

Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH),
Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und ver-
eidigte Sachverständige für Bewertung von be-
bauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Juri-Gagarin-Ring 13a
96528 Schalkau

eMail: natalie@klamt-immobw.de

Datum: 18.02.2026
Az.: K 64/25
GA: 2025-0100

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d.
§ 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **98744 Meura, Ortsstraße 127**



Objektart	Einfamilienhaus		Grünland
Bruttogrundfläche	187,00 m ²	Größe	49,00 m ²
Wohnfläche	94,00 m ²	Nutzung	Grünland
Baujahr	1914	Bodenrichtwert	21,00 €/m ²
Nutzung	leerstehend		
Wertermittlungsstichtag	12.12.2025		12.12.2025
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Wegerecht - 105,00 €
Verkehrswert	1.599,00 € rd. 1.600,00 €		924,00 € rd. 924,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Vergleichswertermittlung.....	16
4.5	Verkehrswert.....	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17

6	Anlagen	18
6.1	Übersichtskarte	18
6.2	Stadtplan	19
6.3	Liegenschaftskarte	20
6.4	Bodenrichtwertinformation	21
6.5	Grundrisse.....	22
6.6	Bild Flurstück 191/1	24
6.7	Bilder Flurstück 198/1	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ortsstraße 127 98744 Meura
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Meura, Blatt 436
Katasterangaben:	Gemarkung Meura, Flur 1, Flurstück 191/1, Fläche 49 m ² ; Gemarkung Meura, Flur 1, Flurstück 198/1, Fläche 117 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	<p>Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 26.11.2025 (AZ K 64/25) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins.</p> <p>Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens (auch auszugsweise) oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.</p> <p>Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Rundstempel gültig.</p>
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 12.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 01.12.2025 fristgerecht eingeladen.</p> <p>Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr H.H. (Eigentümer), Frau B. Schubert (Mitarbeiterin der SV) und die Sachverständige Natalie Klamt
Eigentümer:	Erbengemeinschaft Herr H. H., geb. am 27.01.1953 Frau R. H., geb. am 26.08.1947

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.11.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.02.2026
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) 1914
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
- Kaufvertrag Urkunde 20-743-72 vom 08.12.1972
- Marktdaten des zuständigen Gutachterausschuss

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Flurstück 191/1

Das hier zu bewertende Flurstück ist unbebaut. Es handelt sich um ein stark hängiges Grünland.

Wegerecht

Das Flurstück 191/1 ist mit einem Wegerecht belastet. Im Kaufvertrag 20-743-72 vom 11.04.1973 wurde das Wegerecht definiert. Auszugsweise wurde das Wegerecht wie folgt definiert: „... den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 94 ein Übergangsrecht in einer Breite von 1m – verlaufend in westlich-nördlicher Richtung...“. Mit Hilfe der Messwerkzeuge im Thüringen Viewer wird eine Wegestrecke von ca. 5 m Länge und 1 m Breite ermittelt. Die belastete Fläche von 5 m² wird in dieser Wertermittlung wertmindernd angesetzt. Die Nutzbarkeit ist dauerhaft eingeschränkt.

Wertminderung = belastete Fläche x Bodenrichtwert

Wertminderung = 5 m² x 21,00 €/m²

Wertminderung = 105,00 €

Flurstück 198/1

Das hier zu bewertende Grundstück wurde ca. 1914 mit einem Einfamilienhaus bebaut. Durch die Recherche im Landesarchiv Thüringen konnte lediglich Grundrisse aus 1914 beschafft werden. Das Gebäude wurde auf die linke Grundstücksgrenze gebaut. Die Bebauung umfasst ca. 55% des Grundstücks. Im vorderen Teil des Grundstücks wurde ein Nebengebäude errichtet. Es ist zu klein für eine Garagennutzung. Aktuell dient es zur Abstellung von Mülltonnen.

Zuwegung

Das Grundstück hat keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße. Es besteht keine Grunddienstbar (Wegerecht) zugunsten des Bewertungsobjekts. Es besteht lediglich eine mündliche Absprache über ein Wegeerecht mit dem Eigentümer des Flurstücks 549/196 der Gemarkung Meura.

Zustand des Hauses

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren weder modernisiert noch Instand gehalten. Das Objekt ist seit 2018 leerstehend. Die Heizung und die Sickergrube wurden stillgelegt.

Das Bewertungsobjekt weist einen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Eine Nutzbarkeit im aktuellen Zustand ist nicht möglich.

