

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 10
96528 Meura

eMail: natalie@klamt-immobw.de

Datum: 20.02.2026
Az.: K 79/25
GA: 2025-0092

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Grünland genutzte Grundstück
in 98744 Meura, Ortsstraße



Objektart	Flurstück 1342/1096		Flurstück 193
Größe	2.042,00 m ²	Größe	43,00 m ²
Nutzung Gartenland	839,00 m ²	Nutzung	Grünland
Nutzung Grünland	1.203,00 m ²		
Nebengebäude	Scheune und Garage		
Wertermittlungsstichtag	12.12.2025		12.12.2025
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Scheune -> 5.110,00 € Garage -> 700,00 €		
Verkehrswert	8.990,00 € rd. 9.000,00 €		903,00 € rd. 900,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 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	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
3.1.1	Beschaffenheitsfaktoren	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.3	Verkehrswert Flurstück 193, Gemarkung Meura	10
4.3.1	Bodenwertermittlung für die Nutzung Freizeit- und Erholungsfläche	10
4.4	Verkehrswert Flurstück 1342/1096, Gemarkung Meura	11
4.4.1	Bodenwertermittlung für die Nutzung Gartenland	11
4.4.2	Bodenwertermittlung für die Nutzung Grünland	12
4.5	Vergleichswertermittlung des Flurstücks 1342/1096	13
4.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	13
4.6	Verkehrswert	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
6	Anlagen	16
6.1	Übersichtskarte	16
6.2	Stadtplan	17
6.3	Liegenschaftskarte	18
6.4	Bodenrichtwertinformation Gartenland	19
6.5	Bodenrichtwertinformation Grünland	20
6.6	Bodenrichtwertinformation Flurstück 193	21

6.7	Bilder Flurstück 193	22
6.8	Bilder Flurstück 1342/1096	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flurstück 1342/1096: Grundstück, im unteren Bereich mit einer Scheune und einer Garage bebaut, genutzt als private Gartenfläche und im oberen Bereich als Grünland. Flurstück 193: Grundstück unbebaut, genutzt als Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)
Objektadresse:	Ortsstraße (Nähe Hausnummer 127) 98744 Meura
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Meura, Blatt 824
Katasterangaben:	Nr. 23, Gemarkung Meura, Flur 1, Flurstück 193, Fläche 43 m ² ; Nr. 29, Gemarkung Meura, Flur 4, Flurstück 1342/1096, Fläche 2.042 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 05.11.2025 (AZ K 79/25) soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 12.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 11.11.2025 fristgerecht eingeladen. Die Grundstücke wurden vollständig hinsichtlich der vorherrschenden Nutzung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.02.2026• Berechnung der Brutto-Grundfläche• Marktdaten des zuständigen Gutachterausschuss

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Flurstück 193, Gemarkung Meura

Das hier zu bewertende Flurstück ist unbebaut. Es handelt sich um eine stark hängige Freizeit- und Erholungsfläche (Garten).

Flurstück 1342/1096, Gemarkung Meura

Das hier zu bewertende Flurstück wird laut Thüringer Viewer in zwei Nutzungsarten aufgeteilt. Der untere Teil wird als private Gartenfläche genutzt. Er wurde mit einer Scheune und einer Garage bebaut. Die Baujahre der beiden Anlagen konnte nicht recherchiert werden. Die beiden Anlagen werden in dieser Wertermittlung mit ihren entsprechenden Gebäudezeitwerte in den besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Aufteilung des Grundstücks:

Landwirtschaftliche Nutzung:	1.203 m ² (Grünland)
Sonstige Fläche:	839 m ² (Gartenland)

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.

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

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

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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.

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)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 2042,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamt des Landkreis Saalfeld vom 02.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 30.06.2026 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meura, Blatt 824 folgende Eintragung:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 79/25), eingetragen am 30.06.2025

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Scheune und einer Garage bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1.1 Beschaffenheitsfaktoren

Ausschlaggebend für die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen sind nach § 5 Abs. 5 ImmoWertV die Beschaffenheitsfaktoren der Grundstücke. Die Bodengüte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen werden üblicherweise mittels Acker- oder Grünlandzahl beschrieben. Gemäß § 4 Abs. 1 des Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) sind bei den Wertzahlen für Acker die Bodenart, die Entstehungsart und die Zustandsstufe zu berücksichtigen. Die Ackerzahl (AZ) ist eine Bewertungszahl, die die natürliche Ertragsfähigkeit von Ackerflächen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen der Bodenschätzung quantifiziert. Sie wird auf einer Skala von 1 bis 100 angegeben, wobei 100 den besten Boden darstellt.

