

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Zusammenfassung des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Grundstücke

Flurstücke:	186, 187, 343/1
Gebäudenummer:	./.
Straße:	Brunnental (187)
Ort:	98544 Zella-Mehlis OT Benshausen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	unbebaute Grundstücke
Suchkriterium:	187: Baugrundstück 186: unbebautes Grundstück 343/1: land-u. forstwirtschaftlich genutztes Grundstück
Nutzung:	nach Angabe ungenutzt
Zweck der Ermittlung:	Verfahren K 11/22 Amtsgericht Suhl
Tag der Besichtigung:	28. 05. 2025, ab 13.00 Uhr (teilweise im Beisein des Antragstellers und 2 Betreuerinnen von Antragsgegnerinnen sowie einer Abwesenheitspflegerin einer Antragsgegnerin)
Wertermittlungsstichtag:	28. 05. 2025
Unterlagen:	- Grundbuchauszug, bereitgestellt durch das AG Suhl - Angaben Amtsgericht Suhl

ermittelte Daten:

- Besichtigung der Grundstücke
- Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Recherche Stadtverwaltung Zella-Mehlis
- Recherche Forstamt Oberhof (keine Information)

Auftraggeber: Amtsgericht Suhl

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

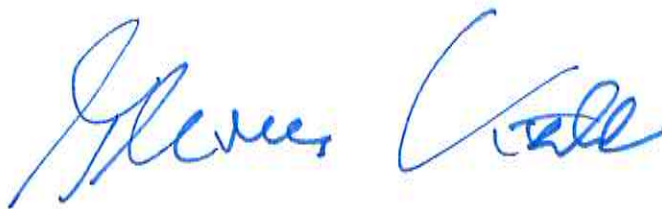
Verkehrswerte

Flurstücke

186: 100,00 Euro

187: 64.000,00 Euro

343/1: 1.000,00 Euro



Meiningen, den 30.05.2025

1. Allgemeine Angaben

Grundbücher:	Amtsgericht Suhl Grundbuch von Benshausen (Amtlicher Ausdruck vom 17.03.2025)		
Blatt:	174		
Gemarkung:	Benshausen		
Flur:	4	4	5
Flurstück:	186	307	343/1
Fläche:	130 m ²	1.412 m ²	2.320 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, eröffnete Insolvenzverfahren, Zustimmungsvorbehalt		
Abteilung III:	keine Eintragungen		
Baulasten:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)		
Denkmalschutz:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)		
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)		
Einordnung:	<u>Flurstück 187</u> Innenbereich, allg. Wohngebiet (gemäß § 34 Baugesetzbuch) <u>Flurstücke 186 und 343/1</u> Außenbereich, forstwirtschaftliche Fläche		
Erschließung:	<u>Flurstück 187</u> an der Straße am Brunnental erschlossen <u>Flurstück 186</u> nördlich eines unbefestigten Feldweges, keine weitere Erschließung <u>Flurstück 343/1</u> keine Erschließung, allseitig von Fremdgrundstücken umgeben (keine Zuwegung)		

2. Beschreibung der Lage

Lage:	Zella-Mehlis ist eine Kleinstadt mit ca. 12.100 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 120.200 Einwohner). Zella-Mehlis befindet sich ca.: . 6 km nördlich von Suhl . 8 km südlich von Oberhof . 38 km südlich von Gotha . 30 km nordöstlich von Meiningen an den Bundesstraßen 280 und 247 sowie an der Autobahn A 71 (Richtung Erfurt und Schweinfurt). Zella-Mehlis besitzt ebenfalls einen Bahnanschluss. Zella-Mehlis befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage im Thüringer Wald
Ortslage:	Flurstück 187: östliche Ortslage von Benshausen (Benshausen ist ein Ortsteil von Zella-Mehlis mit ca. 2000 Einwohner, einschl. Ebertshausen, und liegt ca. 7 km südwestlich von Zella-Mehlis), östliche Ortsrandlage von Benshausen an der Straße Brunnental, Wohngebiet, meist Einfamilienwohnhäuser Flurstück 186: ca. 20 m nördlich vom Flurstück 187 im Außenbereich Flurstück 343/1: ca. 350 m Luftlinie nordöstlich der Ecke Dietzhäuser Straße/Aschenhofstraße/Haftalstraße
Gelände:	Flurstück 187: leicht in Südostrichtung fallend Flurstück 186: relativ eben, doch Hang zum südseitigen Weg Flurstück 343/1: nicht eben
Höhenlage:	Flurstück 187: um 412-415 m ü. NN Flurstück 186: um 412-413 m ü. NN Flurstück 343/1: um 460 m ü. NN
Grundstückszuschnitt:	relativ regelmäßig, annähernd rechteckig/trapezförmig/auch schlauchartig.
Oberfläche:	Flurstück 187: Gras, Gebüsch, ein Teil der Straße Brunnental Flurstück 186: überwiegend Laubwald, Gebüsch, Anflug Flurstück 343/1: Wald (überwiegend Laubwald)

3. Nutzung

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt (auch nach Abgabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung).

