

Geschäftsnummer: K 31/24



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für
ein landwirtschaftlich genutztes
Grundstück – Ackerland

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: -
Ort: 99610 Sömmerda
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Sömmerda

GB-Blatt: 3373

Flur: 13

Flurstück: 101/1

Stichtag: 06.11.2024

Verkehrswert: 550,00 €
(gesamtes
Grundstück)

Das Wertgutachten umfasst 11 Seiten und 4 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	5
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.0.	Wertermittlung	7
3.1.	Definition des Verkehrswertes	7
3.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	7
3.2.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	7
3.2.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
3.2.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	7
3.3.	Bodenwertermittlung	8

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Foto)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99610	Ort: Sömmerda	Straße: -
Objekt: landwirtschaftl. genutztes Grundstück	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 31/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Sömmerda Flur: 13 Flurstück: 101/1
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: ja, siehe separates Schreiben

Bodenwert: 550,00 € Fläche: 326 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 101/1 - Ackerland	1,68	326	-	lawi Fläche
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet <input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet <input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet <input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet <input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet <input type="checkbox"/> MI Mischgebiet <input type="checkbox"/> MK Kerngebiet <input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet <input type="checkbox"/> GI Industriegebiet <input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen <input type="checkbox"/> Denkmalschutz <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf <input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan <input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB <input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input type="checkbox"/> Wohnnutzung <input type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude <input type="checkbox"/> Dienstleistung <input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung <input type="checkbox"/> Garagen <input type="checkbox"/> Produktionsgebäude <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> beitragsfrei <input type="checkbox"/> pflichtig <input type="checkbox"/> abgegolten/historische Str./ortsüblich erschlossen <input type="checkbox"/> teilweise gezahlt <input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> Bauland <input type="checkbox"/> Rohbauland <input type="checkbox"/> Bauerwartungsland <input type="checkbox"/> besondere (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen <input checked="" type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche <input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1.						
2.						
3.						
4.						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Sachwert: - € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 550,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 06.11.2024

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99610 Sömmerda
Straße: -
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Sömmerda
Grundbuchblatt: 3373

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	13	101/1	lawi Fläche	326 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts landwirtschaftliche Fläche - Ackerland

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 06.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 06.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige als Unterzeichner

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 31/24] vom 06.11.2024,
Grundbuchauszug vom 25.09.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.10.2024,
eigene Ortsbesichtigung am 06.11.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von örtlichen Recherchen und Angaben beim Ortstermin.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

- Ort / Einwohnerzahl: Sömmerda als Kreisstadt des Landkreises Sömmerda zählt ca. 19.000 Einwohner. Sie liegt an der Bundesstraße B 176 Naumburg - Bad Langensalza ca. 25 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt in der Unstrutniederung. Als Kreisstadt übernimmt Sömmerda wichtige zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen (z.B. Amtsgericht, Kreisverwaltung, Schul-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen). Wirtschaftlich wird Sömmerda vorrangig durch die Computerindustrie und klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Sömmerda vorhanden - der Busbahnhof ist ca. 2 km und der Bahnhof ca. 1,2 km entfernt. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 176 direkt durch den Ort führt, die Autobahn A 71 verläuft ca. 4 km von Sömmerda entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 25 km.
- Lagemerkmale: Das Bewertungsflurstück liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Sömmerda - direkt am südöstlichen Ortsrand (siehe Anlage).
- Grundstücksgestalt: Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten (siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in der Anlage).
- Erschließung: Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart / Anbindung: Das Grundstück grenzt westseitig an einen asphaltierten Weg; in den anderen Richtungen sind landwirtschaftliche Flächen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist an keine öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- Nutzung: Das Grundstück wird als Acker genutzt.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,2 % (Stand Oktober 2024) auf einem leicht erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,1 % und über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.
- Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Sömmerda weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
- Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %. Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Grundstücksmarkt: Nach Auskunft des Gutachterausschusses beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt und eigenen Marktbeobachtungen sind sowohl die Nachfrage als auch die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland bzw. Grünland) in den vergangenen Jahren überwiegend gestiegen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:
1 Die Zwangsversteigerung des Anteils der 1/4 Miteigentumsanteil der Erbengemeinschaft und Abteilung I lfd. Nr. 3.1 und 3.2, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 31/24); eingetragen am 09.08.2024.
Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Baulasten: Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht eingeholt, da das Bewertungsgrundstück wie auch die umliegenden Grundstücke nicht bebaut sind.

nicht eingetragene Lasten/Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Zulässige Nutzung: Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).
Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
Außenbereich ist gemäß BauGB § 35 diejenige Fläche, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinn des § 30 Abs. 1 oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinn des § 34 BauGB liegt. Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben (z.B. Land- oder Forstwirtschaft) zulässig.
Sonstige Vorhaben sind im Einzelfall zulässig, wenn ihrer Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ansonsten kann eine baurechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nur über eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan) geklärt werden.

