



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

info@immobilienwertfinder.de

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 20/2025

AZ: K 35/21



Objektart

Flur; Flurstücke

Adresse

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag

Ausfertigung/Seitenzahl

Flächen der Land und Forstwirtschaft

Flur -, Flurstücke 200/6, 200/7, 453/2, 233/2, 468/3

5 unbebaute Grundstücke, 96515 Sonneberg OT Neufang

26.08.2025

Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 61 Seiten zuzügl. Anlagen

**Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses**

Jedes der 5 Objekte weist individuelle Merkmale auf, die eine Einzelbetrachtung erforderlich machen. Der Verkehrswert leitet sich sowohl aus dem Bodenwert als auch aus den individuellen Merkmalen ab, die bei drei Objekten im vorhandenen Waldbestand zu sehen sind und bei einem Objekt in der rohstoffgeologischen Situation liegen. Zusätzlicher Bestandteil der Bewertung war ein Garagengebäude auf einem der Objekte.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025

1. für Objekt Nr. 1, bestehend aus Flst. 200/6

6.100,00 €

2. für Objekt Nr. 2, bestehend aus Flst. 200/7

1.000,00 €

3. für Objekt Nr. 3, bestehend aus Flst. 233/2

9.400,00 €

4. für Objekt Nr. 4, bestehend aus Flst. 453/2

1.100,00 €

5. für Objekt Nr. 5, bestehend aus Flst. 468/3

9.900,00 €



Suhl, den 02.12.2025

**KURZBERICHT zu den Objekten****Objekt 1: Waldgrundstück inkl. Doppelgarage, Größe 6.261 m²****Gemarkung Neufang, Flst. 200/6**

- Objektart: Waldfläche mit überwiegendem Buchenbestand
- a) Lage: Außenbereichslage an der Grenze zum Innenbereich nahe am Ortseingang des Ortsteiles Neufang, Entfernung Stadtzentrum Sonneberg ca. 3,0 km
- b) baul. Zustand: Doppelgarage in nutzbarem Zustand, jedoch sanierungsbedürftig
- c) Bauauflagen: keine
- d) Hausschwamm: nicht vorhanden

Objekt 2: Waldgrundstück , Größe 1.915 m²**Gemarkung Neufang, Flst. 200/7**

- Objektart: Waldfläche mit überwiegendem Buchenbestand
- a) Lage: Außenbereichslage an der Grenze zum Innenbereich nahe am Ortseingang des Ortsteiles Neufang, Entfernung Stadtzentrum Sonneberg ca. 3,0 km
- b) baul. Zustand: keine Gebäude vorhanden
- c) Bauauflagen: keine
- d) Hausschwamm: nicht vorhanden

Objekt 3: Waldgrundstück, Größe 25.186 m²**Gemarkung Neufang, Flst. 233/2**

- Objektart: Waldfläche mit überwiegendem Buchenbestand
- a) Lage: Außenbereichslage, ca. 500 m Entfernung zum Ortsteil Neufang, Entfernung Stadtzentrum Sonneberg ca. 4,0 km
- b) baul. Zustand: keine Gebäude vorhanden
- c) Bauauflagen: keine
- d) Hausschwamm: nicht vorhanden

**Objekt 4: Wiesengrundstück, Größe 3.971 m²****Gemarkung Neufang, Flst. 453/2**

- Objektart: Wiesenfläche ungenutzt
- a) Lage: Außenbereichslage ca. 1,5 km Entfernung zum Ortsteil Neufang
Entfernung Stadtzentrum Sonneberg ca. 5,0 km
- b) baul. Zustand: keine Gebäude vorhanden
- c) Bauauflagen: keine
- d) Hausschwamm: nicht vorhanden

Objekt 5: Waldgrundstück, Größe 12.508 m²**Gemarkung Neufang, Flst. 468/3**

- Objektart: Waldfläche nahezu vollständig abgeholzt,
zusätzliches Potential als Abbaufäche
- a) Lage: Außenbereichslage ca. 2,5 km Entfernung zum Ortsteil Neufang,
unmittelbar angrenzend an Steinbruch Hüttengrund
Entfernung Stadtzentrum Sonneberg ca. 6,0 km
- b) baul. Zustand: keine Gebäude vorhanden
- c) Bauauflagen: keine
- d) Hausschwamm: nicht vorhanden

Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag (gleichermaßen geltend für alle Objekte)

- a) Altlastenverdacht: Auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich auf Flurstück 200/6 (Objekt Nr. 1) Verdacht auf geringfügiges Altlastenvorkommen ergeben. Für die übrigen Objekte besteht kein Altlastenverdacht.
- b) Kaminkehrer: Peter Leipold (Bezirksschornsteinfegermeister)
Sonneberger Straße 70d
98524 Föriztal
- c) Verwalter: nicht vorhanden
- d) Mieter oder Pächter: Grundstücke sind nicht vermietet oder verpachtet
- e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: keine Wohnpreisbindung
- f) Gewerbebetrieb: kein Gewerbebetrieb ansässig
- g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass: es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	8
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	8
1.2. Grundbuchangaben.....	9
1.3. Makrolage (großräumige Lage).....	9
1.4. Forstliche Standortbedingungen in der Gemarkung Neufang.....	10
2. Objekt Nr. 1, Flurstück 200/6.....	11
2.1. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	11
2.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	12
2.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt.....	12
2.2.2. Erschließung	12
2.2.3. Privatrechtliche Situation.....	13
2.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.2.4.1. Bauplanungsrecht.....	14
2.3. Beschreibung des Bestandes.....	15
2.3.1. Art, Höhe, Alter.....	15
2.4. Bauliche Anlage – Doppelgarage (nicht von innen besichtigt).....	15
2.4.1. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt.....	15
2.4.2. Gebäudeausstattung.....	16
2.4.3. Beurteilung des Zustandes.....	16
2.5. Fotos.....	16
2.6. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	17
2.7. Ermittlung des Verkehrswertes.....	18
2.7.1. Bodenwertermittlung.....	18
2.7.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	18
2.7.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	19
2.7.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes.....	19
2.7.2. Bestandswertermittlung.....	20
2.7.2.1. Vergleichswertverfahren.....	20
2.7.2.2. Übersicht der Kauffälle aus Kaufpreissammlung.....	21
2.7.2.3. Selektieren der Kauffälle und Mittelwertbildung.....	23
2.7.2.4. Standardabweichung.....	24
2.7.2.5. Variationskoeffizient.....	26
2.7.2.6. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	26
2.7.3. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes	27
2.7.4. Zeitwert für Doppelgarage.....	27
2.7.5. Ableitung des Vergleichswertes.....	28
3. Objekt Nr. 2, Flurstück 200/7.....	29
3.1. Mikrolage.....	29
3.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	30
3.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt.....	30
3.2.2. Erschließung	30
3.2.3. Privatrechtliche Situation.....	31
3.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	32
3.2.4.1. Bauplanungsrecht.....	32
3.3. Beschreibung des Bestandes.....	32
3.3.1. Art, Höhe, Alter.....	32
3.3.2. Fotos.....	33
3.4. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	33
3.5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	34
3.5.1. Bodenwertermittlung.....	34
3.5.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	34
3.5.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	35



3.5.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes.....	35
3.5.2. Bestandswertermittlung.....	35
3.5.3. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	36
3.5.4. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes	36
3.5.5. Ableitung des Vergleichswertes.....	36
4. Objekt Nr. 3, Flurstück 233/2.....	37
4.1. Mikrolage.....	37
4.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	38
4.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt.....	38
4.2.2. Erschließung	39
4.2.3. Privatrechtliche Situation.....	39
4.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	39
4.2.4.1. Bauplanungsrecht.....	40
4.3. Beschreibung des Bestandes.....	40
4.3.1. Art, Höhe, Alter.....	40
4.3.2. Fotos.....	40
4.4. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	41
4.5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	42
4.5.1. Bodenwertermittlung.....	42
4.5.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	42
4.5.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	43
4.5.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes.....	43
4.5.2. Bestandswertermittlung.....	43
4.5.3. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	44
4.5.4. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes	44
4.5.5. Ableitung des Vergleichswertes.....	44
5. Objekt Nr. 4, Flurstück 453/2.....	45
5.1. Mikrolage.....	45
5.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	46
5.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt, Besonderheit.....	46
5.2.2. Erschließung	46
5.2.3. Privatrechtliche Situation.....	47
5.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	47
5.2.4.1. Bauplanungsrecht.....	47
5.2.5. Fotos.....	48
5.3. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	48
5.4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	49
5.4.1. Bodenwertermittlung.....	49
5.4.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	49
5.4.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	50
5.4.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes.....	50
5.4.2. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	50
5.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes	50
5.4.4. Ableitung des Vergleichswertes.....	50
6. Objekt Nr. 5, Flurstück 468/3.....	51
6.1. Mikrolage.....	51
6.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	53
6.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt, Besonderheit.....	53
6.2.2. Erschließung	53
6.2.3. Geologische Situation	53
6.2.4. Privatrechtliche Situation.....	54
6.2.5. Öffentlich-rechtliche Situation.....	54
6.2.5.1. Bauplanungsrecht.....	55



6.2.6. Fotos.....	55
6.3. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	56
6.4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	57
6.4.1. Bodenwertermittlung.....	57
6.4.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	57
6.4.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	58
6.4.2. Ableitung des vorläufigen Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung	59
6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Bodenwertes	60
6.4.4. Ableitung des Bodenwertes.....	60
6.4.5. Verkehrswertableitung.....	61
7. Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	62
8. Verzeichnis der Anlagen.....	62

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 2	Auszug aus Liegenschaftskarte
Anlage 3	geologische Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Flst.	Flurstück
grds.	grundsätzlich
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
vgl.	vergleiche
WoFlV	Wohnflächenverordnung
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjekte:	5 unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Objektadresse/Lage:	Gemarkung Neufang, 96515 Sonneberg OT Neufang
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 35/21
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragsteller:	bekannt
Antragsgegner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	30.05.2025
Wertermittlungstichtag:	26.08.2025
Qualitätsstichtag:	26.08.2025
Ende der Recherche:	24.11.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 26.08.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 12:30 Uhr. Zum Ortstermin erschienen der Antragsteller gemeinsam mit Prozessbevollmächtigtem und insgesamt sieben Antragsgegner. Die Grundstücke konnten vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	André Huhndorf, Sachverständiger Antragsteller inkl. Prozessbevollmächtigter 7 Personen aus Gruppe der Antragsgegner
Herangezogene Unterlagen:	• Bodenrichtwertinformationen des zuständigen Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024 • Liegenschaftskartenauszüge • Auszug Grundbuchblatt Nr. 183 v. 30.05.2025 • bau- und planungsrechtliche Auskünfte des Bauamtes der Stadt Sonneberg • Ortsplan • Baulastenauskunft • Auskunft zum Denkmalschutz • Auskunft über laufendes Flurbereinigungsverfahren • Fotos, Luftbilder • rohstoffgeologische Auskunft des TLUBN zum Flst. 468/3 • Auskunft aus Kaufpreissammlung zu Kauffällen über Grundstücke mit Buchenbestand



1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Neufang			
Gemarkung:	Neufang			
Blatt:	183			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	0	200/6	Waldfläche, sonstige Fläche	6.261
		200/7	Waldfläche	1.915
		233/2	Waldfläche	25.186
		453/2	Waldfläche	3.971
		468/3	Waldfläche	12.508
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt 2. Vermerk zur Nacherbfolge des Anteils Abt. 1 Nr. 1.19 von Karoline Kröckel aus 1948 3. Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.03.2024			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

1.3. Makrolage (großräumige Lage)

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Sonneberg
Stadt:	Sonneberg
Ortsteil:	Neufang
Einwohner des Landkreises:	54.964 (Stand 31.12.2024)
Einwohner der Stadt:	22.843 (Stand 31.12.2024)
Einwohner des Ortsteils:	541 (Stand 2025)
Image/Räumliche Funktion des Ortes:	Die Stadt Sonneberg übernimmt für die Region als kleine Mittelstadt die Funktion eines Mittelzentrums. Das Stadtgebiet setzt sich aus insgesamt 21 Ortsteilen zusammen. Geografisch befindet sich Sonneberg südlich des Rennsteigs auf ca. 400 Höhenmetern und grenzt unmittelbar an das Bundesland Bayern an. Aus kulturhistorischer Sicht bestanden Verbindungen zum angrenzenden fränkischen Raum, die bis heute prägend für Sprache, Brauchtum und Volkstracht sind.



Vor 1990 erlangte Sonneberg Bekanntheit als Zentrum der Spielwarenindustrie, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt war. Nach 1990 folgte der wirtschaftliche Umbruch, aus dem sich neue Wirtschaftsstrukturen entwickelten. Die stark dezimierte Spielwarenindustrie wurde durch Unternehmen aus Metall- und Kunststoffbranche, technischer Keramikindustrie, Werkzeug – und Maschinenbau, Glasindustrie, Automobilzulieferer, Haushaltstechnik, Möbelherstellung und Kartonagenfertigung abgelöst.

Die ehemals zersiedelte Wirtschaftsstruktur wurde in neuen Gewerbebetrieben zentralisiert. Für die früheren, kleineren, innerstädtischen Gewerbeeinheiten hat man Umnutzungskonzepte entwickelt und verwirklicht, um der wohnbaulichen Nutzung den Vorrang einzuräumen. Ziel war, die fortschreitende Bebauung an den Randgebieten einzudämmen.

Sonneberg stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort mit gut entwickelter Wirtschaftsstruktur dar. Auf Arbeits- und Lebensverhältnisse wirkt sich diese Entwicklung positiv aus.

Verkehrsnetzanbindung:

Autobahnanbindungen:

Auffahrt auf A 73 (ca. 22 km entfernt)

Bundesstraße:

B 89 (ca. 5 km entfernt)

Landesstraße:

L 1150 (ca. 5 km entfernt)

Bahnhöfe:

Sonneberg, regionaler Zugverkehr (ca. 4 km entfernt)

Coburg, überregionaler Zugverkehr (ca. 24 km entfernt)

Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region.

Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung am Standort Sonneberg haben die günstige Verkehrsanbindung, die solide Wirtschafts- und Infrastruktur, wodurch die Bewertung der Standortqualität mit „gut“ ausfällt.

1.4. Forstliche Standortbedingungen in der Gemarkung Neufang

Wuchsgebiet:	Thüringer Wald
Wuchsbezirk:	Sonneberg OT Neufang
Höhenstufe:	580 – 640 m ü.N.N.
Waldgesellschaft:	Mischwald, bestehend aus Hainbuchen und Fichten
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Waldfunktion:	Mittelwald
Niederschlag:	1.125 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	7,7 °C
Vegetationsdauer:	187 Tage
Boden:	Braunerde und Parabraunerde



2. Objekt Nr. 1, Flurstück 200/6

2.1. Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:	• Randlage an der Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich südlich des Ortsteiles Neufang • Ortskern in fußläufiger Entfernung • östliche Grundstücksseite grenzt an Straße, die als Durchfahrtsstraße in den Ortsteil führt
Nachbarschaft/Umfeld:	• überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen • vereinzelte Wohnbebauung
Ausrichtung:	Westausrichtung
Erreichbarkeit:	per PKW bzw. zu Fuß möglich
Zufahrt:	• auf nördlichen Grundstücksbereich gesichert möglich, da Zufahrt von gewidmeter Verkehrsfläche der Schönbergstraße hergestellt ist

Zufahrt:



Quelle: GDI-Th

Umgebungsbebauung:	nördlich: Wohngrundstück östlich: Verkehrsfläche südlich: Waldfläche westlich: Waldfläche
Emissionsbelastung:	gering
Einsehbarkeit:	aus allen Richtungen einsehbar
Topografie:	stark hängig, tlw. auf der Fläche künstlich geschaffene Plateaus vorhanden
Aussichtslage:	mäßig
Besonnungslage:	gut
Parkmöglichkeit:	in Grundstückszufahrt möglich
Lagebewertung:	das Grundstück befindet sich in befriedigender Mikrolage



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Quelle: GDI-Th

2.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes

2.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 95 m <u>Breite:</u> ca. 69 m
Zuschnitt:	unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	6.261 m²
Bewuchs:	Buchenbestand, ca. 50 Bäume, Größe 20 m - 25 m

2.2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	Flurstück grenzt an gewidmete Verkehrsfläche d. Schönbergstraße
Straßenart:	Verbindungsstraße zw. Kerngebiet Sonneberg und Neufang
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut in gutem Zustand (Breite ca. 6 m) • Fahrbahn aus Bitumen-Schwarzdecke • Strassenbeleuchtung nicht vorhanden • kein Gehweg angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	• Grundstück ist nicht angeschlossen • Strom- und Wasserversorgung in Schönbergstraße vorhanden
Abwassersituation:	• Grundstück ist nicht angeschlossen
Einfriedung:	nicht vorhanden



Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Beschaffenheit des Untergrundes:	• unbefestigtes Erdreich • kein Baugrundgutachten vorliegend
bisherige Nutzung:	Wald- und Wegefläche
mögliche Nutzung:	keine Aussicht auf Weiterentwicklung zu Bauland
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist eingeschränkt erschlossen .

2.2.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:

1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt

➡ mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenstandslos, da über den Fortbestand der Zentralgenossenschaft bzw. über mögliche Rechtsnachfolger keine Kenntnisse vorliegen

2. Vermerk zur Nacherbfolge aus 1948

➡ kein Einfluss auf den Verkehrswert ableitbar

3. Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen:

1. **Wegefläche** auf Bewertungsgrundstück dient als alleinige Erschließungsmöglichkeit für das nördlich angrenzende Wohngrundstück Flst. 201/18, Hsnr. 73.
Es existieren keine vertraglichen Vereinbarungen, aus denen ein Recht auf Benutzung abgeleitet werden kann. Da mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass zukünftig eine Vereinbarung getroffen wird, die dem Grundstückseigentümer von Flst. 201/18 die dauerhafte Benutzung des Weges gewährt, besitzt der Weg aufgrund des Störpotentials **Werteeinfluss** für das zu bewertende Grundstück. Gleichmaßen steht dem Eigentümer von Flst. 200/6 ein Entschädigungsanspruch zu.

Darstellung Wegefläche





2. Auf Flst. 200/6 befindet sich die bauliche Anlage einer **Doppelgarage**, die vermutlich vom Eigentümer des Flst. 201/18, Hsnr. 73 bewirtschaftet und genutzt wird.

Gemäß der geltenden Gesetzeslage handelt es sich um ein Gebäude auf fremden Grund und Boden, das zunächst dem Grundstückseigentümer des Flst. 200/6 zuzuordnen ist und **werterhöhenden Einfluss** hat.

Foto Doppelgarage



2.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 21.03.2024 besteht für das betreffende Flurstück Baulastenfreiheit .
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Antragsstellers erfolgten auf dem Grundstück illegale Entsorgungen von Müll und Bauschutt , die zwischenzeitlich von Erdreich überdeckt sind.
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 19.03.2024 mit, dass kein Eintrag im Denkmalbuch besteht.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 23.05.2024 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen (Reg.-Nr. 83/24).

2.2.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für die Stadt Sonneberg gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung „Neubekanntmachung 2025“. Darin ist das Flurstück Nr. 200/6 als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücksfläche befindet sich im Außenbereich , der gem. § 35 BauGB grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, sofern keines der gesetzlich definierten Vorhaben verwirklicht werden soll.
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 3 Abs. 1



2.3. Beschreibung des Bestandes

2.3.1. Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:	Baumbestand an Hainbuchen
Anzahl:	ca. 50 Bäume
Durchmesser:	ca. 60 – 80 cm
Höhe:	ca. 20 – 25 m
Alter:	ca. 80 – 100 Jahre
sonstiger Bestand:	geringe Anzahl an mittelgroßen Buchen, Jungbuchen und sonstigen Strauchgewächsen

2.4. Bauliche Anlage – Doppelgarage (nicht von innen besichtigt)

Ansicht



Gebäudeart:	eingeschossiges Garagengebäude, flach geneigtes Satteldach, nicht unterkellert
Nutzung:	2 PKW-Stellplätze
Baujahr:	ca. 1970

2.4.1. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:	Massivbauweise monolithisch, Betonhohlblockstein
Gründung:	Streifenfundament
Dämmung:	nicht vorhanden
Fassadengestaltung:	Putz mit Farbanstrich (leicht verwittert)
Dach:	
Form:	• Satteldach
Konstruktion:	• Holzdachstuhl
Eindeckung:	• Wellasbestdachelemente
Fußbodenaufbau:	Beton
Nutzfläche:	Gesamt: 31,2 m² (39,00 m ² x 0,8)
Bruttogrundfläche:	Gesamt: ca. 39,0 m² (6,00 m x 6,50 m)



2.4.2. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Blech (schadhaft)
Fenster:	2 einfach verglaste Holzfenster, (verwittert)
Tore:	2 Schwingtore, Bj. 1995 (davon linkes Tor verbeult)
Bodenbelag:	Betonboden

2.4.3. Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard:	unerheblich, weil kein Wohngebäude
Gebäudezustand:	grundsätzlich intakter Zustand , jedoch allgemeiner Sanierungsbedarf
Baumängel und Bauschäden:	Bauschäden bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

2.5. Fotos



Baumbestand



Baumbestand



Zufahrt



Luftbild



2.6. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Ziel der Festsetzung von Außenbereichsgebieten soll sein, die entsprechenden Flächen von einer Bebauung frei zu halten. Dieser Planung liegen oftmals langfristig ausgelegte städtebauliche Entwicklungskonzepte zugrunde. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Waldgebietes, dass auch zukünftig als solches genutzt wird. Andere Entwicklungen wie zum Beispiel die Herstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Gebietes sind zum Wertermittlungsstichtag mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht absehbar.

Die vorrangige Nutzung des Grundstückes liegt im forstwirtschaftlichen Bereich. Zusätzlich dient eine Teilfläche als Erschließungsfläche für das benachbarte Wohngrundstück Flst. 201/18 sowie als Standort für eine fremd genutzte Doppelgarage. Beiden Nutzungen fehlt die vertragliche Grundlage, die zu vereinbaren ist. Die Bewertung soll die tatsächlichen Verhältnisse regelmäßig berücksichtigen, sodass die wertmäßigen Auswirkungen dieser Nutzungen ebenfalls mit in die Wertermittlung eingehen.

Die Marktgängigkeit des Grundstückes wird als **noch gut** eingestuft, da für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit vergleichbaren Merkmalen am Markt Nachfrage besteht.



2.7. Ermittlung des Verkehrswertes

2.7.1. Bodenwertermittlung

2.7.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird diese Verfahrensweise durchgeführt, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnisse sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 401026 des Bewertungsgrundstückes ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **0,30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Bis zum Wertermittlungsstichtag wurden keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt beschrieben:

- Wertermittlungsstichtag: 26.08.2025
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche



2.7.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,30 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 0,30 €/m²)

<u>Stichtag</u>	/
• nahezu identische Stichtage	
<u>Entwicklungszustand</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Nutzungsart</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Sonstige Merkmale</u>	/
• Zufahrtsfläche überquert Grundstück	
• Nutzungseinschränkung, die als besonderes Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird	
Summe aller Korrekturbeträge	/

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 0,30 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen.

2.7.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes

Bodenwert	6.261 m ²	x 0,30 €/m ²	<u>1.878,30 €</u>
------------------	----------------------	-------------------------	--------------------------



2.7.2. Bestandswertermittlung

2.7.2.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Grundsätzlich kann man sich an diesen Preisen orientieren. Die Anwendung des Verfahrens erfolgt durch mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich. Der unmittelbare Preisvergleich leitet den Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen ab und setzt voraus, dass die Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke vollständig mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen und dass alle Vergleichspreise am Wertermittlungstichtag vereinbart wurden. Da jedoch jedes Grundstück eine eigene Individualität besitzt, ist dieser Idealfall in der Praxis nahezu ausgeschlossen, was dazu führt, dass der unmittelbare Preisvergleich äußerst selten angewendet werden kann und deswegen auf den mittelbaren Preisvergleich ausgewichen wird. Hierbei werden unterschiedliche Vergleichspreise sowie Grundstücksmerkmale auf das Bewertungsgrundstück angepasst.

Auf Anfrage nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei verschiedenen Gutachterausschüssen reagierte im vorliegenden Fall der Gutachterausschuss für den Landkreis Hildburghausen, den Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, indem insgesamt 30 Vergleichspreise aus Kauffällen zur Verfügung gestellt wurden, die Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken beinhalten.

Die Auswahl der Kauffälle erfolgte unter folgenden Kriterien:

Zeitraum der Kauffälle	2020 - 2025
Grundstücksgröße	500 m ² – 26.000 m ²
überwiegende Nutzung	*Buchenbestand
planungsrechtliche Vorgabe	unbebauter Außenbereich
Makrolage	Landkreis Hildburghausen, kreisfreie Stadt Suhl

* Die Vergleichsflurstücke wurden nicht besichtigt, wodurch zu Alter, Menge und Qualität des Buchenbestandes in der Auskunft keine genaueren Angaben vorliegen. Folglich lässt sich nicht sicher prognostizieren, ob die Merkmale Bestände der Kauffälle mit denen des Bewertungsgrundstückes vollständig übereinstimmen. Ebenfalls variiert das Alter der vorhandenen Baumbestände.

Aus der hohen Anzahl an Kauffällen kann jedoch geschlussfolgert werden, dass es sich dabei um eine repräsentative Schnittmenge handelt, die den regional üblichen Buchenwaldbestand abbildet. Gemäß Angaben des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um reine Buchenwälder aus Anpflanzungen, sondern um Mischwälder mit überwiegendem Buchenbestand und weiteren Baumarten wie Eiche, Birke, Ahorn und Fichte unterschiedlichen Alters.

Das Gebiet des Landkreises Hildburghausen kann zum Vergleich herangezogen werden, weil er unmittelbar an den Landkreis Sonneberg angrenzt, ebenfalls zum Bundesland Thüringen gehört und über ähnliche Marktverhältnisse verfügt. Die kreisfreie Stadt Suhl liefert lediglich einen Kauffall, der zusätzlich mit in die Auswertung einfließt.

Nachstehende Übersicht stellt die Kauffälle dar.

Die Flurstücksnummern sind bekannt und können auf Anfrage eingesehen werden, sind jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen im Gutachten nicht mit angegeben.