4. Bodenwert/Verkehrswert

Grundlage für den Bodenwert, der in diesem Fall die Grundlage für den Verkehrswert ist, sind die Recherchen beim Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie die Angaben der Stadtverwaltung Zella-Mehlis und des Forstamtes Oberhof.

Flurstück 187

Danach befinden sich das Flurstück im Innenbereich mit einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für allgemeines Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und dem ThürKAG, offene Bebauung, 500 m², Stand 01.01.2024.

Nach der Luftbildaufnahme wurde ein Teil der Fläche als Straßenfläche verwendet. Diese Fläche steht somit nicht zur Bebauung zur Verfügung. Nach Angabe aus dem Liegenschaftskatasters sind dies 128 m².

Nach dem VE-Plan sind mehrere Grundstücke möglich (2 Doppelhäuser). Die Mikrolage am Ortsrand zum Außenbereich kann als gut eingeschätzt werden.

Grundlage ist der Bodenrichtwert,

somit **Verkehrswert:** $(1.412 \text{ m}^2 - 128 \text{ m}^2) \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 64.200,00 \text{ Euro}$
nach Rundung: **64.000,00 Euro**

Flurstücke 186 und 343/1

Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich und sind Wald.

Der Waldwert wird durch eine Bewertung des Bodenwertes mit dem Bestandswert ermittelt.

Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert für Wald ermittelt werden (hier gemäß der Anlage 0,22 €/m²).

Der Bestandswert ist ein Ergebnis der Verwertung des Holzes.

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen betrug 2024 der Median für Waldverkäufe 0,45 €/m² bei 54 Verkäufen (Lit.5).

Die Fläche des Flurstückes 186 ist mit 130 m² sehr gering und schlauchartig, der Bewuchs ist nach einer Einschätzung des Unterzeichners überwiegend nicht wirtschaftlich zu nutzen, so dass neben dem Bodenwert von 0,22 €/m² ein Ansatz für den Bewuchs von 0,15 €/m² eingeschätzt wird.

somit **Verkehrswert Flurstück 186:** $130 \text{ m}^2 \times 0,37 \text{ €/m}^2 = 48,10 \text{ Euro}$
nach Rundung: **100,00 Euro**

Für das Flurstück 343/1 ist der Bodenrichtwert von 0,22 €/m² ebenfalls Grundlage für den Bodenwert.

Für den Bewuchs werden nach einer gutachterlichen Einschätzung 0,21 €/m² angesetzt, auch der Tatsache geschuldet, dass keine Zuwegung vorhanden ist.

somit **Verkehrswert Flurstück 343/1:** $2.320 \text{ m}^2 \times 0,43 \text{ €/m}^2 = 997,60 \text{ Euro}$
nach Rundung: **1.000,00 Euro**