Das Wohngebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen an heutige moderne Wohnansprüche. Gründe dafür sind insbesondere:

- Die Funktionsfähigkeit der Haustechnik wird hier unterstellt. Allerdings muss aufgrund des Gebäudealters und -zustands davon ausgegangen werden, dass zeitnah größere Erneuerungen anstehen. Dies gilt insbesondere für das Elektro- und das Rohrleitungssystem.
- Die aus dem Baujahr stammende Dachkonstruktion muss in absehbarer Zeit erneuert werden.
- Der Schall- und Wärmeschutz entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.
- Darüber hinaus ist eine neue und zeitgemäße Heizung zu installieren.

- Die Haustür, die Innentüren und die Fenster sind veraltet und müssen erneuert werden. Die Fenster entsprechen teilweise nicht den Standardmaßen, es ist mit erhöhten Sanierungskosten zu rechnen.
- Sämtliche Wohnräume müssen malermäßig bearbeitet werden. Zudem müssen neue Fußbodenbeläge verlegt oder die alten Beläge überarbeitet werden. Inwiefern die Innenputze und Fußbodenunterkonstruktionen noch brauchbar sind, konnte nicht überprüft werden.
- Die Sanitärräume entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen, bzw. sind nicht mehr vorhanden. Sie müssen erneuert werden.
- Die statische Festigkeit ist nicht mehr gewährleistet.

Fazit:

Wie im oberen Abschnitt bereits ausführlich geschildert, weist das Gebäude eine auffällige wirtschaftlich-technische Überalterung auf. Das Wohnhaus kann in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr gerecht werden.

Aufgrund des Modernisierungstau, der stillgelegten Heizung und Sickergrube handelt es sich somit um ein Liquidationsobjekt, das nicht mit den drei gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren bewertet werden kann. Es müssen vielmehr die in der ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten für Liquidationsobjekte beachtet werden. Dabei kann von einer alsbaldigen (kurzfristigen) Freilegung im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV ausgegangen werden, da das Gebäude leer steht und von einem Käufer sofort abgerissen werden könnten.

Eine komplette und umfangreiche Sanierung des Objektes ist zwar möglich, beinhaltet jedoch sehr viele Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten. In zahlreichen Fällen sind die Kosten für die Sanierung von alten Gebäuden höher als die Neubaukosten.

Grundlage für die Kaufentscheidung bieten daher in der Regel Betrachtungen, was das Grundstück maximal an Wertpotenzial bieten könnte. Das heißt, der Kaufinteressent eines derartigen Objektes überlegt, welchen Vorteil er beim Kauf des Bewertungsobjektes gegenüber dem Kauf eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks erzielen könnte. Denn die Kosten für die Sanierung und Modernisierung kommen denen eines Neubaus gleich oder sind teilweise sogar höher.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kommt daher nach meiner Auffassung für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer bei einer Kaufentscheidung auch die Kostenkalkulation über den Abriss der vorhandenen Gebäude in Betracht.

Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das bedeutet der Verkehrswert bezieht sich auf den unbeteiligten Dritten Marktteilnehmer und ist ein objektiver Wertansatz. Wichtig ist daher, dass nicht jeder preisbestimmende Faktor für ein Grundstück auch gleichzeitig ein im Sinne des Verkehrswertes wertbestimmender Faktor sein muss.

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung. Sollte nach Fertigstellung des Gutachtens noch Informationen nachgereicht werden, die zum Zeitpunkt der Gutachtausarbeitung nicht zugänglich waren, kann das Gutachten nachgearbeitet werden.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteeinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen und Brutto-Geschossflächen bzw. -Rauminhalten werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und eine eigene diesbezügliche Berechnung als Grundlage der Wertermittlung sind nicht beauftragt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die als Grundlage dieser Wertermittlung verwendeten Unterlagen werden im Anhang der Wertermittlung nicht umfassend abgebildet. Die nicht dargestellten vorhandenen Unterlagen werden in der Dokumentenübersicht explizit aufgeführt. Sie liegen dem Auftraggeber in Form einer (elektronischen) Akte vor. Sie sind ebenfalls ursächlicher Bestandteil dieser Wertermittlung. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden in diesem Gutachten keine Namen veröffentlicht. Die Namen der Beteiligten Personen liegen der Sachverständigen vor und sind auch Teil der Handakte. Eine Veröffentlichung kann ausschließlich durch einen gerichtlichen Beschluss erfolgen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Bundesland	Thüringen		
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt		
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (46,1 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schwarzatal, Stadt (6,4 km)		
Einwohner (Gemeinde)	397	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.302
Haushalte (Gemeinde)	200	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.302