2.7.2.2. Übersicht der Kauffälle aus Kaufpreissammlung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
in der Zweigstelle Schmalkalden

Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Antragsnummer: 57067325

Vertrag										
Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (je qm Vertrag) (€)	Kaufpreis (bereinigt) (€/m²)	Vertragsdatum	Grundstückfläche insgesamt (m²)	überwiegende Nutzung	Beckendurchschnitt (€/m²)	Wohnrichtwert-Schätzung
1	Ahlstedt	Ahlstedt	2	1.679,00	0,00	16.11.21	1.579,00	Wald	0,47	31.12.20
2	Heildburg	Poppenhausen	0	13.000,00	0,83	29.10.20	13.537,00	Wald	0,47	31.12.18
3	Hildburghausen	Ubenhardt	0	2.400,00	0,80	05.09.22	2.902,00	Wald	0,30	01.01.22
4	Römhild	Haina	0	11.672,80	0,80	10.10.22	14.591,00	Wald	0,30	01.01.22
5	Velladort	Hellberg	0	4.000,00	0,77	22.01.24	5.172,00	Wald	0,28	01.01.24
6	Suhl	Vesser	2	1.000,00	0,72	09.04.20	1.380,00	Wald	0,22	01.01.21
7	Auengrund	Crock	0	2.475,64	0,71	27.02.20	3.495,00	Wald	0,45	31.12.18
8	Römhild	Schwabhausen	0	3.275,10	0,57	19.11.24	4.852,00	Wald	0,28	01.01.24
9	Fischfeld	Herras	0	12.321,00	0,63	14.05.20	19.538,00	Wald	0,54	31.12.18
10	Reurieth	Reurieth	0	2.000,00	0,57	10.01.23	3.516,00	Wald	0,30	01.01.22
11	Lisfeld	Sachsendorf	0	1.105,87	0,55	26.04.21	2.011,00	Wald	0,51	31.12.20
12	Eisfeld	Sachsendorf	0	1.105,87	0,55	26.04.21	2.010,00	Wald	0,54	31.12.20
13	Schleusingen	Gelsenhöhn	2	4.185,00	0,54	20.10.20	7.822,00	Wald	0,43	31.12.18
14	Reurieth	Reurieth	0	6.000,00	0,51	09.08.21	11.812,00	Wald	0,60	31.12.20
15	Velladort	Hellberg	0	5.000,00	0,49	09.02.21	10.202,00	Wald	0,47	31.12.20
16	Velladort	Hellberg	0	2.500,00	0,45	09.02.21	5.525,00	Wald	0,47	31.12.20
17	Schleusingen	Gelsenhöhn	3	3.500,00	0,45	16.07.25	7.822,00	Wald	0,28	01.01.24
18	Römhild	Haina	0	2.450,00	0,44	22.02.23	5.559,00	Wald	0,30	01.01.22
19	Römhild	Haina	0	4.000,00	0,43	05.06.23	9.289,00	Wald	0,30	01.01.22
20	Hildburghausen	Hildburghausen	0	1.600,00	0,42	12.02.21	3.778,00	Wald	0,53	31.12.20
21	Lisfeld	Sachsendorf	0	1.150,00	0,41	03.12.24	2.780,00	Wald	0,22	01.01.21
22	Hildburghausen	Böndeln	0	840,00	0,40	07.03.22	2.089,00	Wald	0,30	01.01.22
23	Auengrund	Überwind	0	6.200,00	0,39	02.06.25	16.016,00	Wald	0,22	01.01.24
24	Hildburghausen	Birkenfeld	0	3.685,57	0,37	04.10.23	9.761,00	Wald	0,30	01.01.22
25	Grub	Grub	0	561,08	0,35	17.11.21	2.748,00	Wald	0,33	31.12.20
26	Römhild	Haina	0	1.528,62	0,35	23.02.22	5.507,00	Wald	0,30	01.01.22
27	Schleusingen	Schönau	10	4.414,80	0,30	29.09.20	14.716,00	Wald	0,30	31.12.18
28	Therz	Techbach	0	2.139,09	0,30	22.03.22	7.198,00	Wald	0,30	01.01.22
29	Hildburghausen	Hildburghausen	0	705,60	0,30	03.03.25	2.322,00	Wald	0,28	01.01.24
				Σ 3.772,62	Σ 0,53		Σ 7.395,70			



Zunächst erfolgt die Prüfung, ob die genannten Vergleichsobjekte hinsichtlich ihrer wesentlichen Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Hierbei wird insbesondere das Augenmerk darauf gelegt, ob Nutzungsart, Baumbestand und Lagemerkmale mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Wie bereits dargelegt, wird davon ausgegangen, dass die Kauffälle in ihren wesentlichen Merkmalen grundlegend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und für den Vergleich anwendbar sind.

Unterschiede zeigen sich bei den Merkmalen Grundstücksgröße und Bodenrichtwert. Während sich aus abweichenden Grundstücksgrößen kein signifikanter Werteeinfluss ableiten lässt, verfälschen unterschiedliche Bodenrichtwerte den tatsächlichen Wert des Baumbestandes. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit von Bewertungsobjekt und Kauffällen werden zunächst die Wertanteile des Bodenwertes isoliert.

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Gemarkungen mit ähnlicher Infrastruktur und nahezu identischen Marktverhältnissen, woraus geschlussfolgert wird, dass weitere Anpassungen unnötig sind.

Weitere Unterschiede bestehen mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der einzelnen Bestandseigenschaften, da jeder Bestand aus verschiedenen Baumarten besteht, die zudem abweichende Qualitätsmerkmale und Altersklassen aufweisen. Wie gravierend die Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten sind, kann nicht ermittelt werden, weil eine Einzelbesichtigung nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird unterstellt, dass sich mit Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus einer hohen Anzahl an Fällen ein statistisch sicherer Vergleichswert bildet, der als Schnittmenge aller ausgewerteten Bestände zu verstehen ist und somit einen repräsentativen Durchschnittswert darstellt, von dem im Anschluss Anpassungen für bestehende besondere Merkmale des Bewertungsgrundstück vorgenommen werden.

Abweichende Merkmale verfälschen das Ergebnis und würden zu einem Vergleichsfaktor mit geringer Aussagekraft führen. In nachfolgender Tabelle erfolgt die Anpassung der abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt, um letztlich den Mittelwert zu ermitteln.



2.7.2.3. Selektieren der Kauffälle und Mittelwertbildung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
in der Zweigstelle Schmalkalden

Auskunft aus der Kauf-
Antragsnummer

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (gem. 33 Vertrag) [€]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]	Grundstücksfläche insgesamt [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenrichtwert-Stichtag	Kaufpreis (ohne Bodenrichtwert) [€/m ²]
1	Ahlstädt	Ahlstädt	2	3.679,00	1,00	3.679,00	0,47	31.12.20	0,53
2	Heldburg	Poppenhausen	0	13.000,00	0,83	15.637,00	0,47	31.12.18	0,36
3	Hildburghausen	Ebenhardt	0	2.400,00	0,80	3.002,00	0,30	01.01.22	0,50
4	Römhild	Haina	0	11.672,80	0,80	14.591,00	0,30	01.01.22	0,50
5	Veilsdorf	Haßberg	0	4.000,00	0,77	5.172,00	0,28	01.01.24	0,49
6	Suhl	Vesser	2	1.000,00	0,72	1.380,00	0,22	01.01.24	0,50
7	Augrund	Crack	0	2.475,64	0,71	3.495,00	0,45	31.12.18	0,26
8	Römhild	Schwabhausen	0	3.275,10	0,67	4.852,00	0,28	01.01.24	0,39
9	Eisfeld	Harras	0	12.321,00	0,63	19.538,00	0,54	31.12.18	0,09
10	Reurieth	Reurieth	0	2.000,00	0,57	3.516,00	0,30	01.01.22	0,27
11	Eisfeld	Sechsendorf	0	1.105,87	0,55	2.011,00	0,54	31.12.20	0,01
12	Eisfeld	Sechsendorf	0	1.105,87	0,55	2.010,00	0,54	31.12.20	0,01
13	Schleusingen	Gelsenhöhn	2	4.185,00	0,54	7.822,00	0,45	31.12.18	0,09
14	Reurieth	Reurieth	0	6.000,00	0,51	11.817,00	0,60	31.12.20	-0,09
15	Veilsdorf	Haßberg	0	5.000,00	0,49	10.202,00	0,47	31.12.20	0,02
16	Veilsdorf	Haßberg	0	2.500,00	0,45	5.525,00	0,47	31.12.20	-0,02
17	Schleusingen	Grisonhöhn	3	3.500,00	0,45	7.822,00	0,28	01.01.24	0,17
18	Römhild	Haina	0	2.450,00	0,44	5.559,00	0,30	01.01.22	0,14
19	Römhild	Haina	0	4.000,00	0,43	9.289,00	0,30	01.01.22	0,13
20	Hildburghausen	Hildburghausen	0	1.600,00	0,42	3.778,00	0,53	31.12.20	-0,11
21	Eisfeld	Sechsendorf	0	1.150,00	0,41	2.783,00	0,22	01.01.24	0,19
22	Hildburghausen	Bürden	0	840,00	0,40	2.089,00	0,30	01.01.22	0,10
23	Augrund	Oberwind	0	6.300,00	0,39	16.016,00	0,22	01.01.24	0,17
24	Hildburghausen	Birkenfeld	0	3.585,57	0,37	9.961,00	0,30	01.01.22	0,07
25	Grub	Grub	0	961,08	0,35	2.748,00	0,35	31.12.20	0,00
26	Römhild	Haina	0	1.928,62	0,35	5.507,00	0,30	01.01.22	0,05
27	Schleusegrund	Schönau	10	4.414,80	0,30	14.716,00	0,30	31.12.18	0,00
28	Themar	Tachbach	0	2.159,09	0,30	7.198,00	0,30	01.01.22	0,00
29	Hildburghausen	Hildburghausen	0	696,60	0,30	2.322,00	0,28	01.01.24	0,02
				Ø 3.772,62	Ø 0,53	Ø 7.035,76			Ø 0,17

Die Auswertung verdeutlicht, dass aus den 29 Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis für den vorhandenen Holzbestand i.H.v. 0,17 €/m² resultiert. Weiterhin wird erkennbar, dass die Streubreite der Preise enorm hoch ist. Während die Untergrenze im negativen Bereich bei -0,11 €/m² den Bestand für wertlos erachtet, befindet sich die Obergrenze bei 0,53 €/m².



Die hohe Spannweite spiegelt ein uneinheitliches Marktgefüge wieder, das durch verschiedene Ursachen hervorgerufen wird:

1. Grundstücksbezogene Merkmale

Lage, Größe, Zufahrt, Topografie

2. Bestandsbezogene Merkmale

Alter, Qualität, Sortenreinheit, Totholz/Schadholz, Marktnachfrage, Arbeitspreise für Holzernte

Üblicherweise sind im Vergleichswertverfahren sogenannte „Ausreißer“ zu eliminieren, da die Vermutung nahe liegt, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse den Vertragsabschluss beeinflusst haben. Als Ausreißer gelten Preise, die über 30 % vom Mittelwert entfernt sind. Im vorliegenden Fall würde die Anwendung der 30%-Regel zur Folge haben, dass lediglich 5 Kauffälle in die Bewertung einbezogen werden können, wodurch die Aussagekraft des Vergleichswertes absinkt.

Für die weitere Ableitung des Vergleichswertes werden alle Kauffälle verwendet, weil

- Ober- und Untergrenze der Spanne vom Mittelwert nahezu ähnlich weit entfernt sind
- Ausgrenzung von „Ausreißern“ führt lediglich zu geringen Veränderungen des Mittelwertes
- hohe Anzahl an Kauffällen gewährleistet repräsentatives Abbild des Grundstücksmarktes.

Nach Ausgrenzung des Bodenwertanteiles ergibt sich für den vorhandenen Baumbestand ein durchschnittlicher Preis

i.H.v. 0,17 €/m² (Mittelwert).

2.7.2.4. Standardabweichung

Mit der Standardabweichung soll angegeben werden, wie weit die Kaufpreise im Durchschnitt um den angegebenen Mittelwert schwanken. Sie berechnet sich nach folgender Formel:

$$s = \sqrt{\frac{1}{29 - 1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Um die Formel einfach anwenden zu können, ist es sinnvoll, die Ursprungstabelle um die Abweichungen und Abweichungsquadrate zu ergänzen.



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
in der Zweigstelle Schmalkalden

Nr.	Kaufpreis (ohne Bodenrichtwert) [€/m²]	Mittelwert in €/m²	Abweichung Kaufpreis - Mittelwert	Abweichungsquadrat (Abweichung)²
1	0,53	0,17	0,36	0,13
2	0,36	0,17	0,19	0,04
3	0,50	0,17	0,33	0,11
4	0,50	0,17	0,33	0,11
5	0,49	0,17	0,32	0,10
6	0,50	0,17	0,33	0,11
7	0,26	0,17	0,09	0,01
8	0,39	0,17	0,22	0,05
9	0,09	0,17	-0,08	0,01
10	0,27	0,17	0,10	0,01
11	0,01	0,17	-0,16	0,03
12	0,01	0,17	-0,16	0,03
13	0,09	0,17	-0,08	0,01
14	-0,09	0,17	-0,26	0,07
15	0,02	0,17	-0,15	0,02
16	-0,02	0,17	-0,19	0,04
17	0,17	0,17	0,00	0,00
18	0,14	0,17	-0,03	0,00
19	0,13	0,17	-0,04	0,00
20	-0,11	0,17	-0,28	0,08
21	0,19	0,17	0,02	0,00
22	0,10	0,17	-0,07	0,00
23	0,17	0,17	0,00	0,00
24	0,07	0,17	-0,10	0,01
25	0,00	0,17	-0,17	0,03
26	0,05	0,17	-0,12	0,01
27	0,00	0,17	-0,17	0,03
28	0,00	0,17	-0,17	0,03
29	0,02	0,17	-0,15	0,02
Ø 0,17				1,07

Wird die Summe der Abweichungsquadrate in die Formel der Standardabweichung eingesetzt, ergibt sich folgendes Ergebnis:

$$s = \sqrt{\frac{1}{29 - 1} \times 1,07}$$

Demnach beträgt die mittlere Standardabweichung vom Mittelwert rund 0,19548 €.



2.7.2.5. Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient gibt an, wie stark die Stichprobenwerte um den Mittelwert streuen.

Er berechnet sich nach der Formel $V = s / x = 0,19548 / 0,17 = 1,15$.

Aus dem Variationskoeffizient von 1,15 lässt sich schlussfolgern, dass die Standardabweichung der Kaufpreise größer ist als ihr Mittelwert. Die Streubreite wird als sehr hoch erachtet, wie die Übersicht der Kaufpreise bereits angedeutet hat. Trotz Inhomogenität des Preisgefüges wird der Mittelwert als Vergleichswertfaktor übernommen, da die hohe Schwankungsbreite bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken tolerierbar ist.