Die Bodenart beschreibt die Zusammensetzung des Bodens hinsichtlich der Korngrößenverteilung der mineralischen Bestandteile. Diese jeweilige Zusammensetzung beeinflusst die Bodenfruchtbarkeit. Die Bestimmung der Bodenart wird dem Liegenschaftskataster des Bewertungsobjekts entnommen.

Die Entstehungsart beschreibt in zu welcher Zeit der Boden entstanden ist und welche Eigenschaften dadurch zu erwarten sind.

Die Zustandsstufe beschreibt die Leistungsfähigkeit eines Bodens innerhalb der Bodenart festgelegten Grenzen. Die Leistungsfähigkeit wird unter anderem bestimmt durch die Durchwurzelbarkeit des Bodens, die Zusammensetzung der obersten, meist stark belebten Schicht (Krume) und des Stauwassereinflusses.

3.1.1.1 Bewertungsobjekt

Bodenart: Lehmiger Sand (IS)

Verwitterung: grob, steinig (Vg)

Zustandsstufe: V -> Gut bis mittelmäßige Ertragsbedingungen mit durchschnittlichen physikalischen Eigenschaften

Ackerzahl: 25

Ertragsmesszahl: 294

Fazit: Das Bewertungsobjekt weist eine einfache Bodengüte auf. Daher wird hier eine Nutzung als Grünland und nicht als Ackerland realisiert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 98744 Meura, Ortsstraße (Nähe Hausnummer 127) zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Meura	824		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Meura	1	193	43 m ²
Meura	4	1342/1096	2.042 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Verkehrswert Flurstück 193, Gemarkung Meura

4.3.1 Bodenwertermittlung für die Nutzung Freizeit- und Erholungsfläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	= Gemischte Baufläche
Nutzungsart	= Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.12.2025
Entwicklungsstufe	= Gemischte Baufläche
Nutzungsart	= Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)
Grundstücksfläche	= 43 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. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	21,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

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				
Entwicklungsstufe	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	× 1,00	
Nutzungsart	Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)	Freizeit- und Erholungsfläche (Garten)	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	43	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	21,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	21,00 €/m²	
Fläche	×	43 m ²	
Bodenwert	=	903,00 €	
	rd.	900,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 insgesamt **900,00 €**.

4.4 Verkehrswert Flurstück 1342/1096, Gemarkung Meura

4.4.1 Bodenwertermittlung für die Nutzung Gartenland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.12.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)
Grundstücksfläche	= 839 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. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

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				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)	priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	839	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	3,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	3,00 €/m²	
Fläche	×	839 m ²	
Bodenwert	=	2.517,00 €	
		rd. <u>2.520,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 insgesamt **2.520,00 €**.

4.4.2 Bodenwertermittlung für die Nutzung Grünland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.12.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.203 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. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

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				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.203	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,55 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,55 €/m²	
Fläche	×	1.203 m ²	
Bodenwert	=	661,65 €	
	rd.	660,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 insgesamt **660,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung des Flurstücks 1342/1096

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

Bodenwert (Gartenland)		2.520,00 €
Bodenwert (Grünland)	+	660,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.180,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.180,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	5.810,00 €
Vergleichswert	=	8.990,00 €
	rd.	9.000,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.810,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Scheune (massiv/Fachwerk) ca. 146 m² BGF* á 35,00 €/m² BGF 5.110,00 € Garage (massiv) ca. 20 m² BGF á 35,00 €/m² BGF 700,00 € 	
Summe	5.810,00 €

* BGF = Bruttogrundfläche

Die angesetzten Wertansätze werden der Anlage 4 (Werte von Nebengebäuden) der veröffentlichten Sachwertfaktoren 2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Anlage 4: Werte von Nebengebäuden

Hinweis: Die hier aufgeführten Werte dienen der Ermittlung von Gebäudezeitwerten.