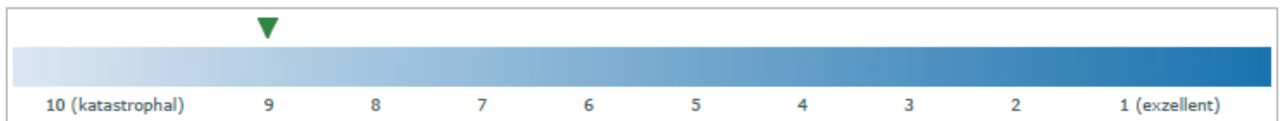
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ilmenau-Ost (22,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oberweißbach-Deesbach (5,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Saalfeld/Saale (13,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Erfurt-Weimar [ERF] (46,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Meura Umgehung (0,2 km)

Lageeinschätzung:

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig; von der Straße ansteigend

Versorgung / Dienstleistung:

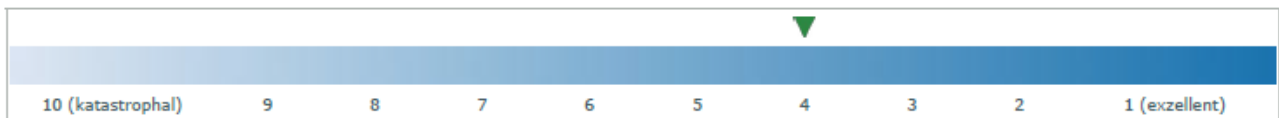


Allgemein Arzt	(4,1 km)
Zahnarzt	(4,9 km)
Krankenhaus	(10,1 km)
Apotheke	(4,6 km)
LEH Discounter	(5,3 km)
EKZ	(17,2 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(5,4 km)
Realschule	(28,7 km)
Hauptschule	(19,7 km)
Gesamtschule	(43,4 km)
Gymnasium	(9,4 km)
Hochschule	(40,2 km)
DB Bahnhof	(5,3 km)
Flughafen	(46,6 km)
DB Bahnhof ICE	(13,6 km)

Lageeinschätzung:

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

**2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 117,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit geringem Anliegerverkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses an das Flurstück 549/196 der Gemarkung Meura.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreis Saalfeld vom 08.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meura, Blatt 436 folgende Eintragungen:

1. zu Flurstück 191/1: Grunddienstbarkeit (Übergangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 194; Bewilligung vom 08.12.1972; eingetragen am 02.05.1973.

3. zu den Flurstücken 191/1 und 198/1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 64/25), eingetragen am 26.06.2025.

Erläuterungen zu den eingetragenen Lasten und Beschränkungen:

zu 1. siehe detaillierte Ausführung unter 1.4 dieser Ausarbeitung.
zu 3. wird in dieser Ausarbeitung wertneutral behandelt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Landkreis Saalfeld vom 16.12.2025 liegen für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde des Landkreis Saalfeld vom 11.12.2025 nicht.

Allerdings liegt das Bewertungsobjekt in der Umgebung eines Kulturdenkmals womit Umgebungsschutz nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG besteht. Hiernach muss vor Veränderung oder Beseitigung einer Anlage eine Erlaubnis eingeholt werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Kein Flächennutzungsplan vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es besteht eine Klarstellungssatzung rechtskräftig seit 13.06.2014, die den Innenbereich vom Außenbereich abtrennt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal vom 09.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut.
Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (Sockelgeschoss); ausgebauter Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1914
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (Sockelgeschoss):
Diele, (ehemaliger Stall) Badezimmer, Keller

Erdgeschoss:
Flur, Stube, Küche, Speisekammer, Kammer

Dachgeschoss:
Flur, Stube, Kammer, Bühnenraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	tragende Innenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappschindeln

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Sickergrube (stillgelegt)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	keine Warmwasserversorgung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

Strom, Telefon und Zuwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Sickergrube

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98744 Meura, Ortsstraße 127 zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Meura	436		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Meura	1	191/1	49 m ²
Meura	1	198/1	117 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Liquidationsverfahrens** zu ermitteln.

Als liquidationsbetroffene bauliche Anlagen (Liquidationsobjekte) werden in §8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV solche definiert, die eine „nicht mehr wirtschaftlich nutzbare“ und „zur alsbaldigen Freilegung“ anstehende bauliche Anlage aufweisen.

Die Ursache hierfür kann sein, dass eine bauliche Anlage einen hohen Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungsbedarf aufweist, der wirtschaftlich nicht reparabel ist.