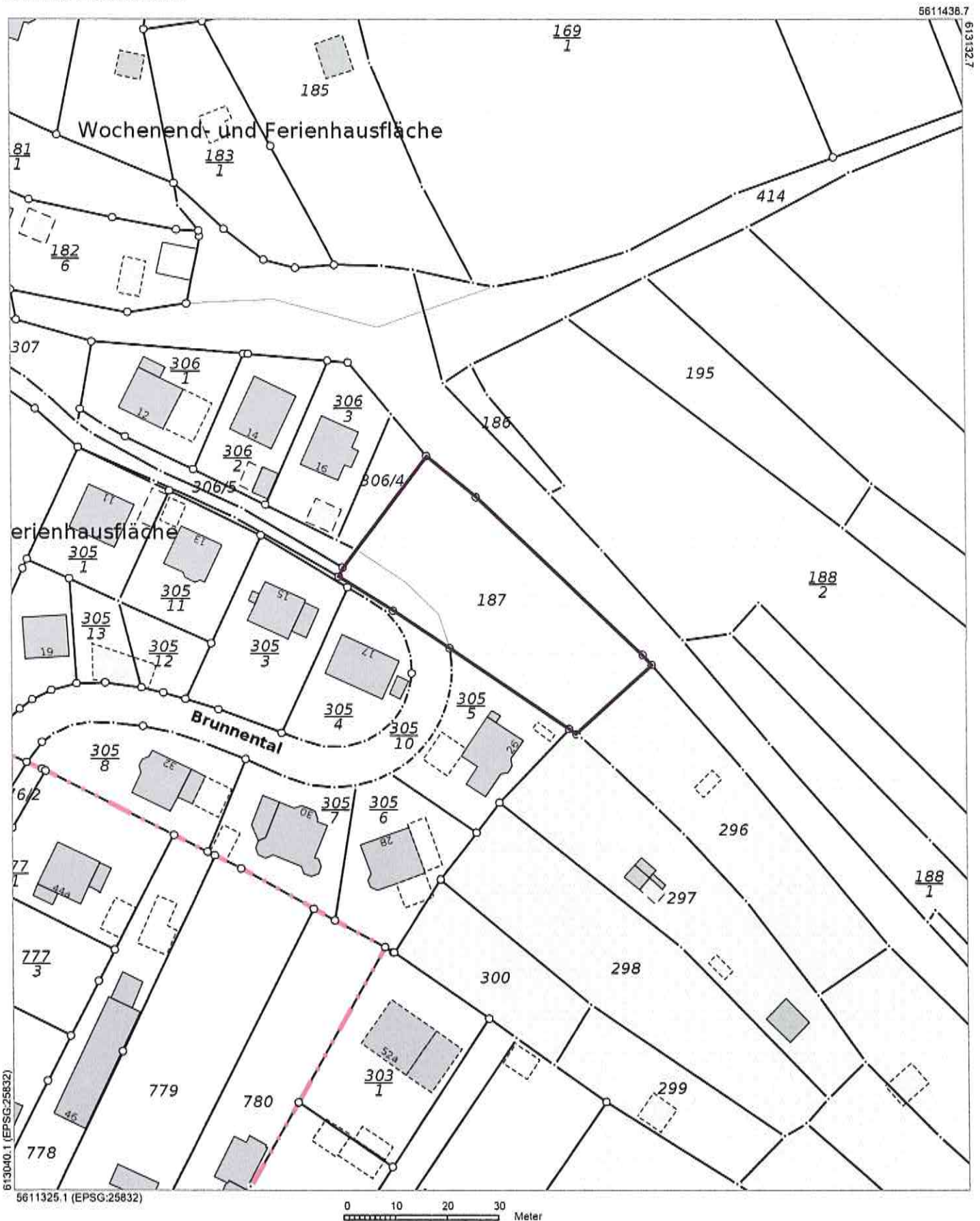
Anlagen

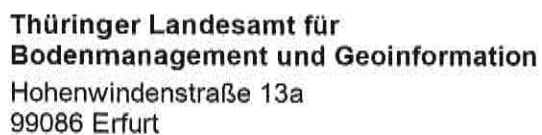
unbeglaubigte Katasterauszüge (3 Stück)
10 Fotos