Anwendungsbereich: Nebengebäude mit einem Baujahr vor 1990, für die es keine ausgewiesenen NHK 2010-Werte gibt

- Scheune (massiv / Fachwerk)
- Schuppen (massiv / Fachwerk)
- (ehem.) Gebäude für Tierhaltung (massiv / Fachwerk)

Berechnungsgrundlage: Brutto-Grundfläche (BGF)

Sofern das Gebäude nach dem äußeren Anschein ein nutz-/begehbares Dachgeschoss aufweist, ist die BGF durch **Multiplikation der Gebäudegrundfläche mit einem Faktor von (mind.) 2** zu berechnen.

Wertansätze: Wertansätze in €/m² BGF
Wertansätze sind auf 5 € gerundet
Zeitwerte der Nebengebäude sind bei

- rechnerischer Wert < 10.000 € auf 100 €
- rechnerischer Wert > 10.000 € auf 1.000 € zu runden

Werte für **unsanierte** Nebengebäude

		Definition
Untergrenze	25 €/m ²	ursprünglicher Gebäudezustand; schadhafte Bauteile erkennbar; ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar
Mittel	35 €/m ²	keine Mod.-Maßnahmen durchgeführt; ursprünglicher Gebäudezustand ohne erkennbare Schäden; Gebäude nutzbar
Median	32 €/m ²	
Obergrenze	45 €/m ²	kleinere Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken aber keinen zeitgemäßen Standard, da zu lang her)

Tabelle 19: Werte für unsanierte Nebengebäude

4.6 Verkehrswert

Objektart	Flurstück 1342/1096		Flurstück 193
Größe	2.042,00 m ²	Größe	43,00 m ²
Nutzung Gartenland	839,00 m ²	Nutzung	Grünland
Nutzung Grünland	1.203,00 m ²		
Nebengebäude	Scheune und Garage		
Wertermittlungsstichtag	12.12.2025		12.12.2025
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Scheune -> 5.110,00 € Garage -> 700,00 €		
Verkehrswert	8.990,00 € rd. 9.000,00 €		903,00 € rd. 900,00 €

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 20. 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

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

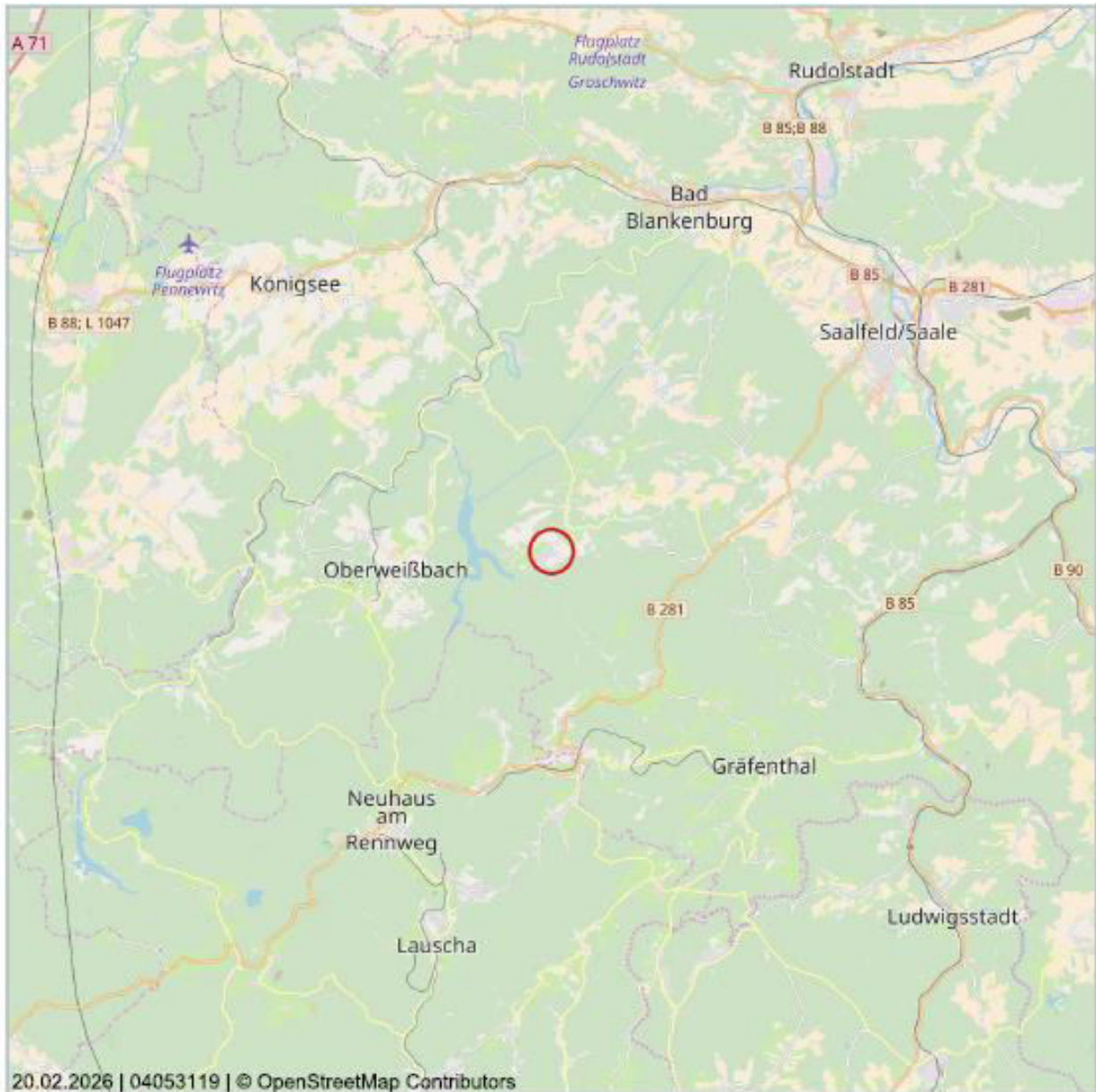
- [1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9 Auflage, Kleiber
- [2] Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswert, 2. Auflage, Tillmann, Kleiber, Seitz
- [3] Baukosten 2024/25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. Auflage Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
- [4] Baukosten 2024/25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