2.7.2.6. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Mittelwert i.H.v. 0,17 €/m² ist als Vergleichswertfaktor zur Ableitung des Bestandswertes anwendbar und ergibt:

Bestandswert	Grundstücksfläche	x	Vergleichswertfaktor	
	6.261 m ²	x	0,17 €/m ²	<u>1.064,37 €</u>
Bodenanteil	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
	6.261 m ²	x	0,30 €/m ²	<u>1.878,30 €</u>
vorläufiger Vergleichswert				<u>2.942,67 €</u>

Der für die Ermittlung des Verfahrenswertes anzusetzende vorläufige Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025 insgesamt rd. **2.940,00 €**.



2.7.3. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes

Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück mit Merkmalen, die auf die Mehrheit aller Vergleichsgrundstücke zutrifft. Individuelle Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder sonstige Besonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Da Anpassungen der Merkmale erfolgen durch sachgerechte Schätzungen.

Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des vorl. Vergleichswertes
1. Baumbestand überwiegend erntereif	kurzfristige Ertragserzielung möglich	15,00 %
2. Lage an gewidmeter Verkehrsfläche	Vorteil, da Erreichbarkeit dauerhaft gewährleistet wird	5,00%
3. starke Hanglage	Nachteil, da erschwerte Bewirtschaftung	-5,00%
4. Altlasten	vermutlich geringe Mengen an Bauschutt vorhanden	-5,00%
5. Grundstückszufahrt auf Flst. 201/18	voraussichtlich dauerhafte Nutzungseinschränkung, die jedoch lediglich auf geringem Teilbereich stattfindet	-5,00%
		5,00%

vorläufiger Verfahrenswert: = **2.940,00 €**

objektspezifische Korrektur 5,00%

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: = **3.087,00 €**
 ≈ **3.090,00 €**

2.7.4. Zeitwert für Doppelgarage

Das Garagengebäude hat aufgrund seines Alters von ca. 55 Jahren die Gesamtnutzungsdauer überschritten und gilt somit als technisch verbraucht. Eine rechnerische Wertermittlung ist durch Beurteilung der zu erwartenden weiteren Restnutzungsdauer zwar grundsätzlich möglich, kann jedoch lediglich geschätzt werden und besitzt somit eine schwache Aussagekraft.

Wesentlich präziser lässt sich der Zeitwert des Gebäudes im Vergleich mit Kauffällen von ähnlichen Gebäuden ermitteln. Aus diesem Grund erfolgt der Wertansatz auf Basis der Schätzung, die auf mehrjährigen Untersuchungen beruht und sich am Verhalten des Marktes orientiert. Es wurde festgestellt, dass für vergleichbare Einzelgarage im ländlichen Bereich ca. 1.500,00 € bezahlt werden, so dass der Zeitwert einer Doppelgarage aus Sicht des Marktes ca. 3.000,00 € beträgt.

Zeitwert Doppelgarage: **3.000,00 €** Schätzung



2.7.5. Ableitung des Vergleichswertes

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens führt zunächst zum vorläufigen Vergleichswert.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Vergleichswert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Vergleichswert):	=	3.090,00 €
Zeitwert Doppelgarage:	+	3.000,00 €
Vergleichswert:	=	6.090,00 €
	<u>≈</u>	<u>6.100,00 €</u>

Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Kauffällen für Waldgrundstücke mit überwiegendem Buchenbestand wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Der durchschnittliche Mittelwert stellt hierbei den „wahrscheinlichsten“ Wert dar. Der Vergleich ist möglich, weil die Vergleichsgrundstücke in ihren wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend übereinstimmen. Unterschiede wurden durch Anpassungen angeglichen. Geeignete Vergleichspreise liegen gemäß Rechtsprechung dann vor, wenn sich die Grundstücke hinreichend ähneln, was für den Bewertungsfall zutrifft. Der Vergleichswert **i.H.v. 6.100,00 €** wird zur Ableitung des Verkehrswertes für **Flst. 200/6** verwendet.



3. Objekt Nr. 2, Flurstück 200/7

3.1. Mikrolage

- | | |
|-----------------------|---|
| Objektlage: | <ul style="list-style-type: none"> • Randlage an der Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich südlich des Ortsteiles Neufang • Ortskern in fußläufiger Entfernung • westliche Grundstücksseite grenzt an Straße, die als Durchfahrtsstraße in den Ortsteil führt |
| Nachbarschaft/Umfeld: | <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen • vereinzelte Wohnbebauung |
| Ausrichtung: | Westausrichtung |
| Erreichbarkeit: | per PKW bzw. zu Fuß möglich |
| Zufahrt: | <ul style="list-style-type: none"> • in mittigem Grundstücksbereich gesichert möglich, da Zufahrt von gewidmeter Verkehrsfläche der Schönbergstraße hergestellt ist |

Zufahrt:



Quelle: GDI-Th

- | | |
|---------------------|---|
| Umgebungsbebauung: | nördlich: Wohngrundstück
östlich: Buchenweg mit angrenzender Wohnbebauung
südlich: Waldfläche
westlich: Verkehrsfläche Schönbergstr. mit angrenzender Waldfläche |
| Emissionsbelastung: | gering |
| Einsehbarkeit: | aus allen Richtungen einsehbar |
| Topografie: | hängig |
| Aussichtslage: | mäßig |
| Besonnungslage: | gut |
| Parkmöglichkeit: | in Grundstückszufahrt möglich |
| Lagebewertung: | das Grundstück befindet sich in befriedigender Mikrolage |



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



3.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand an Buchen
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 27 m <u>Breite:</u> ca. 71 m
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	1.915 m²
Bewuchs:	überwiegend Hainbuchenbestand

3.2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	Flurstück grenzt an gewidmete Verkehrsfläche d. Schönbergstraße
Straßenart:	Verbindungsstraße zw. Kerngebiet Sonneberg und Neufang
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut in gutem Zustand (Breite ca. 6 m) • Fahrbahn aus Bitumen-Schwarzdecke • Strassenbeleuchtung nicht vorhanden • kein Gehweg angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	• Grundstück ist nicht angeschlossen • Strom- und Wasserversorgung in Schönbergstraße vorhanden
Abwassersituation:	• Grundstück ist nicht angeschlossen



Einfriedung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Beschaffenheit des Untergrundes:	• unbefestigtes Erdreich • kein Baugrundgutachten vorliegend
bisherige Nutzung:	Wald- und Wegefläche
mögliche Nutzung:	keine Aussicht auf Weiterentwicklung zu Bauland
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist eingeschränkt erschlossen .

3.2.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:

1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt

➡ mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenstandslos, da über den Fortbestand der Zentralgenossenschaft bzw. über mögliche Rechtsnachfolger keine Kenntnisse vorliegen

2. Vermerk zur Nacherbfolge aus 1948

➡ kein Einfluss auf den Verkehrswert ableitbar

3. Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen:

Besonderheit Wegefläche:

- Grundstück wird mittig durchtrennt von asphaltierter Wegefläche (Breite 3,5 m), die das östlich angrenzende Wohngebiet am Buchenweg mit 3 Wohnhäusern erschließt
- die Wegefläche stellt keine gewidmete Verkehrsfläche dar, sondern besitzt die Eigenschaft eines Privatweges
- es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen vor, aus denen sich ein Recht auf Benutzung des Weges ableiten lässt
- Dienstbarkeiten zwischen dienenden und herrschenden Grundstücken existieren nicht
- die Nutzung des Weges und die damit verbundene Überquerung des Bewertungsgrundstückes wurde bislang von den beteiligten Parteien toleriert

Darstellung Privatweg zu Wohngebiet „Buchenweg“





3.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 21.03.2024 besteht für das betreffende Flurstück Baulastenfreiheit .
Altlasten:	Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse des Ortstermins hat sich bei oberflächlicher Betrachtungsweise kein Verdacht auf Altlasten ergeben.
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 19.03.2024 mit, dass kein Eintrag im Denkmalsbuch besteht.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 23.05.2024 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen (Reg.-Nr. 83/24).

3.2.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für die Stadt Sonneberg gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung „Neubekanntmachung 2025“. Darin ist das Flurstück Nr. 200/6 als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücksfläche befindet sich im Außenbereich , der gem. § 35 BauGB grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, sofern keines der gesetzlich definierten Vorhaben verwirklicht werden soll.
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 3 Abs. 1

3.3. Beschreibung des Bestandes

3.3.1. Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:	Baumbestand an Hainbuchen
Anzahl:	ca. 20 Bäume
Durchmesser:	ca. 60 – 80 cm
Höhe:	ca. 20 – 25 m
Alter:	ca. 80 – 100 Jahre
sonstiger Bestand:	geringe Anzahl an mittelgroßen Buchen, Jungbuchen und sonstigen Strauchgewächsen



3.3.2. Fotos



Waldbestand



Waldbestand



Luftbild

3.4. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich mit unzureichender Gestaltung und nicht vorhandener Erschließung.

Das Grundstück bietet aufgrund der Außenbereichslage keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse der Ortsbesichtigung lassen vermuten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig die bisherige Nutzung als Waldfläche fortgeführt wird. Eine bauliche Weiterentwicklung der Fläche ist nicht zu erwarten. Hierfür sprechen neben der planungsrechtlichen Situation die tatsächlichen Merkmale wie die fehlende Erschließung.

Am Grundstücksmarkt besteht für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften in der Regel niedrige Nachfrage, da ausschließlich Waldbewirtschaftung möglich ist, für die sich die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe lediglich bedingt eignet.

Die Marktgängigkeit des Grundstückes wird als **eingeschränkt** eingeschätzt.



3.5. Ermittlung des Verkehrswertes

3.5.1. Bodenwertermittlung

3.5.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird diese Verfahrensweise durchgeführt, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnisse sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 401026 des Bewertungsgrundstückes ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **0,30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Bis zum Wertermittlungstichtag wurden keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt beschrieben:

- Wertermittlungstichtag: 26.08.2025
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche



3.5.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,30 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 0,30 €/m²)

<u>Stichtag</u>	/
• nahezu identische Stichtage	
<u>Entwicklungszustand</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Nutzungsart</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Sonstige Merkmale</u>	/
• Zufahrtsfläche überquert Grundstück	
• Nutzungseinschränkung, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird	
Summe aller Korrekturbeträge	/

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 0,30 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen.

3.5.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes

Bodenwert	1.915 m ²	x	0,30 €/m ²	574,50 €
------------------	----------------------	---	-----------------------	-----------------

3.5.2. Bestandswertermittlung

In der Anwendung des Vergleichswertverfahrens in Kapitel 2.7.2. wurde das Marktverhalten im Hinblick auf die Preisgestaltung von Waldbeständen mit überwiegendem Buchenanteil untersucht. Das Resultat ergab einen durchschnittlichen Mittelwert für den Waldbestand **i.H.v. 0,17 €/m²**, der gleichzeitig als vorläufiger Vergleichswertfaktor angewendet wurde.

Im vorliegenden Fall weist der vorhandene Baumbestand hohe Ähnlichkeit mit dem Bestand des in Kapitel 2. bewertenden Flurstückes 200/6 auf, weshalb keine Ablehnungsgründe für die erneute Anwendung des Vergleichswertfaktors sprechen.

Der Mittelwert i.H.v. 0,17 €/m² ist als Vergleichswertfaktor zur Ableitung des Bestandswertes anwendbar und ergibt:

Bestandswert	Grundstücksfläche	x	Vergleichswertfaktor	
	1.915 m ²	x	0,17 €/m ²	325,55 €



3.5.3. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Mittelwert i.H.v. 0,17 €/m² ist als Vergleichswertfaktor zur Ableitung des Bestandswertes anwendbar und ergibt:

Bestandswert	Grundstücksfläche	x	Vergleichswertfaktor	
	1.915 m ²	x	0,17 €/m ²	<u>325,55 €</u>
Bodenanteil	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
	1.915 m ²	x	0,30 €/m ²	<u>574,50 €</u>
vorläufiger Vergleichswert				<u>900,05 €</u>

Der für die Ermittlung des Verfahrenswertes anzusetzende vorläufige Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt rd. **900,00 €**.

3.5.4. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes

Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück mit Merkmalen, die auf die Mehrheit aller Vergleichsgrundstücke zutrifft. Individuelle Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder sonstige Besonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Da Anpassungen der Merkmale erfolgen durch sachgerechte Schätzungen.

Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des vorl. Vergleichswertes
1. Baumbestand überwiegend erntereif	kurzfristige Ertragserzielung möglich	15,00 %
2. Lage an gewidmeter Verkehrsfläche	Vorteil, da Erreichbarkeit dauerhaft gewährleistet wird	5,00%
3. Hanglage	geringer Nachteil, da erschwerte Bewirtschaftung	-2,00%
4. Grundstückszufahrt auf Flst. 201/18	voraussichtlich dauerhafte Nutzungseinschränkung, die jedoch lediglich auf geringem Teilbereich stattfindet	-5,00%
		<u>13,00%</u>

vorläufiger Verfahrenswert: = **900,00 €**

objektspezifische Korrektur 13,00%

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: = **1.017,00 €**

Vergleichswert: ≈ **1.000,00 €**

3.5.5. Ableitung des Vergleichswertes

Flurstück 200/7 verfügt ebenfalls über einen überwiegenden Anteil an Buchenbestand, wodurch auch hier das Vergleichsverfahren angewendet wird. Nach Anpassung an die besonderen Grundstücksmerkmale leitet sich der Vergleichswert i.H.v. **1.000,00 €** ab, der gleichzeitig den Verkehrswert für **Flst. 200/7** darstellt.