Grundstücksqualität: Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.

Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Fläche der Landwirtschaft - Ackerland“ einzustufen.

3.0. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

3.2.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag,
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig,
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag,
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren oder
- mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ermittlung des Bodenwertes einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren durchzuführen ist.

3.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss wurden in den vergangenen ca. 2 Jahren nur wenige geeignete Verkaufspreise für Ackerland in der Gemarkung Sömmerda registriert.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) in der Gemarkung Sömmerda (Zone 388050) zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Gemarkung:	Ackerland	durchschnittliche Ackerzahl	Fläche
Sömmerda	1,65 €/m ²	61	keine Angabe

Vorbemerkungen

Unter landwirtschaftlichen Flächen sind gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 3 entsprechend genutzte Flächen zu verstehen. Es sind im Sinne der Wertermittlung darunter alle Flächen zu verstehen, die weder von Bodenspekulation für städtebaulichen und sonstigen Vorhaben, noch durch Defekte, die eine Bewirtschaftung objektiv verhindern, beeinflusst werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes für Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) ist es erforderlich zwischen reinem und begünstigtem Agrarland zu unterscheiden. Beide Landarten werden am Markt unterschiedlich gehandelt.

Unter reinem Agrarland versteht man solche Flächen, deren Preis ausschließlich von der dauernden landwirtschaftlichen Qualität des Bodens bestimmt wird; d. h. es sind solche nutzbaren oder genutzte Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit und Lage oder nach ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Zum begünstigten Agrarland zählen landwirtschaftliche Flächen, die sich auch für eine andere nichtbauliche außeragrarisches Nutzung eignen, z.B. für Erholungszwecke. Die Eignung für solche außerlandwirtschaftliche Zwecke kann sich auch aus einer besonderen Lage und Gunst der Fläche im Umfeld der städtebaulich genutzten oder aber zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke ergeben.

Für solche Flächen werden auf dem Grundstücksmarkt in der Regel höhere Preise gezahlt als für reines Agrarland.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um reines Ackerland.

Anpassungen des Bodenrichtwertes

In Anlehnung an die Veröffentlichungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Thüringen sind für die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen folgende Parameter von Bedeutung:

- Entwicklung der Bodenpreise im zeitlichen Verlauf zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes / Vergleichswertes und des Bewertungsstichtages,
- die Flächengröße des zu bewertenden Grundstücks und
- die Ackerzahl als wesentliches Qualitätsmerkmal des Bodens.

Eine konjunkturelle Entwicklung des Bodenrichtwertes wird aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse nicht gesehen; es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Eine Anpassung hinsichtlich der Flächengröße kann nicht vorgenommen werden, da der ausgewiesene Bodenrichtwert auf keine Flächengröße abgestellt ist.

Für die Anpassung hinsichtlich der Ackerzahl werden folgende Umrechnungskoeffizienten herangezogen:

Ackerzahl	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
5	1,60	1,63	1,66	1,68	1,71	1,72	1,74	1,77	1,78	1,80
10	1,41	1,43	1,46	1,47	1,50	1,51	1,53	1,55	1,57	1,58
15	1,30	1,33	1,35	1,36	1,39	1,40	1,41	1,44	1,45	1,46
20	1,22	1,25	1,27	1,28	1,31	1,32	1,33	1,35	1,36	1,38
25	1,17	1,19	1,21	1,22	1,25	1,26	1,27	1,29	1,30	1,31
30	1,13	1,15	1,17	1,18	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27
35	1,09	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19	1,21	1,22	1,23
40	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19
45	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17
50	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,15
55	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13
60	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
65	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
70	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,06	1,07
75	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,05
80	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
85	0,92	0,94	0,96	0,96	0,98	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04
90	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,97	0,98	1,00	1,01	1,02
95	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,99	1,00	1,01
100	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Quelle: *Untersuchung des Einflusses der Bonität auf den Bodenwert von Ackerland;
 Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 des Freistaats in Thüringen, 2018*