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

98744 Meura, Ortsstr.



20.02.2026 | 04053119 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



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

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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.

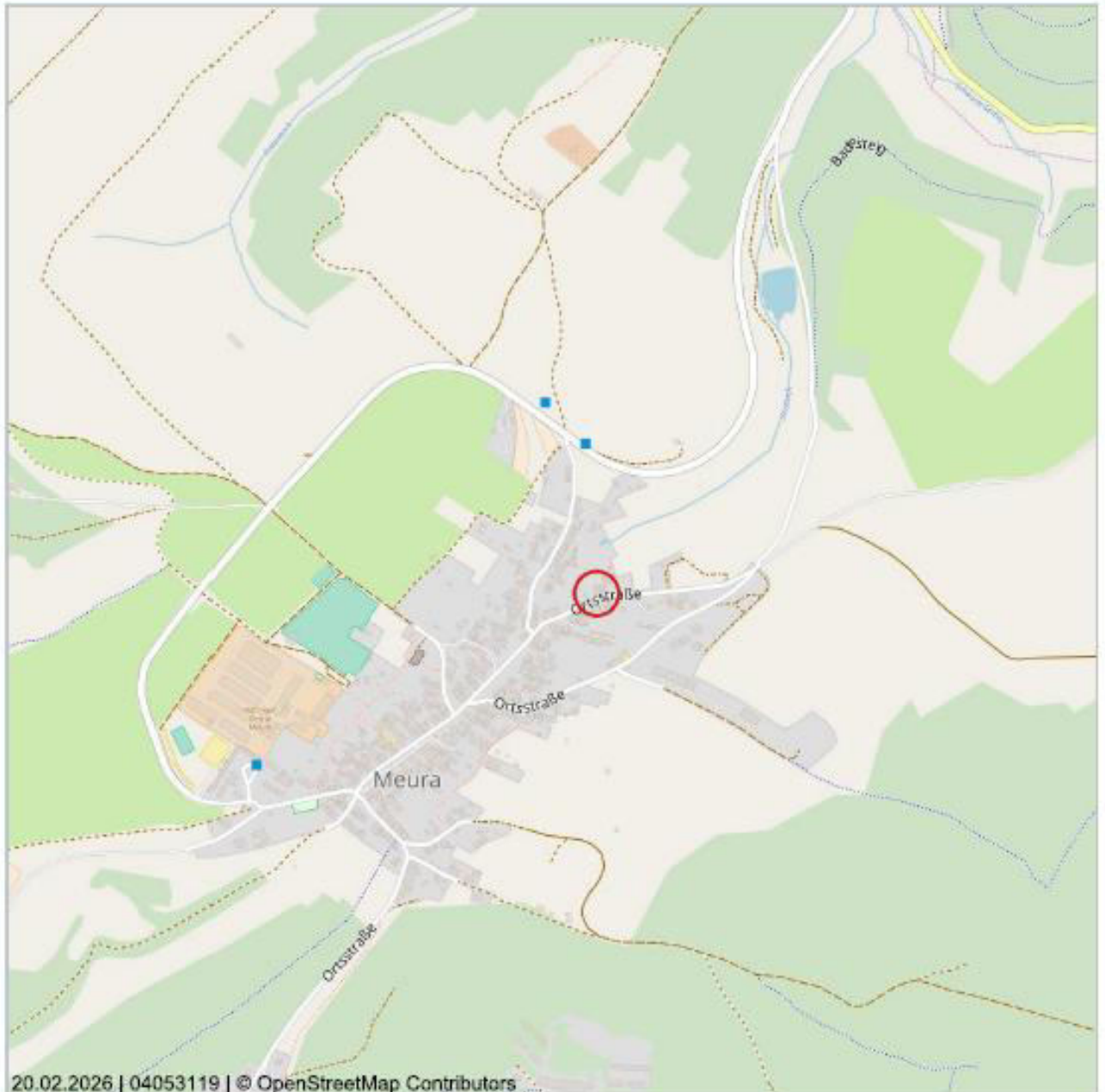
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