Eine nicht mehr gegebene wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage ist insbesondere indiziert, wenn der auf der Grundlage der tatsächlich ausgeübten Nutzung marktüblich erzielbare Ertrag in einem wirtschaftlich irreparablen Missverhältnis zum „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des §40 Abs. 1 ImmoWertV steht. Das bedeutet die aufzuwendenden Kosten um den Missstand abzuhefen sind so hoch, dass bei deren Ansatz (z.B. in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) der Bodenwert nicht mehr in voller Höhe übrigbleibt. Der errechnete Ertrags- bzw. Sachwert ist weniger als der einzeln betrachtet Bodenwert.

In solchen Fällen ist eine alsbaldige Liquidation gegeben.

Dafür ist Voraussetzung, dass die alsbaldige Freilegung nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes marktüblich ist. Dies kann beispielsweise auf Grundstücksmärkten erwartet werden, die durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt sind, oder bei Grundstücken in begehrten Lagen. Erst wenn nach den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes eine „alsbaldige“ Freilegung üblicherweise zu erwarten ist, bestimmt sich der Marktwert im Wege des Liquidationswertverfahrens.

Ist die bauliche Anlage aufgrund erheblicher Baumängel oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel und ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes die „alsbaldige“ Freilegung marktüblich, bestimmt sich der Marktwert (Liquidationswert) nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts eines alsbald freizulegenden Grundstücks sind die Freilegungskosten gleichwohl als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu „verorten“. Das ist darin begründet, dass im Rahmen der Bodenwertermittlung es erforderlich sein kann, den Bodenwert z.B. ausgehend von einem Bodenrichtwert mittels Umrechnungskoeffizienten auf die objektspezifischen Bodenmerkmale „umzurechnen“ und die Umrechnungskoeffizienten modellkonform, d.h. entsprechend ihrer Ableitung aus freilegungsunbelasteten Vergleichspreisen zur Anwendung kommen müssen.

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten und Entsorgung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich sind.

Entsorgung von Sondermüll ist separat anzusetzen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist im Regelfall ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln.

Entsprechend den Marktgepflogenheiten wird mangels einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen auf einen geeigneten vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen gemäß der §§ 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die in der Regel die gleichen bzw. überwiegend vorherrschenden Grundstücksmerkmale aufweisen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	117 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 21,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.12.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	21,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	117	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	21,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 21,00 €/m²	
Fläche	× 117 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.457,00 € rd. 2.460,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 insgesamt **2.460,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.460,00 €
Zu / Abschläge	-	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.460,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,65
Marktangepasster Vergleichswert	=	1.599,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	924,00 €
Vergleichswert	=	2.523,00 €
	rd.	2.520,00 €

4.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Laut der Veröffentlichung des benachbarten Gutachterausschuss des Landkreis Hildburghausen verbleiben bei Einfamilienhausgrundstücken mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden im Durchschnitt noch 65% des jeweiligen Bodenwertes. Sachverständig wird dieser Annahme hier gefolgt und eine Marktanpassung von 0,65 vorgenommen.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.460,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98744 Meura, Ortsstraße 127 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 mit rund

2.520,00 €

in Worten: zweitausendvierhundertsechzig Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihre Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schalkau, den 18. Februar 2026

Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH)

Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9 Auflage, Kleiber
- [2] Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswert, 2. Auflage, Tillmann, Kleiber, Seitz
- [3] Baukosten 2024/25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. Auflage Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
- [4] Baukosten 2024/25 Ein- und Mehrfamilienhäuser, 23. Auflage, Schmitz, Gerlach, Meisel

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.