Anmerkung: *die Ackerzahl des Bewertungsgrundstückes beträgt ca. 66.*

Bewertung des Grundstücks Sömmerda, Flur 13, Flurstück 101/1

- Nutzung: 326 m² Ackerland mit einer Ackerzahl von 66
- Anpassungen: Bodenpreisentwicklung: kein Zu- oder Abschlag
 Ackerzahl: 66 Zuschlag ca. 2 %
 Flächengröße: kein Zu- oder Abschlag

Flurstück 101/1 - Ackerland:	
angepasster Bodenwert	1,65 € / m ² x 1,00 x 1,02 x 1,00 = 1,68 € / m ²
Bodenwert:	326,00 m ² x 1,68 € / m ² = 547,68 €
Bodenwert gerundet:	550,00 €

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks auf: 550,00 €

Euro (i.W.) - **fünfhundertfünfzig** -

Der 1/4 Anteil am **Verkehrswert (Marktwert)**
des Grundstücks beträgt somit:

550,00 € x 1/4 =

137,50 €

(i.W.) - **ehundertsiebenunddreißig Euro 50 Cent** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 06.11.2024 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 20.11.2024



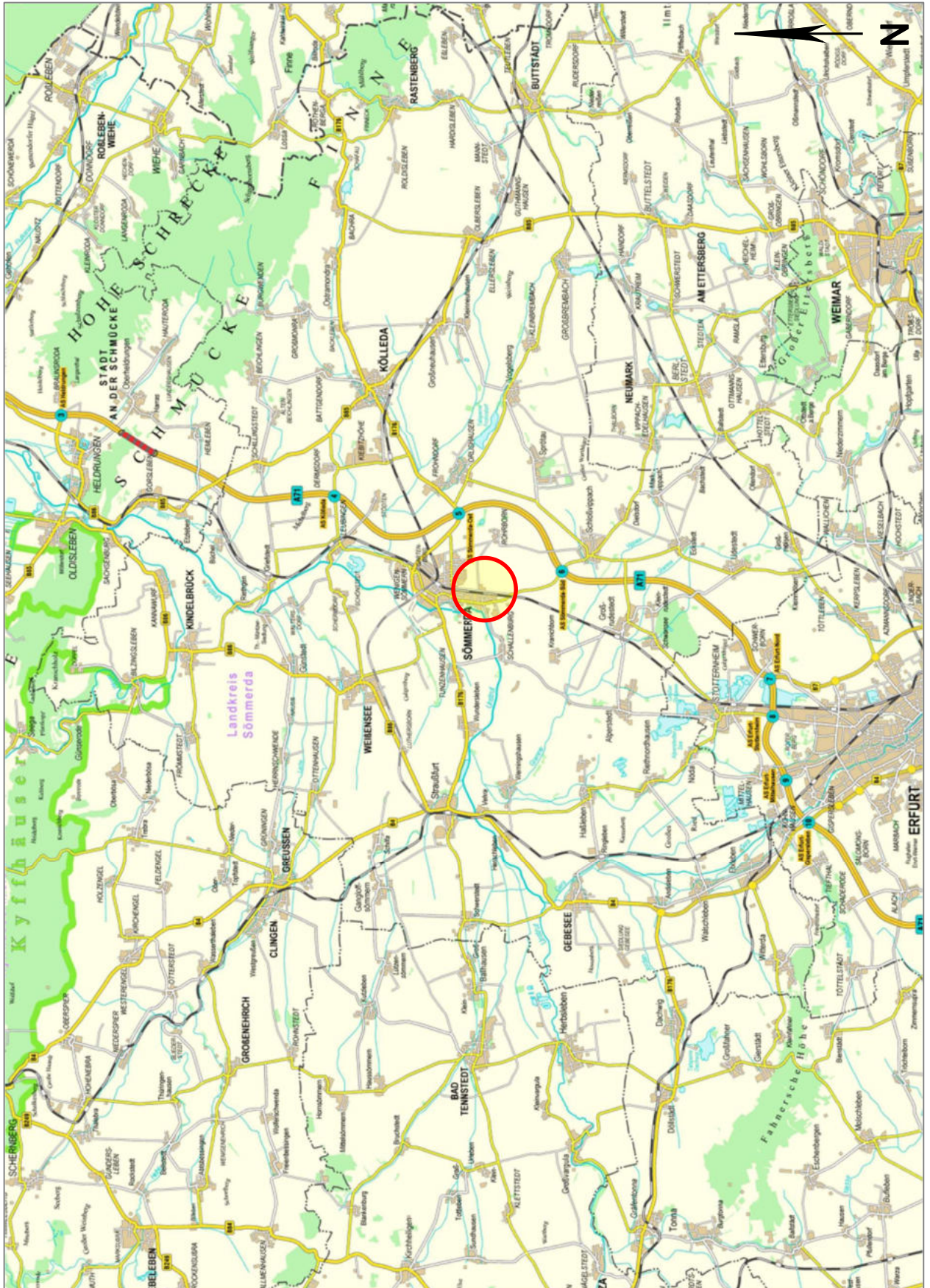
Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