4. Objekt Nr. 3, Flurstück 233/2

4.1. Mikrolage

- | | |
|-----------------------|--|
| Objektlage: | <ul style="list-style-type: none"> • gefangenes Grundstück in Außenbereichslage südlich des Ortsteiles Neufang • Ortskern ca. 500 m entfernt |
| Nachbarschaft/Umfeld: | <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen • angrenzendes Areal des Tierparkes |
| Ausrichtung: | Westausrichtung |
| Erreichbarkeit: | über unbefestigten Privatweg per PKW bzw. zu Fuß möglich |
| Zufahrt: | <ul style="list-style-type: none"> • nicht gesichert, da nicht angrenzend an gewidmete Verkehrsfläche • erfolgt über ca. 30 m Privatweg des Fremdgrundstückes Flst. 232/4, der von Waldstraße abzweigt • es existieren keinerlei vertragliche Vereinbarungen, aus denen sich ein Recht zur Überquerung des Privatweges ableiten lässt |

Zufahrt:



Quelle:GDI-Th

- | | | |
|---------------------|-----------|-----------------------|
| Umgebungsbebauung: | nördlich: | Landwirtschaftsfläche |
| | östlich: | Sondergebiet Tierpark |
| | südlich: | Waldfläche |
| | westlich: | Waldfläche |
| Emissionsbelastung: | gering | |



Einsehbarkeit:	aus allen Richtungen einsehbar
Topografie:	leicht hängig mit mehreren ebenen Passagen
Aussichtslage:	mäßig
Besonnungslage:	gut
Parkmöglichkeit:	grundsätzlich auf Grundstück möglich, jedoch keine gesicherte Zufahrt vorhanden
Lagebewertung:	das Grundstück befindet sich in befriedigender Mikrolage , da die unzureichende Zufahrtssituation dazu führt, dass es sich um ein gefangenes Grundstück handelt

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



4.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes

4.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand an Buchen, Käferholz und Totholz
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 370 m <u>Breite:</u> ca. 61 m
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	25.186 m²
davon Waldfläche:	22.186 m ²
davon unbewirtschaftet:	3.000 m ²
Bewuchs:	überwiegend Hainbuchenbestand mit geringen Mengen an Birke, Ahorn, Fichte, Eiche



4.2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:

- keine gesicherte Anbindung vorhanden, da gefangenes Grundstück
- unbefestigter Feldweg (Breite 3 m), der über Privatgrundstück führt, dient als Erschließungsfläche

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

nicht vorhanden

Abwassersituation:

Grundstück ist nicht angeschlossen

Einfriedung:

nicht vorhanden

Grenzverhältnisse:

keine Grenzbebauung

Beschaffenheit des Untergrundes:

- unbefestigtes Erdreich
- kein Baugrundgutachten vorliegend

bisherige Nutzung:

Wald- und Wegefläche

mögliche Nutzung:

keine Aussicht auf Weiterentwicklung zu Bauland

Gesamteindruck:

Das Grundstück ist **nicht erschlossen**.

4.2.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:

1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt

➡ mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenstandslos, da über den Fortbestand der Zentralgenossenschaft bzw. über mögliche Rechtsnachfolger keine Kenntnisse vorliegen

2. Vermerk zur Nacherbfolge aus 1948

➡ kein Einfluss auf den Verkehrswert ableitbar

3. Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteinfluss)

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen:

nicht vorhanden

4.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 21.03.2024 besteht für das betreffende Flurstück **Baulastenfreiheit**.

Altlasten:

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse des Ortstermins hat sich bei oberflächlicher Betrachtungsweise **kein Verdacht** auf Altlasten ergeben.

Denkmalschutz:

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 19.03.2024 mit, dass **kein Eintrag** im Denkmalbuch besteht.

Flurbereinigung:

Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 23.05.2024 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen (Reg.-Nr. 83/24).



4.2.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Für die Stadt Sonneberg gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung „Neubekanntmachung 2025“. Darin ist das Flurstück Nr. 233/2 als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücksfläche befindet sich im **Außenbereich**, der gem. § 35 BauGB grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, sofern keines der gesetzlich definierten Vorhaben verwirklicht werden soll.

Entwicklungszustand:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 3 Abs. 1

4.3. Beschreibung des Bestandes

4.3.1. Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:

- Baumbestand an Hainbuchen
- Restbestände an Käferholz
- Restbestände an Totholz
- ca. 2.000 m² Windbruchfläche mit Birken (Anflug)

Durchmesser:

ca. 40 – 70 cm

Höhe:

ca. 15 m

Alter:

ca. 40 – 60 Jahre

Bestandsqualität:

hohe Anzahl an schadhaften und mäßig entwickelten Buchen

4.3.2. Fotos



Bestand mit Totholz



Windbruchfläche mit Birkenanflug



4.4. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich mit unzureichender Gestaltung und nicht vorhandener Erschließung.

Das Grundstück bietet aufgrund der Außenbereichslage geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse der Ortsbesichtigung lassen vermuten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig die bisherige Nutzung als Waldfläche fortgeführt wird. Eine Weiterentwicklung der Fläche ist nicht zu erwarten.

Die Mikrolage des Grundstückes wurde mit gut befriedigend bewertet, weil das gefangene Grundstück lediglich nach Überführung eines Privatgrundstückes erreicht werden kann.

Am Grundstücksmarkt besteht für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften in der Regel mäßige Nachfrage.

Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird als **eingeschränkt** eingeschätzt.



4.5. Ermittlung des Verkehrswertes

4.5.1. Bodenwertermittlung

4.5.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird diese Verfahrensweise durchgeführt, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnisse sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 401026 des Bewertungsgrundstückes ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **0,30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Bis zum Wertermittlungstichtag wurden keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt beschrieben:

- Wertermittlungstichtag: 26.08.2025
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche



4.5.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,30 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 0,30 €/m²)

<u>Stichtag</u>	/
• nahezu identische Stichtage	
<u>Entwicklungszustand</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Nutzungsart</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Sonstige Merkmale</u>	/
• Nutzungseinschränkung durch Merkmal der Gefangenheit, die als besonderes Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird	
Summe aller Korrekturbeträge	/

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 0,30 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen.

4.5.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes

Bodenwert	25.186 m ² x 0,30 €/m ²	7.555,80 €
------------------	---	-------------------

4.5.2. Bestandswertermittlung

In der Anwendung des Vergleichswertverfahrens in Kapitel 2.7.2. wurde das Marktverhalten im Hinblick auf die Preisgestaltung von Waldbeständen mit überwiegendem Buchenanteil untersucht. Das Resultat ergab einen durchschnittlichen Mittelwert für den Waldbestand **i.H.v. 0,17 €/m²**, der gleichzeitig als vorläufiger Vergleichswertfaktor angewendet wurde.

Im vorliegenden Fall weist der vorhandene Baumbestand hohe Ähnlichkeit mit dem Bestand des in Kapitel 2. bewertenden Flurstückes 200/6 auf, weshalb keine Ablehnungsgründe für die erneute Anwendung des Vergleichswertfaktors sprechen.

Der Mittelwert i.H.v. 0,17 €/m² ist als Vergleichswertfaktor zur Ableitung des Bestandswertes anwendbar und ergibt:

Bestandswert	Grundstücksfläche x Vergleichswertfaktor	
	25.186 m ² x 0,17 €/m ²	4.281,62 €



4.5.3. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert leitet sich aus der Summe des Bodenanteil und des Bestandswerte ab und beträgt:

Bodenanteil	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
	25.186 m ²	x	0,30 €/m ²	<u>7.555,80 €</u>
Bestandswert	Grundstücksfläche	x	Vergleichswertfaktor	
	25.186 m ²	x	0,17 €/m ²	<u>4.281,62 €</u>
vorläufiger Vergleichswert				<u>11.837,42 €</u>

Der für die Ermittlung des Verfahrenswertes anzusetzende vorläufige Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt rd. **11.800,00 €**.

4.5.4. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes

Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert bezieht sich auf an durchschnittliches Grundstück mit Merkmalen, die auf die Mehrheit aller Vergleichsgrundstücke zutrifft. Individuelle Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder sonstige Besonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Die Anpassungen der Merkmale erfolgen durch sachgerechte Schätzungen.

Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des vorl. Vergleichswertes
1. Baumbestand minderer Qualität	Ertragseinbußen möglich	-5,00 %
2. erhöhte Menge an Totholz und Birkenanflug	Nachteil, erhöhter Beseitigungsaufwand	-5,00%
3. gefangenes Grundstück	Nachteil, da Vereinbarungen mit Nachbargrundstückseigentümer zur Wegenutzung zu treffen sind	-5,00%
4. Grundstückszuschnitt länglich und schmal	Nachteil, da erschwerte Bewirtschaftung	-5,00%
		<u>-20,00%</u>

vorläufiger Verfahrenswert: = **11.800,00 €**

objektspezifische Korrektur 20,00%

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: = **9.440,00 €**

Vergleichswert: ≈ **9.400,00 €**

4.5.5. Ableitung des Vergleichswertes

Flurstück 233/2 verfügt ebenfalls über einen überwiegenden Anteil an Buchenbestand, wodurch auch hier das Vergleichswertverfahren angewendet wird. Nach Anpassung an die besonderen Grundstücksmerkmale leitet sich der Vergleichswert **i.H.v. 9.400,00 €** ab, der gleichzeitig den Verkehrswert für **Flst. 233/2** darstellt.



5. Objekt Nr. 4, Flurstück 453/2

5.1. Mikrolage

- | | |
|-----------------------|--|
| Objektlage: | <ul style="list-style-type: none"> • unbewirtschaftetes Grundstück in Außenbereichslage nördlich des Ortsteiles Neufang • Ortskern ca. 2500 m entfernt |
| Nachbarschaft/Umfeld: | <ul style="list-style-type: none"> • forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen |
| Ausrichtung: | Ostausrichtung |
| Erreichbarkeit: | über Forstweg bis Grundstücksgrenze |
| Zufahrt: | <ul style="list-style-type: none"> • grdsl. möglich bis Grundstücksgrenze • nicht gesichert, da ausschließlich Forstweg an der Grundstücksgrenze entlang führt • ausschließlich mit Genehmigung des ThüringenForst befahrbar • es existieren keinerlei vertragliche Vereinbarungen, aus denen sich ein Recht auf Benutzung des Forstweges ableiten lässt |

Zufahrt:



Quelle: GDI-Th

- | | |
|---------------------|---|
| Emissionsbelastung: | nicht gegeben |
| Einsehbarkeit: | aus allen Richtungen einsehbar |
| Topografie: | leicht hängig in östliche Richtung |
| Aussichtslage: | sehr gut |
| Besonnungslage: | sehr gut |
| Parkmöglichkeit: | nicht vorhanden, grundsätzlich herstellbar |
| Lagebewertung: | Das Grundstück befindet sich in noch guter Mikrolage , die lediglich aufgrund der eingeschränkten Zufahrtssituation beeinträchtigt ist und eine Genehmigung des Forstamtes benötigt. |



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Quelle: GDI-Th

5.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes

5.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt, Besonderheit

Gestalt:	unbewirtschaftetes Grundstück ohne Baumbestand		
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 81 m	
	<u>Breite:</u>	ca. 50 m	
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt		
Grundstücksgröße:	3.971 m²		

5.2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	• keine gesicherte Anbindung vorhanden, da lediglich unbefestigter Forstweg (Breite 4 m) an Grundstück angrenzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	nicht vorhanden
Abwassersituation:	Grundstück ist nicht angeschlossen
Einfriedung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Beschaffenheit des Untergrundes:	• unbefestigtes Erdreich • kein Baugrundgutachten vorliegend
bisherige Nutzung:	Wald- und Wiesenfläche



mögliche Nutzung: keine Aussicht auf Weiterentwicklung zu Bauland
 Gesamteindruck: Das Grundstück ist **nicht erschlossen**.

5.2.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:

1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt
 ➡ mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenstandslos, da über den Fortbestand der Zentralgenossenschaft bzw. über mögliche Rechtsnachfolger keine Kenntnisse vorliegen
2. Vermerk zur Nacherbfolge aus 1948
 ➡ kein Einfluss auf den Verkehrswert ableitbar
3. Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteinfluss)

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen: nicht vorhanden

5.2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 21.03.2024 besteht für das betreffende Flurstück **Baulastenfreiheit**.

Altlasten: Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse des Ortstermins hat sich bei oberflächlicher Betrachtungsweise **kein Verdacht** auf Altlasten ergeben.

Denkmalschutz: Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 19.03.2024 mit, dass **kein Eintrag** im Denkmalsbuch besteht.

Flurbereinigung: Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 23.05.2024 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen (Reg.-Nr. 83/24).

5.2.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für die Stadt Sonneberg gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung „Neubekanntmachung 2025“. Darin ist das Flurstück Nr. 453/2 als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücksfläche befindet sich im **Außenbereich**, der gem. § 35 BauGB grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, sofern keines der gesetzlich definierten Vorhaben verwirklicht werden soll.

Entwicklungszustand: **Fläche der Land- und Forstwirtschaft** i.S.v. § 3 Abs. 1



5.2.5. Fotos



Ansicht Nordost



Ansicht West



Forstweg

5.3. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich mit unzureichender Gestaltung und nicht vorhandener Erschließung. Die Fläche ist derzeit unbewirtschaftet und steht zur Wiederaufforstung bereit.

Das Grundstück bietet aufgrund der Außenbereichslage geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse der Ortsbesichtigung lassen vermuten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig die bisherige Nutzung als Wiesen- oder Waldfläche fortgeführt wird. Eine sonstige Weiterentwicklung der Fläche ist nicht zu erwarten.

Die Mikrolage des Grundstückes wurde mit noch gut bewertet.

Am Grundstücksmarkt besteht für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften in der Regel gedämpfte Nachfrage.

Die Marktgängigkeit des Grundstückes wird als **noch gut** eingeschätzt.