6 Anlagen

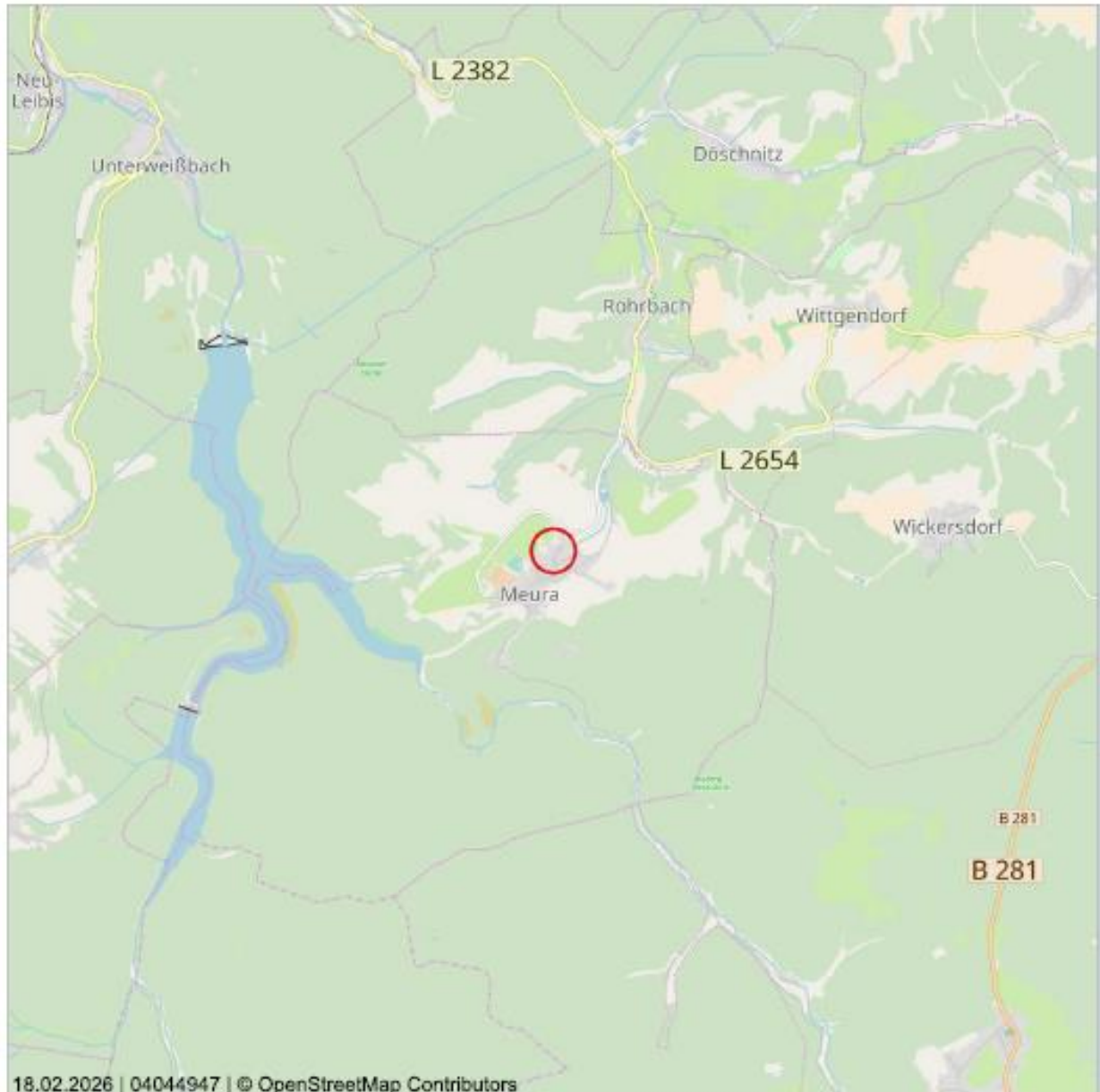
6.1 Übersichtskarte

Regionalkarte on-geo

98744 Meura, Ortsstr. 127



Geoport



18.02.2026 | 04044947 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papldruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

