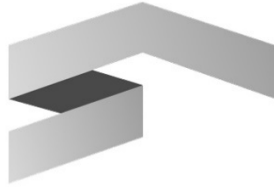


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

**von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

Gemarkung Gutendorf, Flur 5

Flurstück Nr. 450/4

Aktenzeichen: K 17/25



* Gemarkung Gutendorf, Flur 5 *
* Flurstück Nr. 450/4 *
* Grünlandfläche *

Auftraggeber : Amtsgericht Weimar
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 17/25
Ernst-Kohl-Straße Nr. 23a
99423 Weimar

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 18.02.2026

Verkehrswert : **3.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 13 Seiten
und 3 Anlagen.
Es wurden 4 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
3. Bewertung	9
3.1 Vergleichswertverfahren	10
3.2 Bodenwertermittlung	11
3.2.1 Bewertung des Grundstückes	12
4. Gesamtwürdigung	13

Anlagen:

Landkarte

Flurkarte

Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Gutendorf

Grundbuchblatt : 319

Gemarkung : Gutendorf

Flur : 5

Flurstück Nr. : 450/4

Fläche [m²] : 3.640

Nutzungsart : Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Weimar, lt. Beschluss vom 16.01.2026, Geschäftszeichen K 17/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in der Gemarkung Gutendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 450/4, nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen am 18.02.2026.

Die Teilnehmer der Ortsbesichtigung sind auf dem Fragebogen vermerkt.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden

Mieter / Pächter : Nutzer vorhanden, siehe Fragebogen

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
keiten die Dritten gehören

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2025 / 2026
- die derzeitige Marktlage
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Weimar, Grundbuch von Gutendorf, Blatt 319 vom 23.09.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück mit der Flurstücks Nr. 450/4 ist unbebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Weimarer Land, Gutendorf ist ein Ortsteil der Kurstadt Bad Berka
Lage	: nordöstlich, außerhalb der Ortslage gelegen, Hinterm Ebenberge
Straße	: überwiegend Feldwege anliegend
Immission	: keine
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Bei dem Grundstück in der Gemarkung Gutendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 450/4 handelt es sich überwiegend um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Das Grundstück hat unterschiedliche Höhenlagen und ist befahrbar. Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut und unerschlossen. Es wird als Grünfläche zur Tierhaltung genutzt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 450/4 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 17/25); eingetragen am 15.09.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung im Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Weimarer Land (Bauamt) vom 28.01.2026 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	---

Eintragung im
Altlastenverzeichnis:

Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

LF - Fläche der Land- und Forstwirtschaft,
außerhalb der Ortslage

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

GR - Grünlandfläche

Beitragsrechtlicher Zustand:

unerschlossen und unbebaut

3. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

3.1 Vergleichswertverfahren

Wahl des Wertermittlungsverfahren und Begründung

Grundstücke können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da keine brauchbaren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen ermittelten Kaufpreise für „Veräußerungen“ von Grünlandflächen im unmittelbaren Umkreis und in ähnlicher Art und Güte zur Verfügung standen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird daher das Bodenwertverfahren herangezogen.

3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Für das überwiegend als **Grünland** genutzte Flurstück Nr. 450/4 wird zur Ermittlung des Bodenrichtwertes nachfolgend auf die Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes 2024 zurückgegriffen, ausgehend von der derzeitigen Nutzung. Hier werden für die Jahre 2015 bis 2024 durchschnittliche Kaufpreise für Grünland zusammengefasst ausgewiesen. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Grünland beträgt für das Jahr 2024 ca. **0,91 €/m²** im Weimarer Land.

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **0,91 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgroße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

Flurstück Nr.: 450/4

1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (leichte bis mittlere Hanglage)	- 10 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	- 10 %

Vergleichswert

Vergleichswert : Grünland ø 0,91 €/m²
(Lt. Grundstücksmarkt-
information 2024)

3.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
5	450/4	3.640	Grünland	0,91	- 10 %	2.981,00 €

4. Gesamtwürdigung

Bodenwert (Flurstück Nr. 450/4) 2.981,00 €

Für das Grundstück in der Gemarkung Gutendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 450/4 wird der Bodenwert für den Verkehrswert herangezogen, da das Grundstück unbebaut ist.

