

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

E X P O S E´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

3. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 88/23

Teil 2: unbebaute Grundstücke

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

Wertermittlungsstichtag: 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

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

1. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

3.1. Grundstückslage

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.

3.2. Nutzung, Bestand, Bewuchs

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

- 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. 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 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 1795
	Gesamtertragsmesszahl 1795

b) Flurstück 67

Landwirtschaftsfläche
Unland
Wald

Acker, bestellt
nicht ersichtlich
geringer (ehem) Randbestand

Bodenschätzung:	17782 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 36, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 4623
	9543 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 39, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 2672
	623 m ² 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 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Bodenzahl 34, Ackerzahl 27, Ertragsmesszahl 750
	1430 m ² 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 gegendüblig
- 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 gegendüblig
- 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 gegendüblig
- 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 gegendüblig
- 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 gegendüblig
- 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 gegendüblig
- 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

Grenzpunkte

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

3. Ermittlung des Bodenwertes

3.1. Richtwerte

Ermittlungen des Gutachterausschusses Pößneck zufolge besitzt das Richtwertgrundstück folgende Merkmale: Gemarkung Schlegel, Stichtag: 01.01.2024

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	

3.2. Anpassung an die Örtlichkeit

- 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)

3.3. 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:

<u>Bodenpreis:</u>	0,70 €/m ²	x	10 %	=	0,07 €/m ²	(Zuschlag)
	0,70 €/m ²	+	0,07 €/m ²	=	0,77 €/m ²	
<u>Bodenwert:</u>	6.411 m ²	x	0,77 €/m ²	=	<u>4.936,47 €</u>	

Anteil Wald:

<u>Bodenpreis:</u>	0,25 €/m ²			=	0,25 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	1.756 m ²	x	0,25 €/m ²	=	<u>439,00 €</u>

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

$$4.936,47 \text{ €} + 439,00 \text{ €} = \underline{5.375,47 \text{ €}}$$

und gerundet:

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:

<u>Bodenpreis:</u>	0,70 €/m ²	x	10 %	=	0,07 €/m ²	(Zuschlag)
	0,70 €/m ²	+	0,07 €/m ²	=	0,77 €/m ²	
<u>Bodenwert:</u>	27.198 m ²	x	0,77 €/m ²	=	<u>20.942,46 €</u>	

Anteil Wald:

<u>Bodenpreis:</u>	0,25 €/m ²			=	0,25 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	750 m ²	x	0,25 €/m ²	=	<u>187,50 €</u>

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

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

und gerundet:

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:

<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>	1.564 m ²	x	0,49 €/m ²	=	<u>766,36 €</u>	

Der Bodenwert des Grundstückes 29/2 der Flur 4, zu 1.564 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: = 766,36 €
und gerundet:

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:

<u>Bodenpreis:</u>	0,25 €/m ²		=	0,25 €/m ²	
<u>Bodenwert:</u>	8.615 m ²	x	0,25 €/m ²	=	<u>2.153,75 €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes 29/2 der Flur 4, zu 8.615 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: = 2.153,75 €
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: = 1.860,50 €
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:

Anteil Grünland: Bodenpreis: 0,45 €/m²

$$\text{Bodenwert: } 2.500 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 = \underline{1.125,00 \text{ €}}$$

Anteil Wald: Bodenpreis: 0,25 €/m²

$$\text{Bodenwert: } 1.707 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ €/m}^2 = \underline{426,75 \text{ €}}$$

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

$$1.125,00 \text{ €} + 426,75 \text{ €} = \underline{1.551,75 \text{ €}}$$

und gerundet:

1.550,- €

4. 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.

a) Flurstück 61

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	5.400,- €
	Bestandswert:	2.000,- €
	gesamt:	<u>7.400,- €</u>

$$7.400,- \text{ €} \times 0,05 = 370,- \text{ €} \quad (\text{Zuschlag})$$

$$7.400,- \text{ €} + 370,00 \text{ €} = 7.770,- \text{ €}$$

$$\text{gerundet: } \underline{\underline{7.800,- \text{ €}}}$$

b) Flurstück 67

<u>Gesamtfläche:</u>	Bodenwert:	21.100,- €
	Bestandswert:	300,- €
	gesamt:	<u>21.400,- €</u>

$$21.400,- \text{ €} \times 0,05 = 1.070,- \text{ €} \quad (\text{Zuschlag})$$

$$21.400,- \text{ €} + 1.070,00 \text{ €} = 22.470,- \text{ €}$$

$$\text{gerundet: } \underline{\underline{22.500,- \text{ €}}}$$

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>

4. 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.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.