Flurstück: 187
Flur: 4
Gemarkung: Benshausen

Gemeinde: Zella-Mehlis
Kreis: Schmalkalden-Meiningen





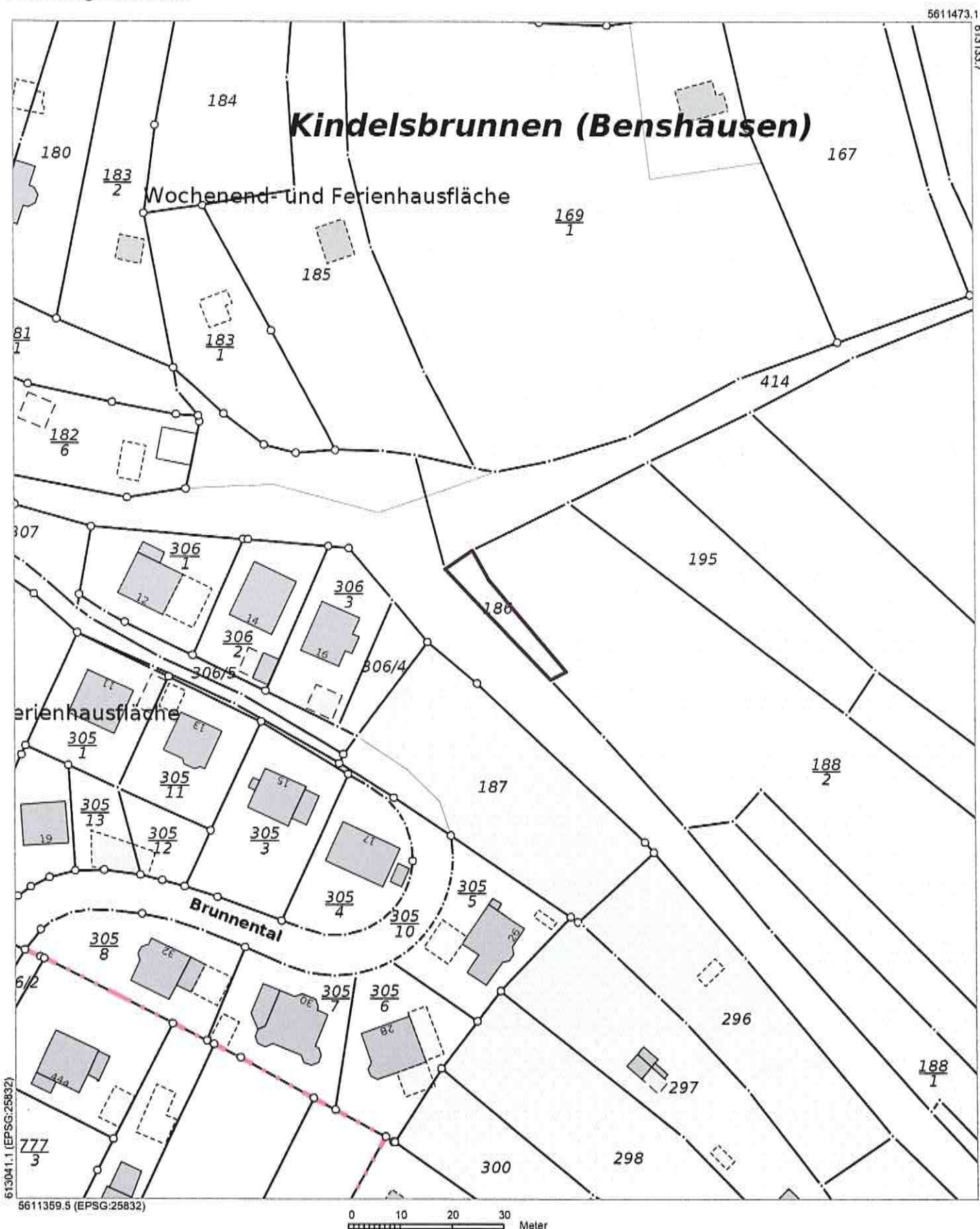
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 1000