5.4. Ermittlung des Verkehrswertes

5.4.1. Bodenwertermittlung

5.4.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird diese Verfahrensweise durchgeführt, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnisse sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 401026 des Bewertungsgrundstückes ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **0,30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Bis zum Wertermittlungstichtag wurden keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt beschrieben:

- Wertermittlungstichtag: 26.08.2025
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche



5.4.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 0,30 €/m²)

<u>Stichtag</u>	/
• nahezu identische Stichtage	
<u>Entwicklungszustand</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Nutzungsart</u>	/
• Übereinstimmung	
Summe aller Korrekturbeträge	/

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 0,30 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen

5.4.1.3. Ableitung des grundstücksbezogenen Bodenwertes

Bodenwert	3.971 m ² x 0,30 €/m ²	1.191,00 € ≈ 1.200,00 €
------------------	--	--

5.4.2. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Im Bewertungsfall sind grundstücksbezogener Bodenwert und vorläufiger Vergleichswert identisch, da kein Bestand zu berücksichtigen ist.

vorläufiger Vergleichswert	1.200,00 €
-----------------------------------	-------------------

Der für die Ermittlung des Verfahrenswertes anzusetzende vorläufige Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt rd. **1.200,00 €**.

5.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes

Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des vorl. Vergleichswertes
eingeschränkte Erreichbarkeit	Nachteil, da Benutzung des Forstweges eine Zufahrtsgenehmigung erfordert	-5,00 %
		-5,00%

vorläufiger Verfahrenswert:	=	1.200,00 €
objektspezifische Korrektur		-5,00%
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	=	1.140,00 €
Vergleichswert:	≈	1.100,00 €

5.4.4. Ableitung des Vergleichswertes

Nach Anpassung an die besonderen Grundstücksmerkmale leitet sich der Vergleichswert **i.H.v. 1.100,00 €** ab, der gleichzeitig den Verkehrswert für **Flst. 453/2** darstellt.



6. Objekt Nr. 5, Flurstück 468/3

6.1. Mikrolage

- | | |
|-----------------------|---|
| Objektlage: | <ul style="list-style-type: none">• gefangenes, nahezu vollständig abgeholztes Grundstück in Außenbereichslage nördlich des Ortsteiles Neufang• westlich angrenzend an aktiven Steinbruch Hüttengrund• Ortskern ca. 2500 m entfernt |
| Nachbarschaft/Umfeld: | <ul style="list-style-type: none">• forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen und Abbauland eines Steinbruchs |
| Ausrichtung: | Ostausrichtung |
| Erreichbarkeit: | über unbefestigten Privatweg der Fremdgrundstücke Flst. 465, 468/2, der vom öffentlichen Weg abzweigt |

Darstellung der Erreichbarkeit



- | | |
|---------------------|---|
| Emissionsbelastung: | leicht erhöht aufgrund benachbarter Steinbruchbewirtschaftung |
| Einsehbarkeit: | aus allen Richtungen einsehbar |
| Topografie: | leicht hängig in östliche Richtung |
| Aussichtslage: | sehr gut |
| Besonnungslage: | sehr gut |
| Parkmöglichkeit: | nicht vorhanden |



Zufahrt:

- nicht gesichert, da es sich um gefangenes Grundstück handelt, das nicht an öffentliche Wegefläche angrenzt (Distanz ca. 60 m)
- es existieren keinerlei vertragliche Vereinbarungen, aus denen sich ein Recht zur Überquerung des Privatweges ableiten lässt

Zufahrt:



Quelle:GDI-Th

Lagebewertung:

Das Grundstück befindet sich in **befriedigender Mikrolage**, die aufgrund der schlechten Zufahrtssituation dazu führt, dass es sich um ein gefangenes Grundstück handelt.

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):





6.2. Zustandsmerkmale des Grundstückes

6.2.1. Gestalt, Form und Größe, Zuschnitt, Besonderheit

Gestalt:	• unbewirtschaftetes Grundstück • Baumfällung erfolgte vor ca. 3 Jahren • umfangreicher Bestand an Totholz und Baustümpfen • geringer Bestand an Fichten
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 138 m <u>Breite:</u> ca. 95 m
Zuschnitt:	nahezu trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	12.508 m²

6.2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	keine gesicherte Anbindung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	nicht vorhanden
Abwassersituation:	Grundstück ist nicht angeschlossen
Einfriedung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
bisherige Nutzung:	Wald- und Wiesenfläche
mögliche Nutzung:	• keine Aussicht auf Weiterentwicklung zu Bauland • Potenzial für forstwirtschaftliche Nutzung als auch zur Nutzung eines Teilbereiches als Abbaufäche für Grauwacke vorhanden
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist nicht erschlossen .

6.2.3. Geologische Situation

<u>Vorbemerkung:</u>	Zur Abklärung der geologischen Situation auf der Flurstücksfläche wurde das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz um Auskunft gebeten, die zum 24.11.2025 vorlag und die nachstehenden Ausführungen enthält.
vorhandenes Gesteinsmaterial:	Grauwackenhorizonte aus der stratigrafischen Einheit der Ziegenrück-Formation des Unterkarbons
bisherige geologische Untersuchungen:	• Erkundungsprogramm im Auftrag des Steinbrucheigentümers Fa. Hartsteinwerk Hüttengrund GmbH
Lage in Vorranggebieten:	• Gemäß Regionalplan Südwestthüringen befindet sich die östliche Grundstückshälfte innerhalb des für die Rohstoffsicherung ausgewiesenen Vorranggebietes „H-9 Hüttengrund“



Darstellung



Quelle: Regionalplan Südwestthüringen

6.2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:

1. Pfändungsvermerk am Anteil Abt. 1 Nr. 1.19 v. Karoline Kröckel (ehem. Oskar Kröckel) aus 1933 für Thüringische Zentralgenossenschaft e.G.m.b.H., Molkestraße 58, Erfurt

➡ mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenstandslos, da über den Fortbestand der Zentralgenossenschaft bzw. über mögliche Rechtsnachfolger keine Kenntnisse vorliegen

2. Vermerk zur Nacherbfolge aus 1948

➡ kein Einfluss auf den Verkehrswert ableitbar

3. Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen: nicht vorhanden

6.2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 21.03.2024 besteht für das betreffende Flurstück **Baulasten-freiheit**.

Altlasten: Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse des Ortstermins hat sich bei oberflächlicher Betrachtungsweise **kein Verdacht** auf Altlasten ergeben.

Denkmalschutz: Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 19.03.2024 mit, dass **kein Eintrag** im Denkmalbuch besteht.

Flurbereinigung: Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 23.05.2024 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen (Reg.-Nr. 83/24).



6.2.5.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Für die Stadt Sonneberg gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung „Neubekanntmachung 2025“. Darin ist das Flurstück Nr. 468/3 als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücksfläche befindet sich im **Außenbereich**, der gem. § 35 BauGB grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, sofern keines der gesetzlich definierten Vorhaben verwirklicht werden soll.

Entwicklungszustand:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 3 Abs. 1

6.2.6. Fotos



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Zufahrtsweg



6.3. Nutzungskonzept/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich mit unzureichender Gestaltung und nicht vorhandener Erschließung. Auf der Fläche befinden sich Baumstümpfe sowie Totholz in erhöhten Mengen.

Das Grundstück bietet aufgrund der Außenbereichslage geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse der Ortsbesichtigung lassen vermuten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig die bisherige Nutzung als Waldfläche fortgeführt wird. Weiteres Potential bietet die Weiterentwicklung zur Abbaufäche für das vorhandene Gesteinsmaterial.

Die Mikrolage des Grundstückes wurde mit befriedigend bewertet, weil die eingeschränkte Erreichbarkeit als Nachteil anzusehen ist.

Am Grundstücksmarkt besteht für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften in der Regel mäßige Nachfrage.

Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird als **mäßig** eingeschätzt.



6.4. Ermittlung des Verkehrswertes

6.4.1. Bodenwertermittlung

6.4.1.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird diese Verfahrensweise durchgeführt, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnisse sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 401026 des Bewertungsgrundstückes ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **0,30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Bis zum Wertermittlungstichtag wurden keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt beschrieben:

- Wertermittlungstichtag: 26.08.2025
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche und potentielle Abbaufäche



6.4.1.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 0,30 €/m²)

Stichtag

- nahezu identische Stichtage

/

Entwicklungszustand

- Übereinstimmung

/

Nutzungsart

- Unterscheidung, da neben der forstwirtschaftlichen Nutzung das vorhandene Abbaupotenzial nicht ausreichend im Bodenrichtwert von 0,30 €/m² abgebildet ist
- Ansatz eines Korrekturbetrages würde die erhebliche Unterscheidung nicht in angemessener Weise würdigen
- die Bewertung zweier unterschiedlicher Nutzungsarten erfolgt durch Teilflächenzerlegung (siehe nachfolgendes Kapitel)

/

sonstige Merkmale

- Übereinstimmung

/

Summe aller Korrekturbeträge

/

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 0,30 €/m² ist lediglich für die hälftige, forstwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Bewertungsgrundstück anwendbar, weil die übrige Teilfläche gesondert als Abbauwand zu bewerten ist. Eine Teilflächenzerlegung würdigt die abweichenden Nutzungsarten sachgerecht.



6.4.2. Ableitung des vorläufigen Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung

Flurstück	Größe	Zerlegung in Teilflächen	Qualität	Fläche	Wert in €/m²	Bodenwert in €
468/3	12.508 m²	Teilfläche 1	Fläche d. Land- u. Forstwirtschaft	6.254 m²	0,30	1.876,20
		Teilfläche 2*	Abbauland	6.254 m²	1,50	9.381,00
						11.257,20

* Merkmale der Teilfläche Nr. 2

- erweitertes Nutzungspotential als mögliches Abbauland
- abbaufähiges Gestein gemäß Lageplan im Grundstücksbereich vorhanden
- Bodenrichtwert der östlich angrenzenden Zone Nr. 407054 i.H.v. 2,00 €/m² bezieht sich auf die Merkmale „Abbauland Steinbruch“ und bildet die tatsächlichen Eigenschaften der Teilfläche 2 am besten ab
- folglich erscheint der Ansatz des Bodenwertes für Abbauland sachgerecht, da das Potential im Boden vorhanden ist
- zusätzlich bestehende Risiken wie die Erteilung der Abbaugenehmigung und die Unsicherheit zur tatsächlich vorhandenen Menge des Vorkommens werden durch Ansatz eines angemessenen Abschlages gewürdigt

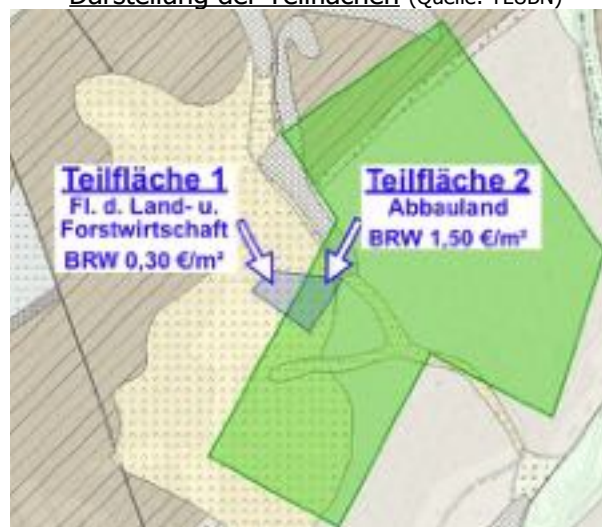
Bodenwert Abbauland = 2,00 €/m²

Abschlag aufgrund Risiko der Genehmigung = 15 %

Abschlag aufgrund Unsicherheit zur Menge = 10 %

**vorläufiger Bodenwert = 2,00 €/m² - 25 %
= 1,50 €/m²**

Darstellung der Teilflächen (Quelle: TLUBN)



Nach Teilflächenzerlegung und Würdigung der individuellen Merkmale jeder Fläche beträgt der vorläufige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 insgesamt **rd. 11.300,00 €**.



6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Bodenwertes

Anpassung des vorläufigen Bodenwertes

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des vorl. Bodenwertes
1. gefangenes Grundstück	Nachteil, da Erreichbarkeit eingeschränkt und Zufahrtsgenehmigung vertraglich vereinbart werden muss	-7,00 %
2. Bestand an Totholz	Beseitigung vor Wiederaufforstung notwendig	-5,00%
		-12,00%

vorläufiger Verfahrenswert: = **11.300,00 €**

objektspezifische Korrektur -12,00%

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: = **9.944,00 €**

Bodenwert: ≈ **9.900,00 €**

6.4.4. Ableitung des Bodenwertes

Nach Anpassung an die besonderen Grundstücksmerkmale leitet sich der Bodenwert **i.H.v. 9.900,00 €** ab, der gleichzeitig den Verkehrswert für **Flst. 468/3** darstellt.



6.4.5. Verkehrswertableitung

Die Ableitung des Verkehrswertes der 5 Versteigerungsobjekte erfolgt aus dem Anteil der jeweiligen Bodenwerte und der spezifischen Merkmale, die teilweise aus dem Baumbestand sowie aus den Abbaupotentialen bestehen.

Als geeignete Wertermittlungsmethode wurde sowohl für die Ermittlung des Wertanteiles des Bodenwertes als auch für die Bewertung des Baumbestandes das Vergleichswertverfahren angewendet, da ausreichend Vergleichskaufpreise aus tatsächlichen Kauffällen zur Verfügung standen. Somit ist gewährleistet, dass die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke das Verhalten des Grundstücksmarktes wirklichkeitsnah abbilden.

Der **Verkehrswert** der unbebauten Grundstücke

in 96515 Sonneberg OT Neufang,
Gemarkung Neufang, Flur 0

wird zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025

für Objekt Nr. 1, Flst. Nr. 200/6 mit rd. 6.100,00 €

für Objekt Nr. 2, Flst. Nr. 200/7 mit rd. 1.000,00 €

für Objekt Nr. 2, Flst. Nr. 233/2 mit rd. 9.400,00 €

für Objekt Nr. 2, Flst. Nr. 453/23 mit rd. 1.100,00 €

für Objekt Nr. 2, Flst. Nr. 468/3 mit rd. 9.900,00 €

geschätzt.

