1.564 m ²
Grünland:	1.564 m ²	1.564 m ²

Der Bodenwert des Flurstückes 43/3, der Flur 4, zu 7.442 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Bodenpreis: } & 0,45 \text{ €/m}^2 & \times & 10 \% & = & 0,05 \text{ €/m}^2 & (\text{Zuschlag}) \\ & 0,45 \text{ €/m}^2 & + & 0,05 \text{ €/m}^2 & = & 0,49 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

$$\text{Bodenwert: } 1.564 \text{ m}^2 \times 0,49 \text{ €/m}^2 = \underline{766,36 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 29/2 der Flur 4, zu 1.564 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$\text{und gerundet: } = \underline{766,36 \text{ €}}$$

800,- €

d) Flurstück 29/2

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	8.615 m ²	8.615 m ²
Wald:	8.615 m ²	8.615 m ²

Der Bodenwert des Flurstückes 29/2, der Flur 4, zu 8.167 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

$$\text{Bodenpreis: } 0,25 \text{ €/m}^2 = 0,25 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert: } 8.615 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ €/m}^2 = \underline{2.153,75 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 29/2 der Flur 4, zu 8.615 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$= \underline{2.153,75 \text{ €}}$$

und gerundet:

2.200,- €

e) Flurstück 43/3

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	7.442 m ²	7.442 m ²
Grünland:	7.442 m ²	7.442 m ²

Der Bodenwert des Flurstückes 43/3, der Flur 4, zu 7.442 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

<u>Bodenpreis:</u>	0,45 €/m ²	x	10 %	=	0,05 €/m ²	(Zuschlag)
	0,45 €/m ²	+	0,05 €/m ²	=	0,49 €/m ²	
<u>Bodenwert:</u>	7.442 m ²	x	0,25 €/m ²	=	<u>1.860,50 €</u>	

Der Bodenwert des Grundstückes 29/2 der Flur 4, zu 7.442 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$= \underline{1.860,50 \text{ €}}$$

und gerundet:

1.900,- €

f) Flurstück 11/1

Flächenaufteilung nach tatsächlichen Gegebenheiten:

	<u>tatsächlich</u>	<u>Katasterangaben</u>
gesamt:	4.207 m ²	4.207 m ²
Grünland:	2.500 m ²	4.207 m ²
Waldboden:	1.707 m ²	--

Der Bodenwert des Flurstückes 11/1, der Flur 6, zu 4.207 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

<u>Anteil Grünland:</u>	<u>Bodenpreis:</u>	0,45 €/m ²			
<u>Bodenwert:</u>	2.500 m ²	x	0,45 €/m ²	=	<u>1.125,00 €</u>
<u>Anteil Wald:</u>	<u>Bodenpreis:</u>	0,25 €/m ²			
<u>Bodenwert:</u>	1.707 m ²	x	0,25 €/m ²	=	<u>426,75 €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes 11/1 der Flur 6, zu 4.207 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$\text{und gerundet:} \quad 1.125,00 \text{ €} + 426,75 \text{ €} = \underline{1.551,75 \text{ €}}$$

1.550,- €

6. Bestimmung des Waldwertes

Bei der Ermittlung des Waldwertes wird unterstellt, dass die Waldflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Wald unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung der Lage, der Erschließung der Größe, der Gestalt und dem Arrondierungsgrad der Waldfläche, dem tatsächlichen Zustand des Waldbestandes sowie den gegendüblichen Preis- und Lohnverhältnissen, wird der Wert des Waldbestandes in Abwägung folgender Verfahren untersucht und festgesetzt:

1. Alterswertfaktorverfahren

Der Wert der Bestände wird gemäß WaldR nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt. Die Formel hierfür lautet:

$$H_a = ((A_u - c) \times f + c) \times B$$

H_a - Bestandeswert für 1 ha

A_u - Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit u

c - Kulturkosten je ha (egendüblich bei Fichte ca. 3.225,- €/ha)

f - Alterswertfaktor für das Alter a (nach WertR, WaldR)

B - Bestockungsgrad (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand, Zehntel)

a - Alter des Waldes

2. Vergleichspreise

Auf Anfrage beim Thüringer Forstamt in Schleiz wurden bei Privatverkäufen bei jedoch unterschiedlichen Wertverhältnissen im Umkreis Preise in einer Spanne von 0,50 €/m² bis 1,20 €/m² erzielt. Diese Vergleichspreise liegen aber nicht in ausreichender Zahl und Ähnlichkeit der Wertverhältnisse vor, so dass hier nicht von nachhaltig gesicherten Vergleichspreisen ausgegangen werden kann.

3. nach Ergebnisliste BVVG

Verkaufsangebote der BVVG beeinflussen die allgemeine Marktsituation.

In der jüngeren Vergangenheit wurden im Umkreis für ähnliche Verkaufsflächen Gesamtpreise von 0,50 €/m² bis 1,40 €/m² erzielt. Im vergangenen Jahr mit gleichbleibender Tendenz.

Zu berücksichtigen sind ebenfalls Zweit- und Drittgebote, die im Durchschnitt 5 % bis 10 % niedriger als das Verkaufsgebot liegen.