98744 Meura, Ortsstr. 127



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

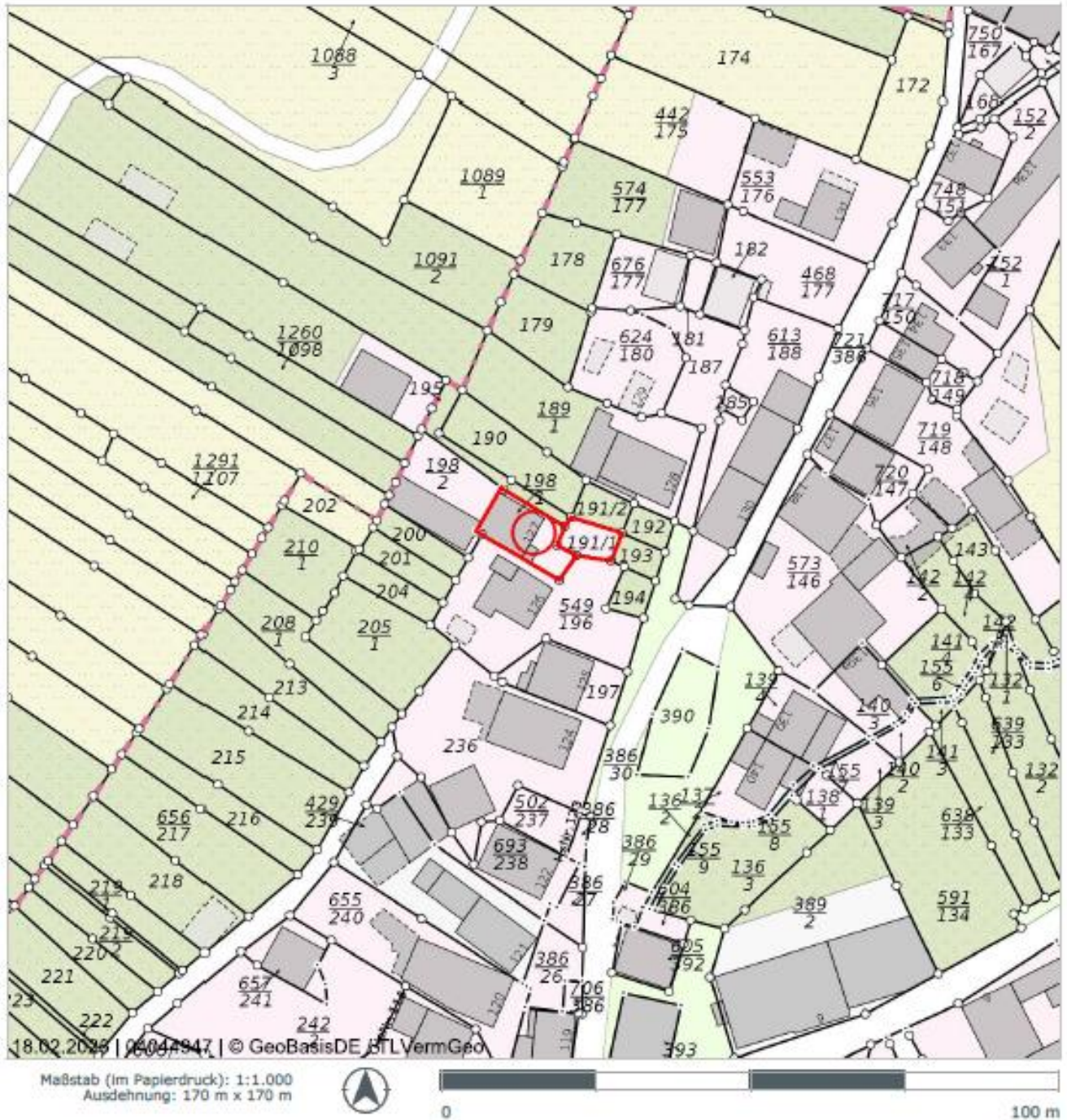
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Thüringen mit Flurstückfläche

98744 Meura, Ortsstr. 127



Gesamtfläche der Flurstücke: 166 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Flausbildung.


Auszug von Teilmehlnen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Februar 2026