98744 Meura, Ortsstr.



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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.

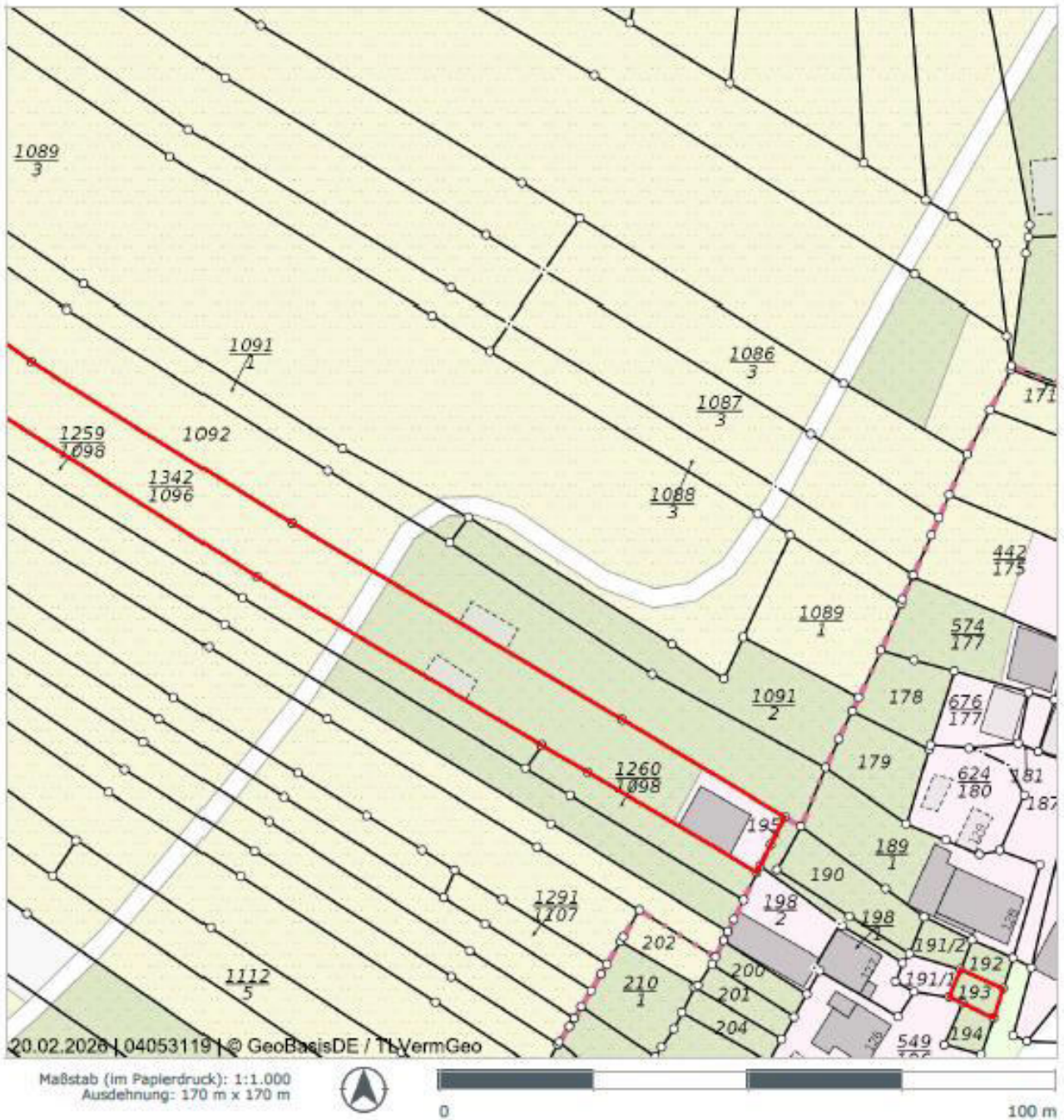
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Thüringen mit Flurstückfläche