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Suhl, den 02.12.2025



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH



7. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 10. Auflage, Köln 2023.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 2	Auszug aus Liegenschaftskarte
Anlage 3	geologische Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

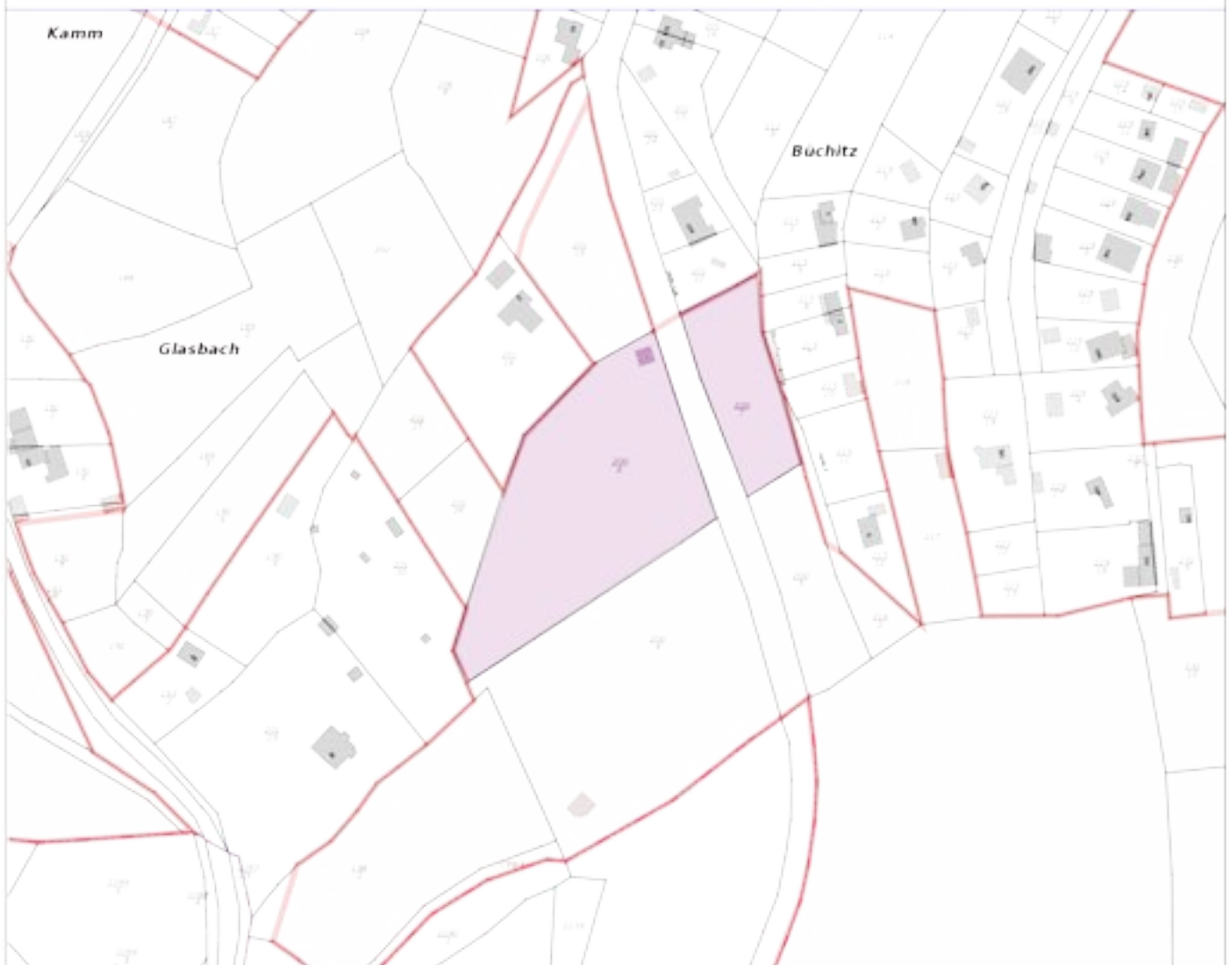
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung	Neufang
Bodenrichtwertnummer	401026
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,30
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Neufang

Bodenrichtwertnummer

401026

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,30

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

forstwirtschaftliche Fläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 5000

erstellt am:
04.11.2025



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Neufang

Bodenrichtwertnummer

401026

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,30

Stichtag

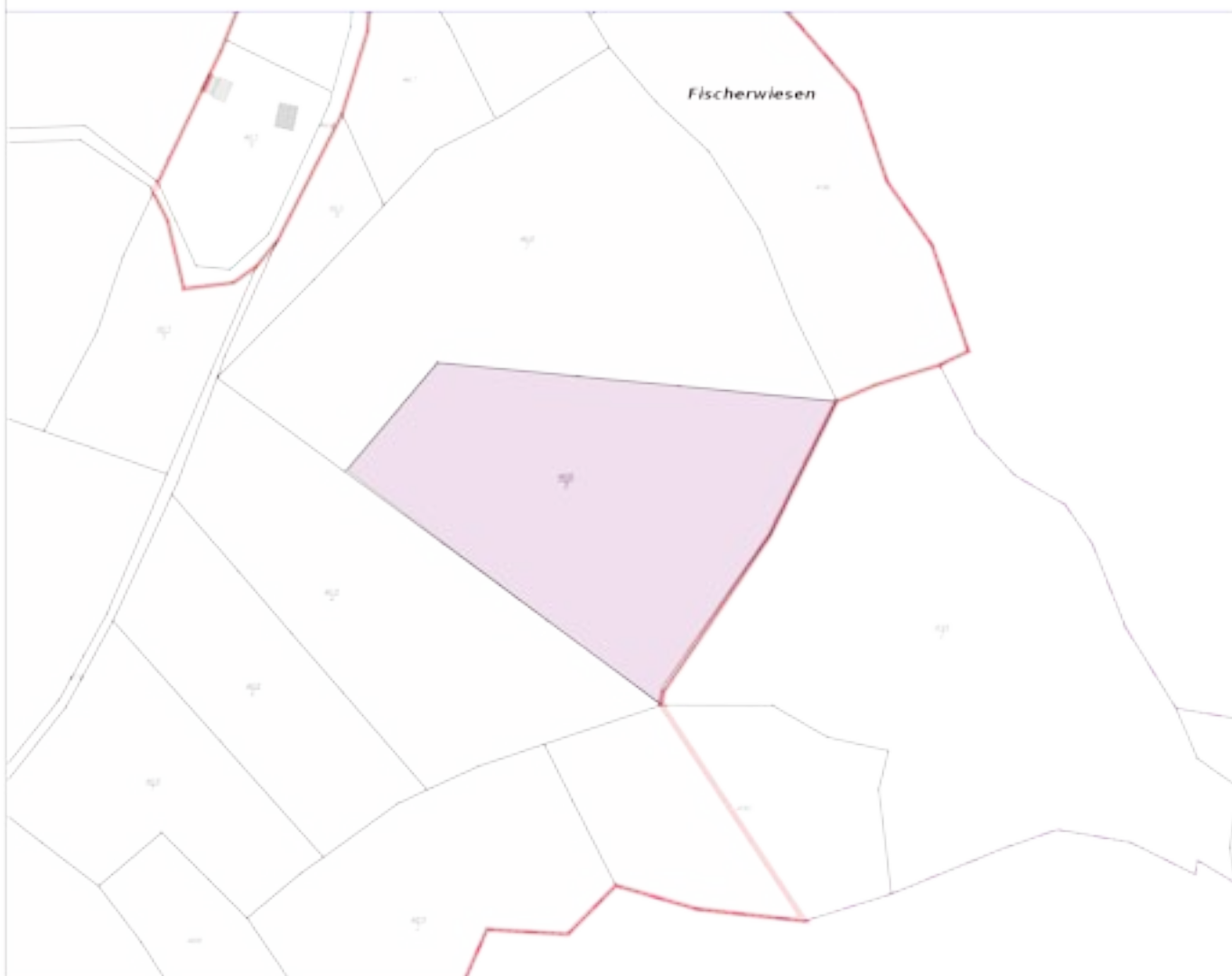
01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

forstwirtschaftliche Fläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 2500

erstellt am:

04.11.2025



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Hüttengrund

Bodenrichtwertnummer

407054

Bodenrichtwert [Euro/m²]

2

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

sonstige Fläche

Nutzungsart

Abbauland

ergänzende Nutzungsangabe

Steinbruch



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

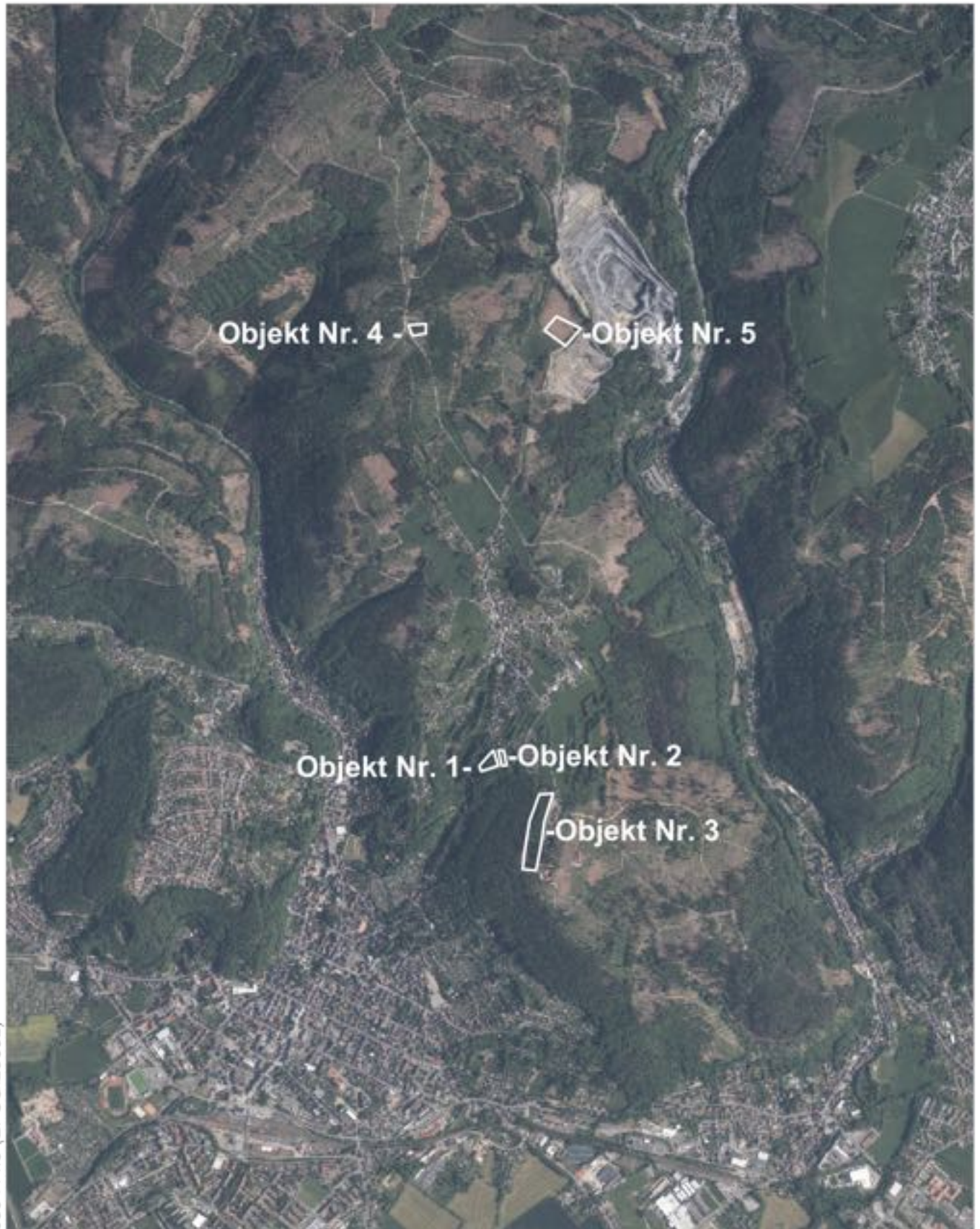


Maßstab:

1 : 5000

erstellt am:

04.11.2025





655376 (EPSG:25832)

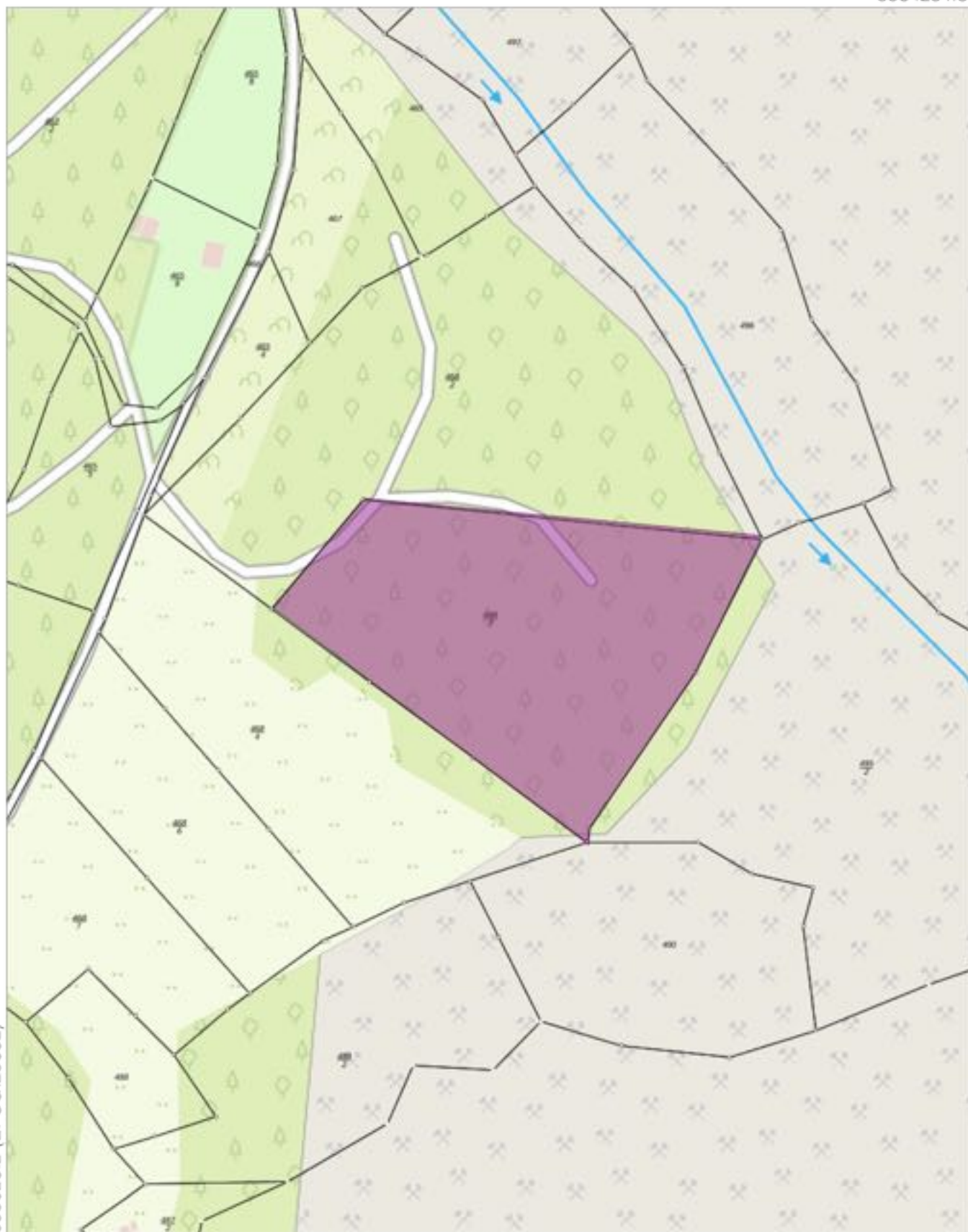
5581504.6 (EPSG:25832)