4. Ergebnisse von Zwangsversteigerungen

Nach persönlicher Auswertung von Ergebnissen von in Zwangsversteigerungen veräußerten vergleichbaren Waldgrundstücken ist festzustellen, dass das zuletzt erhöhte Interesse wegen der Dürren und des Käferbefalles deutlich eingebrochen ist. (Überangebot)

In der jüngeren Vergangenheit wurden im Umkreis bis ca. 100 km für ähnliche Bestände Preise von 0,40 €/m² bis 1,00 €/m² erzielt. Im vergangenen Jahr noch mit fallender Tendenz.

Die Preise für Waldbestände sind Allgemein in den letzten Jahren, nach unbegründeten Verteuerungen wieder zurückgegangen. Schädlingsbefall und Trockenheit haben das Waldsterben beschleunigt und üben weiteren Druck auf die Preise aus. Die Käuferschaft verhält sich nunmehr entsprechend zurückhaltend.

Schlussfolgerung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kleinflächige Einzel-/ Randbestände meist mit Brennholzbestand nur bei Flurstück a mit hiebsreifen Buchen, bei Flurstück d um eine in Arbeit befindliche Wiederaufforstung und bei den Flurstücken b und f um Randflächen in unteren Qualitätsbereich ohne die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Ertragerzielung.

Die Waldwerte werden deswegen nach marktüblichen Gesichtspunkten frei geschätzt.

7. 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 der Grundstücke wird ein Zuschlag von: 5,0 % als marktgerecht eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgende Anpassung:

a) Flurstück 61

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	5.400,- €	
	Bestandswert:	2.000,- €	
	gesamt:	<u>7.400,- €</u>	
7.400,- €	x 0,05	=	370,- € (Zuschlag)
7.400,- €	+ 370,00 €	=	7.770,- €
	gerundet:	<u>7.800,- €</u>	

b) Flurstück 67

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	21.100,- €	
	Bestandswert:	300,- €	
	gesamt:	<u>21.400,- €</u>	
21.400,- €	x 0,05	=	1.070,- € (Zuschlag)
21.400,- €	+ 1.070,00 €	=	22.470,- €
	gerundet:	<u>22.500,- €</u>	

c) Flurstück 43/6

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	800,- €	
	Bestandswert:	0,- €	
	gesamt:	<u>800,- €</u>	
800,- €	x 0,05	=	40,- € (Zuschlag)
800,- €	+ 40,00 €	=	840,- €
	gerundet:	<u>850,- €</u>	

d) Flurstück 29/2

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	2.200,- €	
	Bestandswert:	5.000,- €	
	gesamt:	<u>7.200,- €</u>	
7.200,- €	x 0,05	=	360,- € (Zuschlag)
7.200,- €	+ 360,00 €	=	7.560,- €
	gerundet:	<u>7.600,- €</u>	

e) Flurstück 43/3

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	1.900,- €	
	Bestandswert:	0,- €	
	gesamt:	<u>1.900,- €</u>	
1.900,- €	x 0,05	=	95,- € (Zuschlag)
1.900,- €	+ 95,00 €	=	1.995,- €
	gerundet:	<u>2.000,- €</u>	

f) Flurstück 11/1

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	1.550,- €	
	Bestandswert:	1.000,- €	
	gesamt:	<u>2.550,- €</u>	
	gerundet:	<u>2.600,- €</u>	

8. 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 land-/ forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, teils zum privaten Eigenbedarf, zwei Ackerflächen sind verpachtet, wirtschaftliche Erträge sind hier erzielbar.

Der Verkehrswert ist für die Bewertungsobjekte 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

- a) **des unbebauten Flurstückes 61**, der Flur 3, zu 8.167 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Krähenhügel,

festgesetzt zu je ca.: Ackerfläche: ca. 6.411 m²

Waldfläche: ca. 1.756 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

7.800,- €

(siebentausendachthundert Euro)

- b) **des unbebauten Flurstückes 67**, der Flur 3, zu 27.948 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Krähenhügel,

festgesetzt zu je ca.: Ackerfläche: ca. 27.198 m²

Waldfläche: ca. 750 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

22.500,- €

(zweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

- c) **des unbebauten Flurstückes 43/6**, der Flur 4, zu 1.564 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Dorfwiesen,

festgesetzt zu je ca.: Grünland: ca. 1.564 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

850,- €

(achthundertfünfzig Euro)

- d) **des unbebauten Flurstückes 29/2**, der Flur 4, zu 8.615 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Reuthen,
festgesetzt zu je ca.: Waldfläche: ca. 8.615 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

7.600,- € (siebentausendsechshundert Euro)

- e) **des unbebauten Flurstückes 43/3**, der Flur 4, zu 7.442 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Dorfwiesen,
festgesetzt zu je ca.: Grünland: ca. 7.442 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

2.000,- € (zweitausends Euro)

- f) **des unbebauten Flurstückes 11/1**, der Flur 6, zu 4.207 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Am hohlen Brunn,
festgesetzt zu je ca.: Grünland: ca. 2.500 m²
Waldfläche: ca. 1.687 m²

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

2.600,- € (zweitausendsechshundert Euro)

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

Peuschen, 2024-06-14

Dipl.- Ing. André Walther

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