Erstellt am 17.04.2025

Flurstück: 186
Flur: 4
Gemarkung: Benshausen

Gemeinde: Zella-Mehlis
Kreis: Schmalkalden-Meiningen

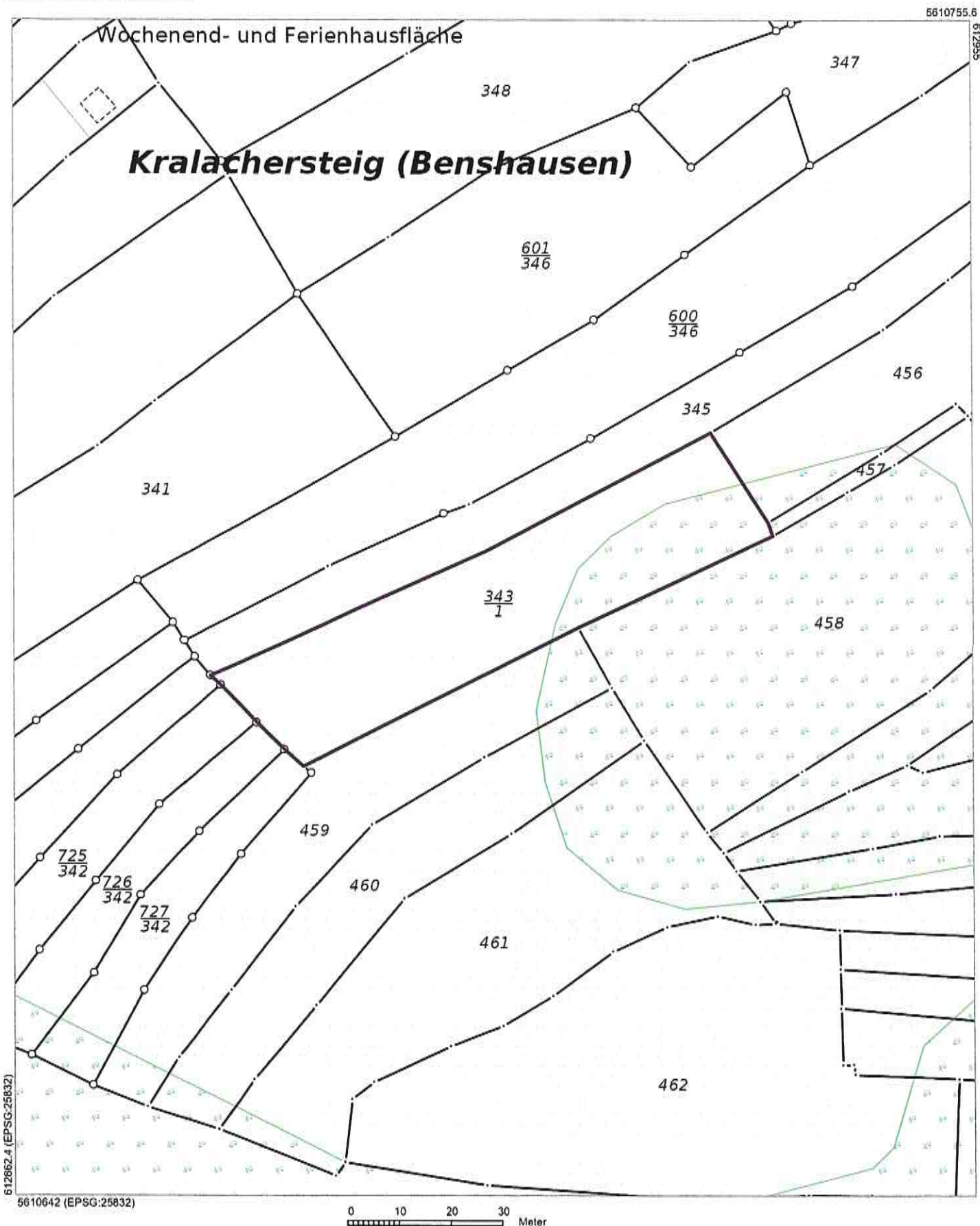


Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Flurstück: 343 / 1
Flur: 5
Gemarkung: Benshausen

Gemeinde: Zella-Mehlis
Kreis: Schmalkalden-Meiningen



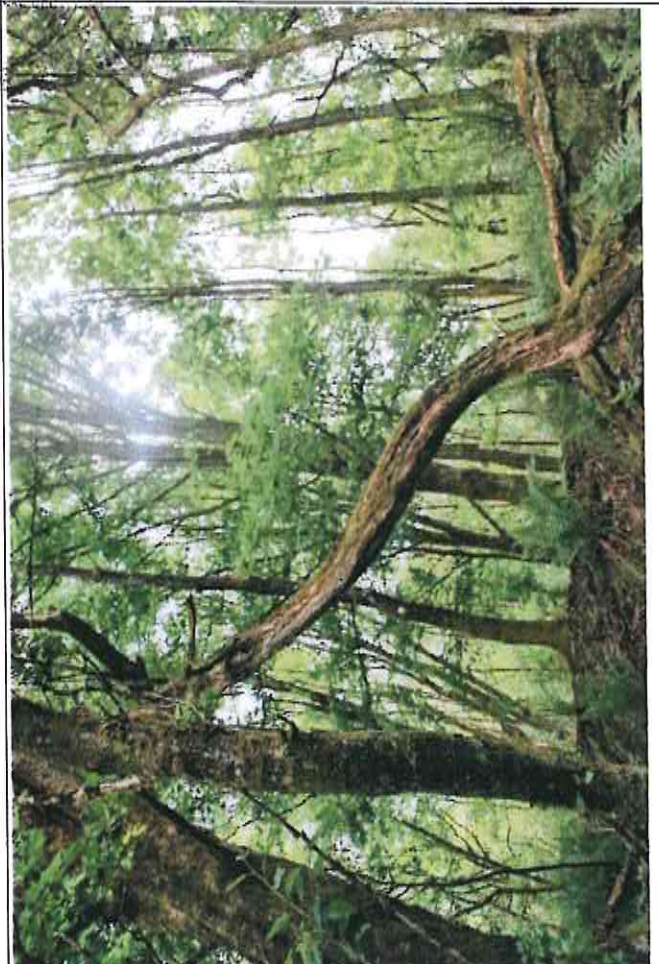


Flurstück 187





Flurstück 343/1





Flurstück 186