98744 Meura, Ortsstr.



Gesamtfläche der Flurstücke: 2.085 m²

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


Auszug von Teillinhalten 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 Gartenland

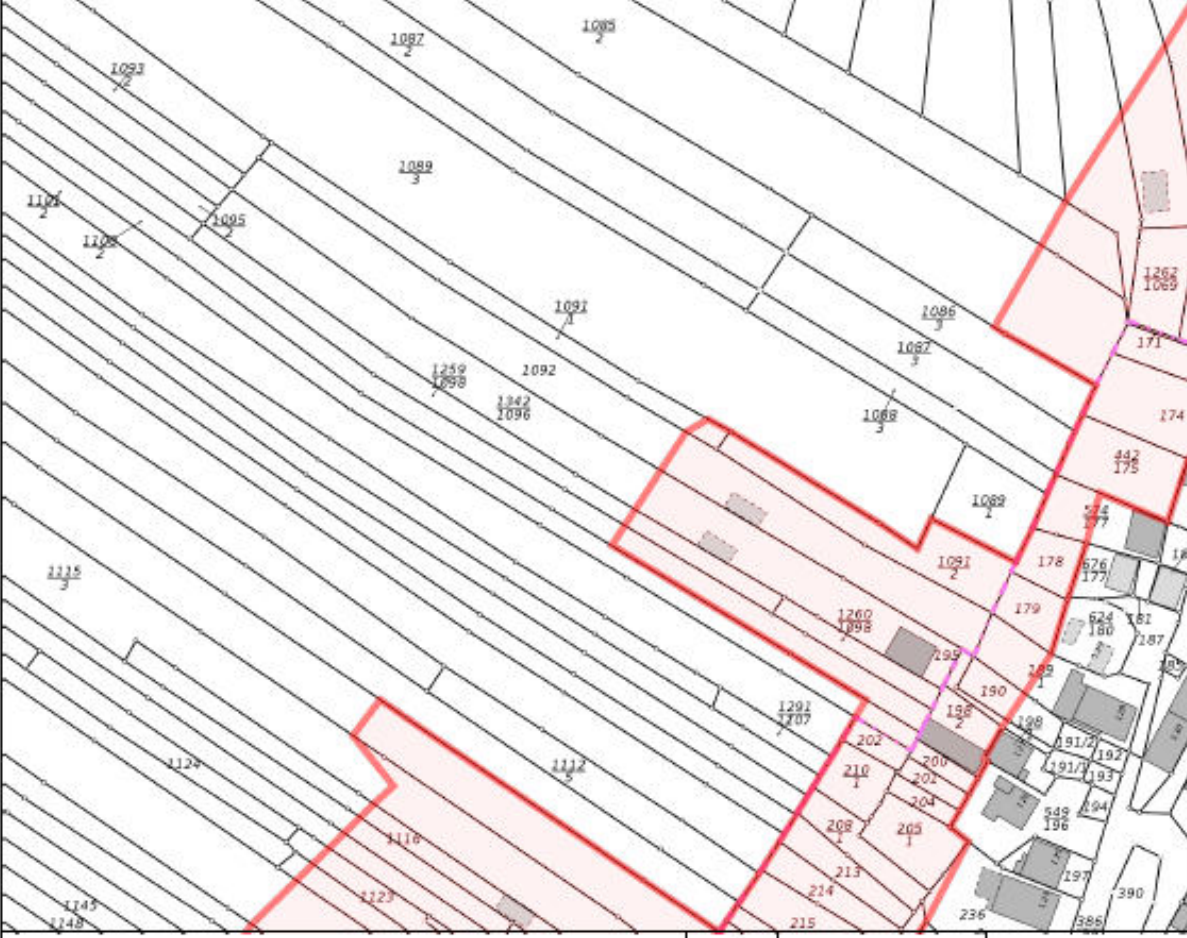


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**


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	Meura
	Bodenrichtwertnummer	307135
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	3
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	sonstige Fläche
	Nutzungsart	private Grünfläche