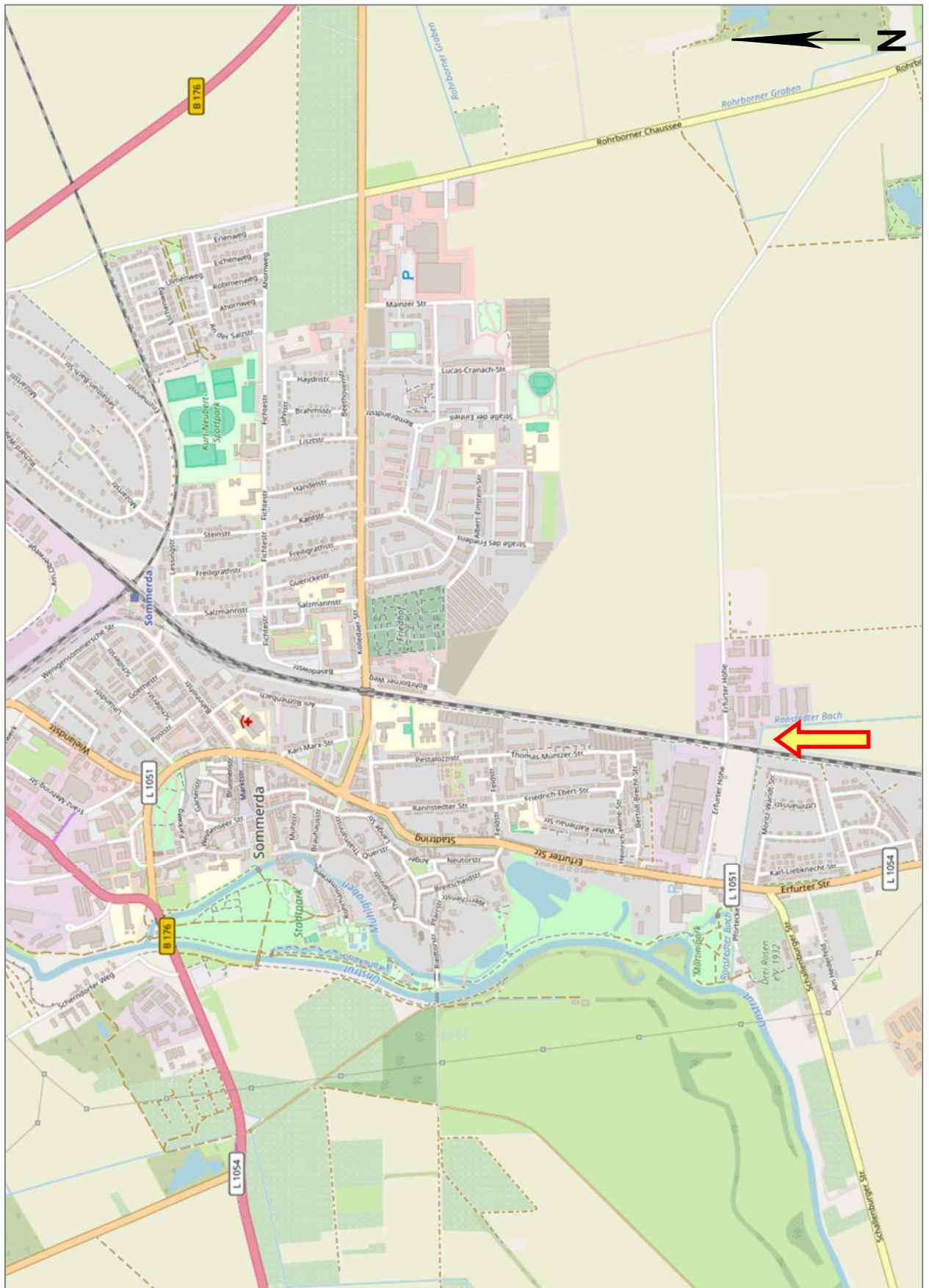
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Übersichtsplan



Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan (Auszug)



Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Fotos



Foto 1 - Flurstück 101/1 in der Flur 13 - Ackerland