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Gemarkung Gutendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 450/4, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

Flurstück Nr. 450/4 gerundet 3.000,00 €
(0,82 €/m²)

(in Worten: dreitausend EURO)

Schlussbemerkung

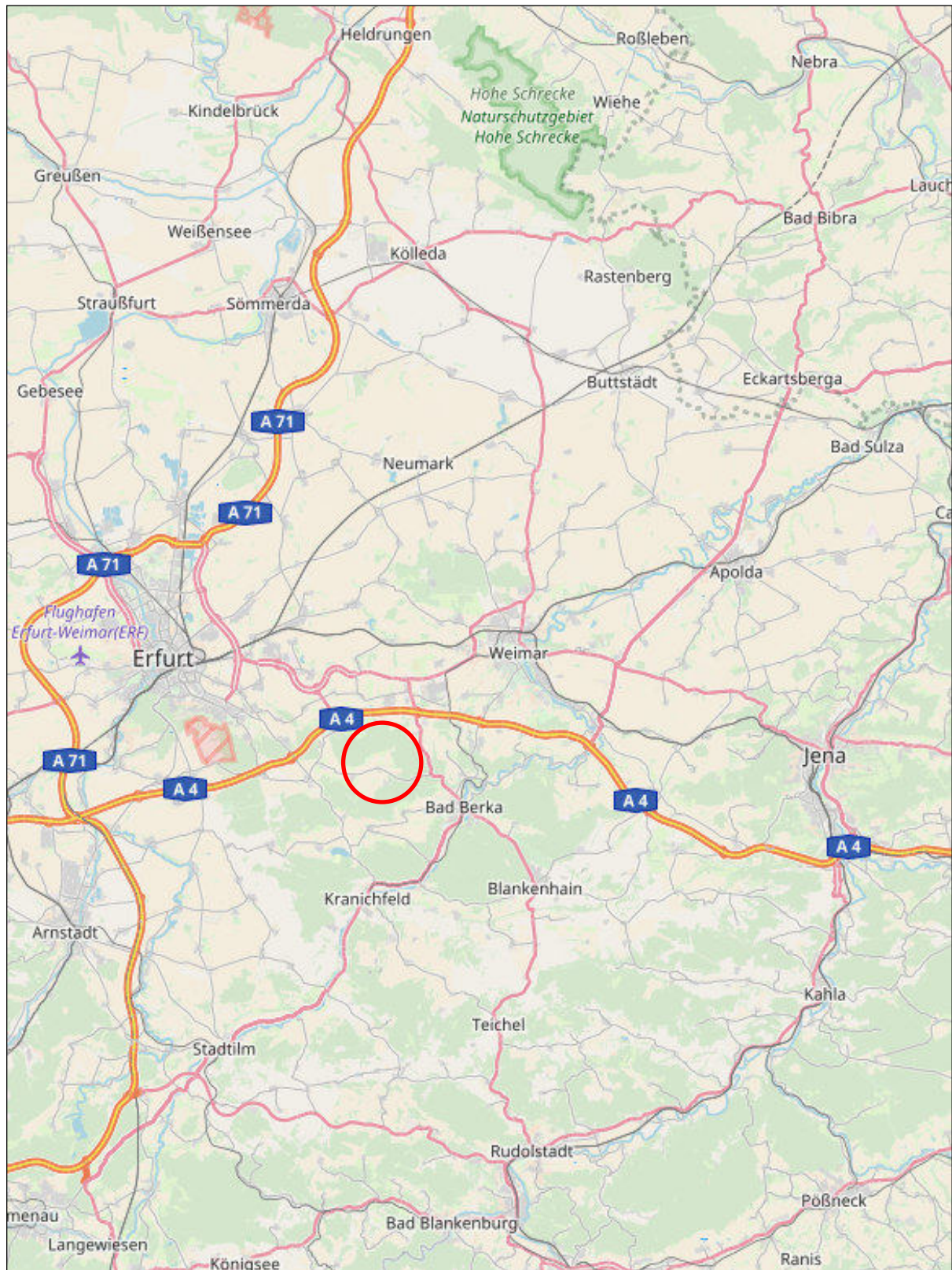
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Bad Berka





Flurstück: 450 / 4
Flur: 5
Gemarkung: Gutendorf

Gemeinde: Bad Berka
Kreis: Weimarer Land



Gemarkung
Gutendorf

Flurstück Nr. 450/4



Nordwestansicht – unbebautes Grundstück



Nordostansicht – unbebautes Grundstück

Gemarkung
Gutendorf

Flurstück Nr. 450/4



Südostansicht – unbebautes Grundstück



Nordwestansicht – unbebautes Grundstück

Gemarkung
Gutendorf

Flurstück Nr. 450/4



Nordansicht – unbebautes Grundstück



Zufahrt zum Grundstück