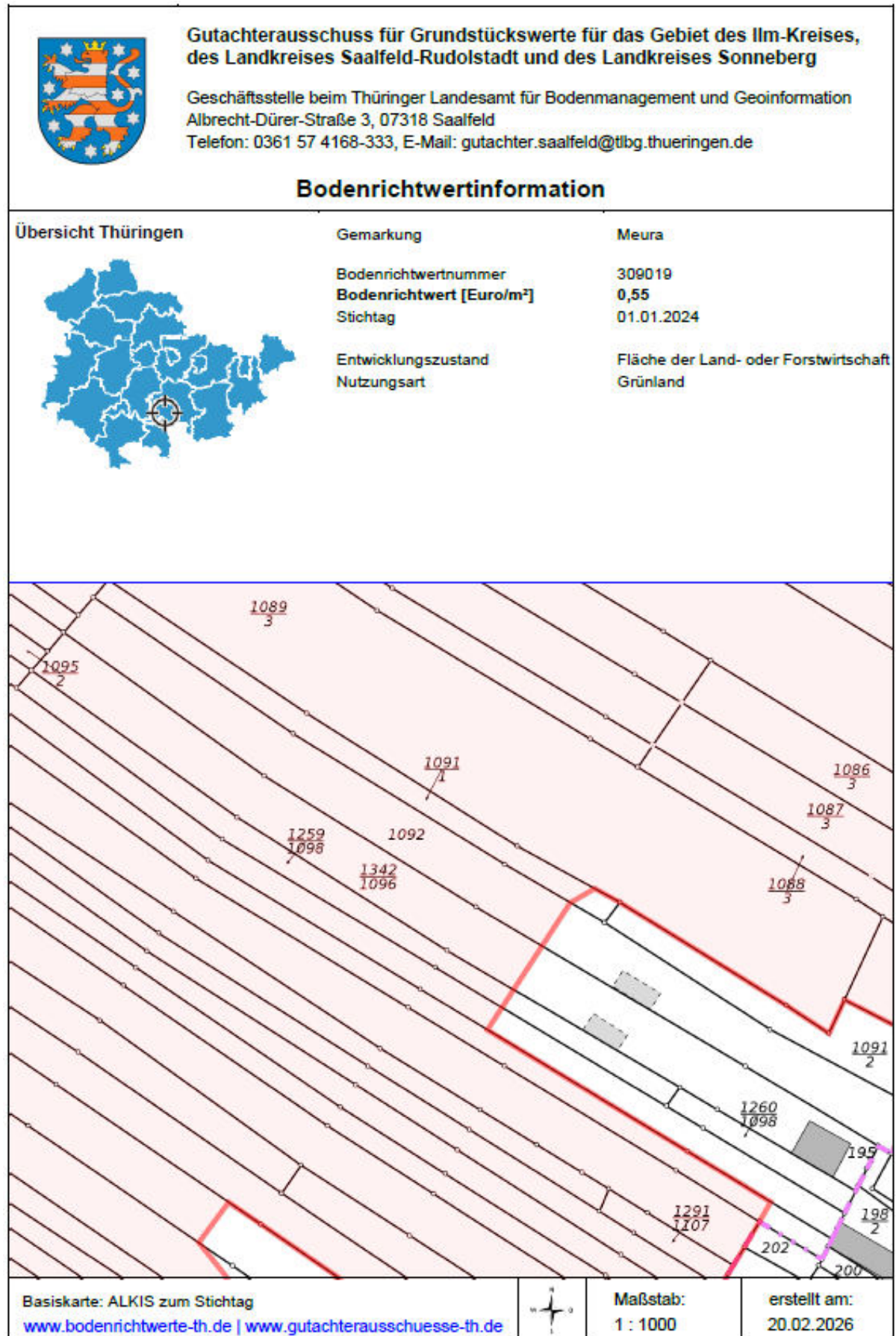
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de




Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
10.12.2025

6.5 Bodenrichtwertinformation Grünland



6.6 Bodenrichtwertinformation Flurstück 193

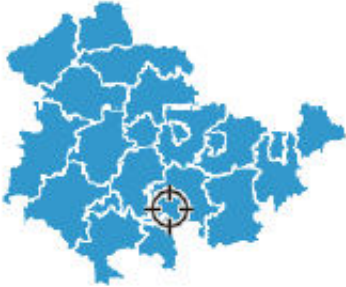


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

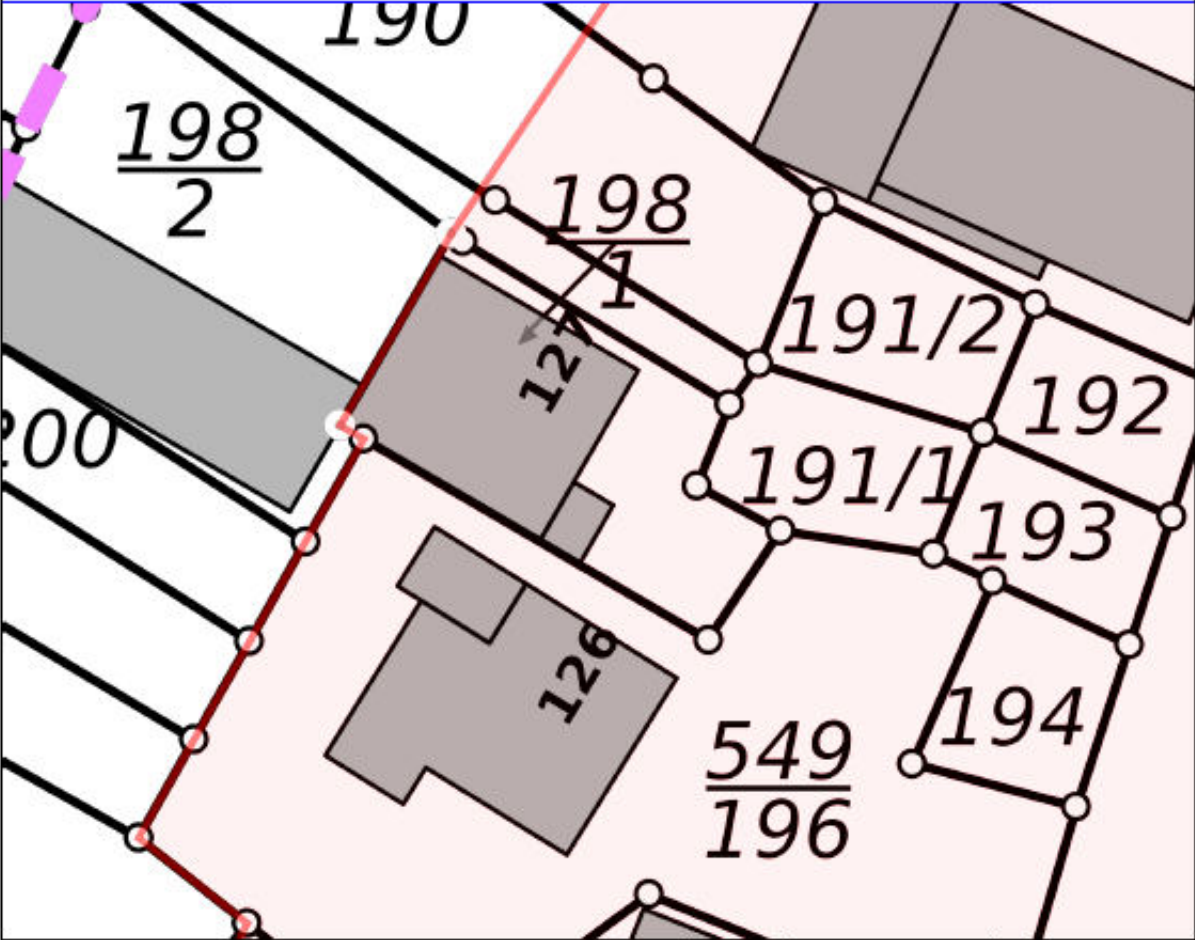
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
 Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation


Übersicht Thüringen



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

6.7 Bilder Flurstück 193



6.8 Bilder Flurstück 1342/1096



Gartenland



Scheune



Scheune innen



Garage



Zuwegung – nicht erschlossen -



Grünland