654936.3 (EPSG:25832)

5583160.5 (EPSG:25832)



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Behördenzentrale) Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

IWF ImmobilienWertFinder GmbH
Herrn Axel Huhndorf
Hölderlinstraße 68 b
98527 Suhl

Ihre Ansprechpartnerin:
Angela Nestler

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 3941 625
Telefax +49 361 57 3942 222

Angela.Nestler@
tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
7. November 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3444/4-27-143752/2025

nes/anm-0007

Jena
24. November 2025

Verkehrswertermittlung Grundstück Sonneberg/Hüttengrund, Gemarkung Neufang, Flst. 468/3

Sehr geehrter Herr Huhndorf,

in ihrer Mail vom 07.11.2025 baten sie um rohstoffgeologische Auskünfte zu dem Flurstück 468/3 der Gemarkung Neufang, welches westlich an den derzeit aktiven Steinbruch Hüttengrund grenzt (Abb. 1). Folgende Fragen sind zu beantworten:

1. Befindet sich auf dem Flurstück abbaufähiges Material?
2. Gab es bereits Untersuchungen auf dem Grundstück und wenn ja, welche Ergebnisse liegen vor?
3. Gibt es Kartenmaterial?

Einführend ist zu erwähnen, dass im Steinbruch Hüttengrund die Grauwackenhorizonte aus der stratigraphischen Einheit der Ziegenrück-Formation des Unterkarbons gewonnen werden (s. Geologische Karte in Abb. 2: Obere Ziegenrück-Wechselagerung-Subformation, Obere Ziegenrück-Grauwacke und z. T. Untere Ziegenrück-Wechselagerung-Subformation). Die Festgesteine werden im Bereich des betreffenden Flurstückes von quartären Fließerden und Solifluktionsschutt unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert, die als Abraum gelten.

Das Flurstück befindet sich mit seiner östlichen Hälfte innerhalb des im Regionalplan Südwestthüringen für die Rohstoffsicherung ausgewiesenen Vorranggebietes „H-9 Hüttengrund“ (s. Abb. 1 und 2). Auskünfte zur Lage und Größe des Rohstoffsicherungsgebietes erteilt die Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt. Die Informationen sind aber auch im Internet einsehbar:

<https://regionalplanung.thueringen.de/suedwestthueringen/regionalplan-suedwestthueringen>.



Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

poststelle@tlubn.thueringen.de

Umsatzsteuer-ID: DE812070140

Bitte senden Sie uns **Rechnungen** bevorzugt als E-Rechnung über das Portal <https://xrechnung-bdr.de/>.
Unsere Leitweg-ID: 16901051-0001-70

Informationen zum **Datenschutz**, dem Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

www.tlubn.thueringen.de

Frage 1:

Innerhalb des Flurstückes ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (s. Abb. 2) unter einer Abraumbedeckung nutzbarer Rohstoff bereichsweise verbreitet, wie er auch im aktiven Steinbruch gewonnen wird.

Frage 2:

In der südlichen Ecke des Flurstückes wurde im Rahmen einer rohstoffgeologischen Erkundung, die im Auftrag des Betreibers durchgeführt wurde, eine Bohrung mit einer Endteufe von 90,7 m niedergebracht. Die Lage dieser Bohrung (Bohrung 1/2000) ist einsehbar unter <https://boreholemap.bgr.de/mapapps/resources/apps/boreholemap/index.html?lang=de>.

Diese Bohrung gehörte zu einem Erkundungsprogramm mit weiteren Aufschlüssen außerhalb des o. g. Flurstückes, welches in Zusammenhang mit der Steinbruchtätigkeit stand. Die Vorge-

Frage 3:

Abb. 1 und 2 stellen das Flurstück in Bezug auf seine teilweise Lage in einem Rohstoffsicherungsgebiet sowie mit den geologischen Verhältnissen dar. Die Geologische Karte ist auch im Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz aufrufbar: <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/landesgeologie>.

Des Weiteren enthält der Bericht von KESSLER (2001) noch detailliertere Darstellungen zu den geologischen Verhältnissen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Angela Nestler
Referentin

Unterlagen:

Auszug aus der blattschnittfreien Digitalen Geologischen Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

KESSLER, B. (2001): Erkundung Erweiterungsfeld Neufanger Holz, Lagerstättengeologische Gutachten mit industrieller Vorratsberechnung. – Geotechnisches Büro Steine & Erden, Jena.

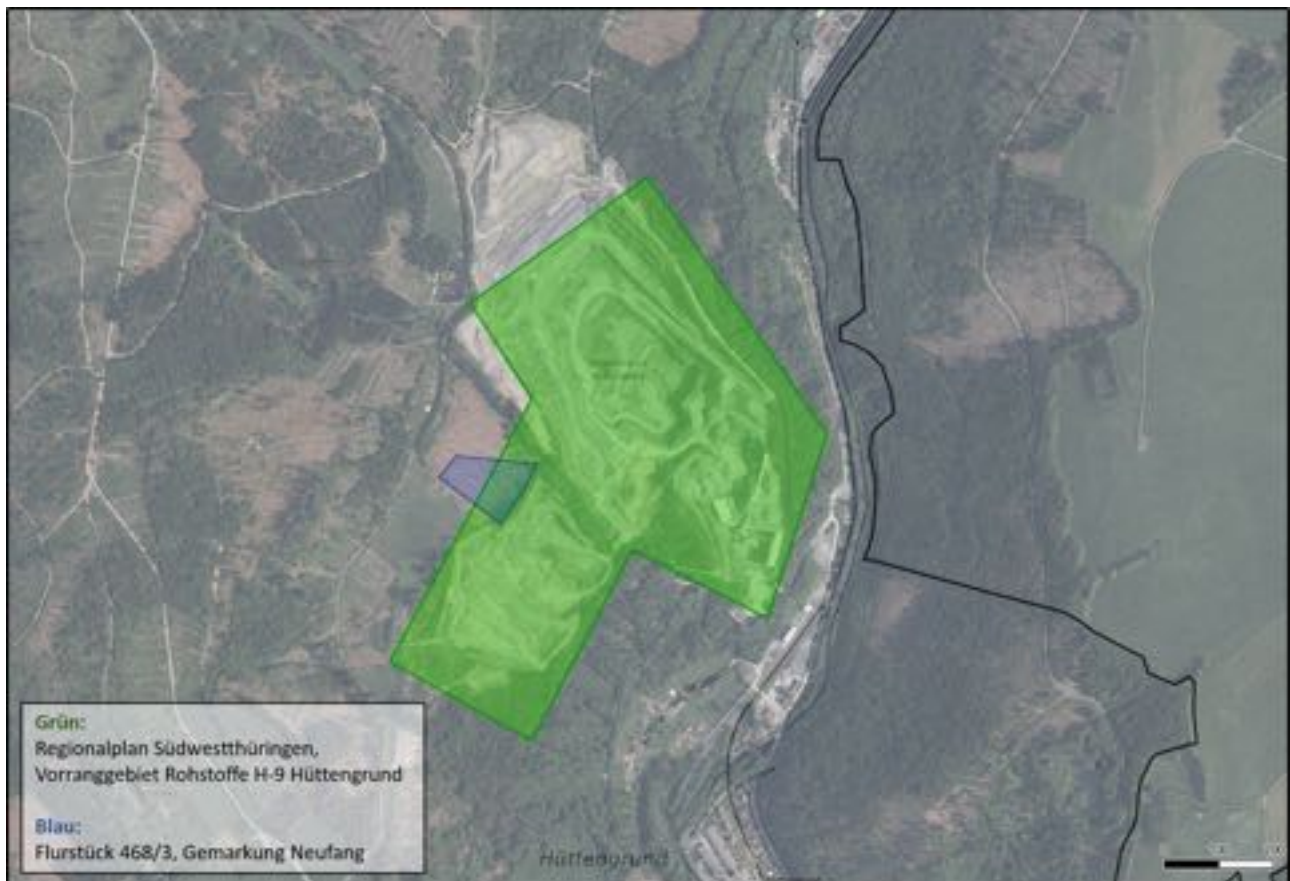


Abb. 1: Lage des Flurstückes (blau) und des im Regionalplan Südwestthüringen enthaltenen Vorranggebietes Rohstoffe „H-9 Hüttengrund“ (grün)

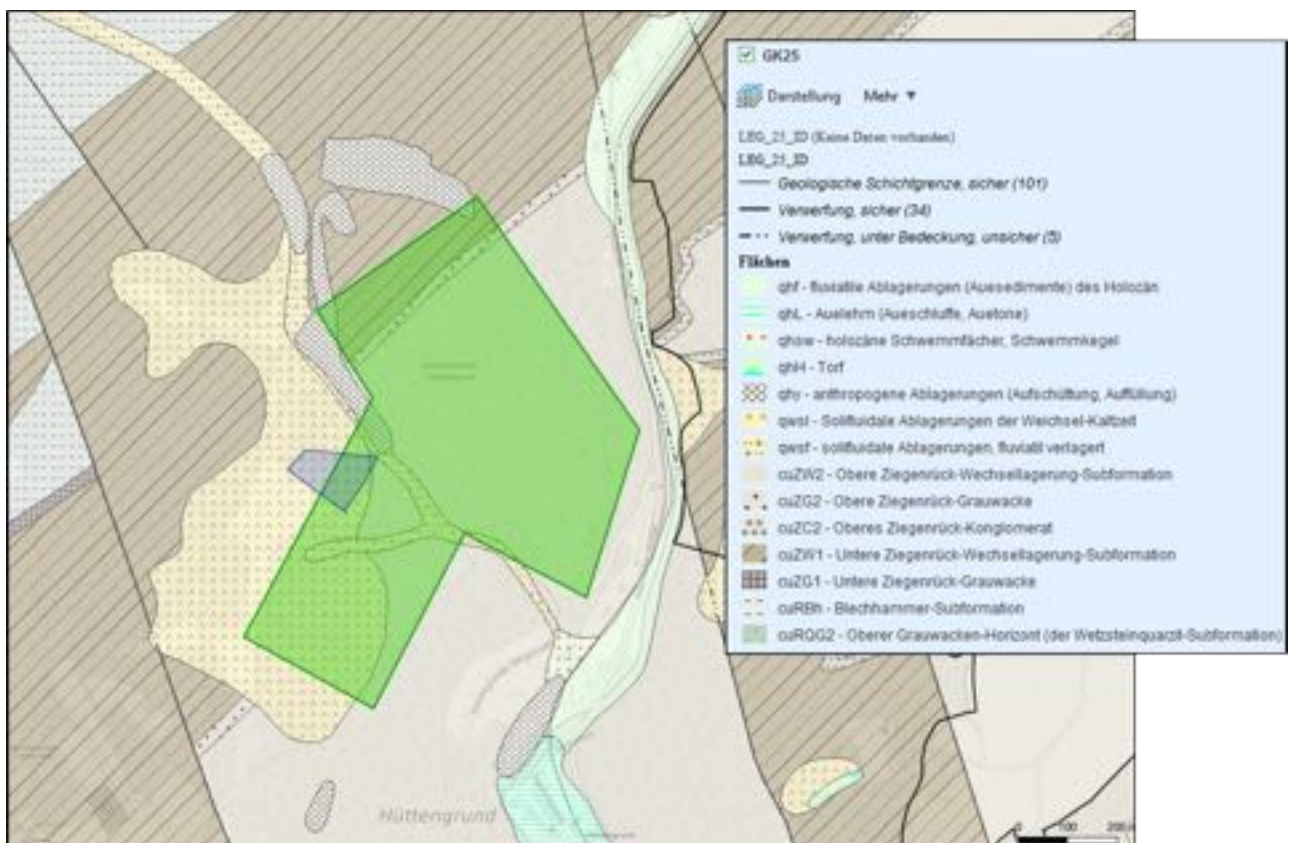


Abb. 2: Ausschnitt aus der blattschnittfreien Digitalen Geologischen Karte mit Lage des Flurstückes (blau) und des im Regionalplan Südwestthüringen enthaltenen Vorranggebietes Rohstoffe „H-9 Hüttengrund“ (grün)