6.4 Bodenrichtwertinformation

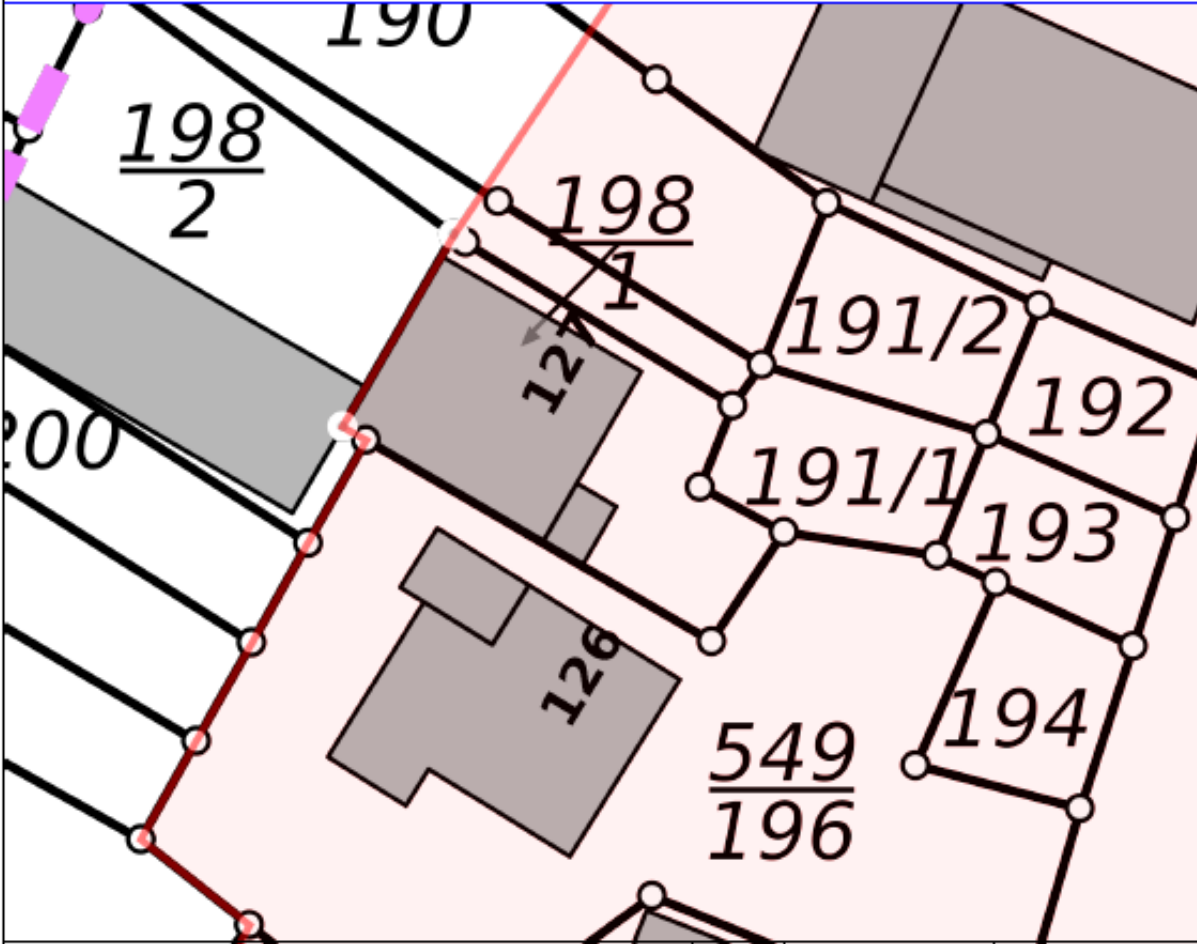



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

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

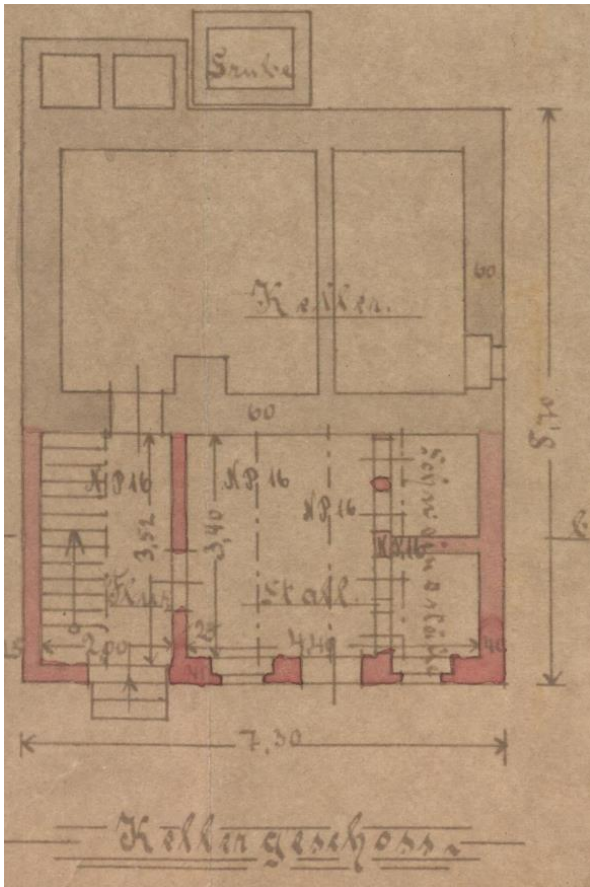
Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Meura
	Gemarkung	Meura
	Bodenrichtwertnummer	303022
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	21
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30	

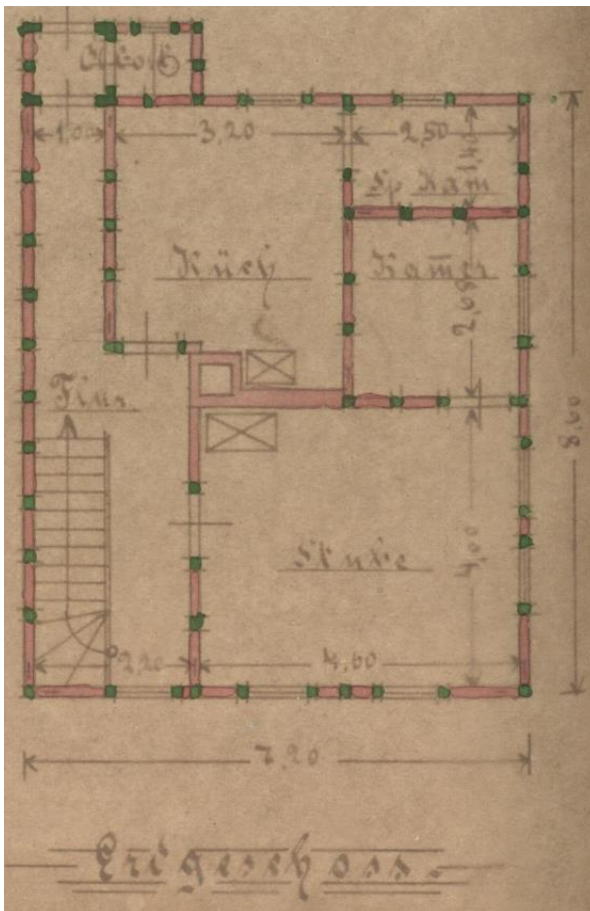


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de		Maßstab: 1 : 250	erstellt am: 10.12.2025
---	--	---------------------	----------------------------

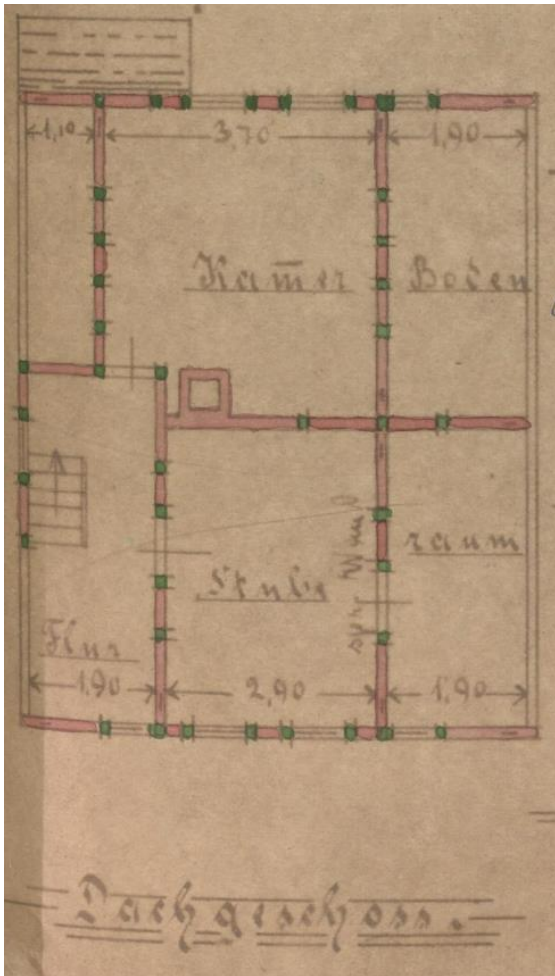
6.5 Grundrisse



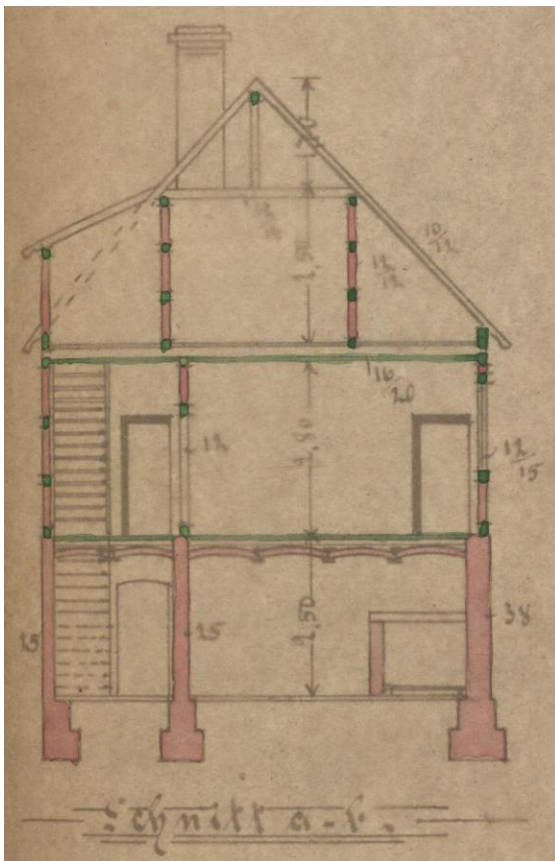
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

6.6 Bild Flurstück 191/1



6.7 Bilder Flurstück 198/1



Eingangsbereich



Badezimmer EG



Stube OG



Nebengebäude



Rückansicht